

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20140 *Resolución de 25 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Mora de Rubielos-Aliaga, por la que al inmatricular una finca, se inscribe sólo la nuda propiedad y se suspende la inscripción del usufructo por no concurrir doble título público traslativo respecto de las facultades que integran el usufructo.*

En el recurso interpuesto por doña María Ignacia de Loyola García-Cueco Martínez, notaria de Mora de Rubielos, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Mora de Rubielos-Aliaga, doña María del Rosario García Jiménez, por la que al inmatricular una finca, se inscribe sólo la nuda propiedad y se suspende la inscripción del usufructo por no concurrir doble título público traslativo respecto de las facultades que integran el usufructo.

Hechos

I

Mediante escritura de donación autorizada el día 24 de octubre de 2007 por el notario de Castellón de la Plana, don Manuel Alegre González, con el número 2.643 de protocolo, don A. G. J. adquirió la nuda propiedad de una finca, reservándose doña E. J. G. el usufructo vitalicio.

Y mediante escritura de compraventa autorizada el día 8 de noviembre de 2022 por la notaria de Mora de Rubielos, doña María Ignacia de Loyola García-Cueco Martínez, con número 407 de protocolo, doña E. J. G. y don A. G. J. vendieron el pleno dominio.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos-Aliaga, fueron objeto de nota la siguiente nota de calificación:

«Presentado el documento precedente, autorizado por el Notario de Mora de Rubielos, doña María Ignacia de Loyola García-Cueco Martínez, con fecha ocho de noviembre del año dos mil veintidós, y número 407/2.022 de protocolo.

Calificado el precedente documento, que se presentó con el asiento 17 del Diario 42, en unión de escritura de donación autorizada por el Notario de Castellón de la Plana, don Manuel Alegre González el 24 de octubre de 2.007, número 2643 de protocolo y certificado expedido el 6 de marzo de 2.023 por doña R. S. C., Secretaria Interventora del Ayuntamiento de El Castellar, y tras examinar los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe, en el día de hoy, ha practicado la inscripción de la finca a que se refiere el precedente documento, al folio 134 del Libro 5, Tomo 444, finca número 698 de Castellar (EI), inscripción CRU número 44010000043017, en virtud de la cual ha quedado inscrito la nuda propiedad de dicha finca a favor de los cónyuges don E. A. R. y doña B. C. G., con carácter ganancial, por título de compraventa, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, con las limitaciones del artículo 207 de la misma Ley.

Al margen de la inscripción practicada se han extendido dos notas de afección fiscal por plazo de cinco años.

Se ha inscrito la representación gráfica georreferenciada de la finca y ha sido coordinada gráficamente con Catastro en los términos que resultan de la Ley 13/2015.

A consecuencia de la coordinación, los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica del inmueble están amparados por las presunciones que establece el artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

Se ha notificado conforme a los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria en redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio a los colindantes, al Ayuntamiento de El Castellar.

Se ha realizado al Ayuntamiento de El Castellar, con fecha de hoy la notificación a que se refiere el artículo 54 del R.D. 1093/1997 de 4 de Julio y artículo 28 del Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre.

Se certifica que se ha realizado la comunicación de datos referentes a la declaración de obra antigua a que se refiere el precedente documento al Gobierno de Aragón conforme a la normativa estatal en materia de suelo (art. 65 del Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre).

Se ha aportado certificado de eficiencia energética referente a la citada finca, según lo establecido en el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, obteniendo una calificación de 41.36E.

Se ha hecho contar por nota al margen, la obligación, conforme a lo dispuesto en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, de declarar si se ha realizado o no en la finca una actividad potencialmente contaminante del suelo,

Sobre esta finca se ha practicado nota marginal de calificación urbanística.

Se certifica que se ha archivado copia de plusvalía relativa al asiento que se inscribe,

Se extiende nota simple informativa expedida de la libertad o gravamen del derecho inscrito de conformidad con el artículo 253.2 de la Ley Hipotecaria, reformado por la Ley 7/1998 de 13 de abril.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38, 41 y demás concordantes de la Ley Hipotecaria y del Reglamento dictado en ejecución de dicha ley.

Y tras examinar los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe, de acuerdo con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, y teniendo en cuenta los siguientes hechos:

Se solicita la inmatriculación de la finca de la finca por los siguientes títulos:

En escritura de donación autorizada por el Notario de Castellón de la Plana, don Manuel Alegre González el 24 de octubre de 2.007, número 2643 de protocolo, don A. G. J. adquiere la nuda propiedad de la finca reservándose doña E. J. G. el usufructo vitalicio

En escritura de compraventa autorizada por la Notario de Mora de Rubielos, doña María Ignacia de Loyola García-Cueco Martínez, con fecha ocho de noviembre del año dos mil veintidós, y número 407/2.022 de protocolo, doña E. J. G. y don A. G. J. venden el pleno dominio

Se suspende la inmatriculación del pleno dominio, practicándose sobre la nuda propiedad, por no presentarse título público traslativo previo respecto de las facultades que integran el usufructo y haber sido solicitado expresamente por el presentante.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 205 y 203 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta decisión (...)

En Mora de Rubielos, a diecisiete de abril del año dos mil veintitrés La registradora (firma ilegible), Fdo. María del Rosario García Jiménez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Ignacia de Loyola García-Cueco Martínez, notaria de Mora de Rubielos, interpuso recurso el día 17 de mayo de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Mediante escritura de compraventa por mí autorizada el ocho de noviembre de dos mil veintidós bajo número 407 de protocolo, don A. G. J. y doña E. J. G. vendían a los esposos don E. A. R. y doña B. C. G., que compraban para su haber ganancial, la finca de El Castellar allí descrita. Ese título de transmisión se hacía acompañar por otro título de transmisión antecedente, a los efectos de la inmatriculación por doble título conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y que era y es la escritura de donación con reserva de usufructo que autorizó el Notario de Castellón de La Plana don Manuel Alegre González el veinticuatro de octubre de dos mil siete bajo su número 2643 de orden. Habiéndose acreditado la perfecta identidad de la finca por las descripciones coincidentes de los dos títulos, no habiendo duda fundada alguna sobre su falta de previa inscripción a favor de persona alguna, y cumpliéndose así mismo los demás requisitos y garantías que exige el procedimiento inmatriculador, la finca en cuestión vio entrada por primera vez en el Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos como registral número 698 de El Castellar, al folio 134 del libro 5, tomo 444. La finca, en efecto, se inmatriculó, con los efectos limitadores que impone el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, pero el derecho que acabó publicando el Registro, contradictoriamente con lo expresado en el título objeto de inscripción, no fue la propiedad adquirida con carácter ganancial por los esposos compradores, sino la nuda propiedad, suspendiéndose la inscripción “de las facultades que integran el usufructo” por no presentarse título público traslativo respecto del mismo y fundamentándose esa suspensión en los artículos 205 y 203 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento. A nuestro juicio, esa suspensión debe revocarse, por las razones que en este recurso se exponen.

La primera y tal vez principal, sea que la calificación se fundamenta por remisión genérica a los preceptos que regulan el procedimiento inmatriculador, cuando en realidad sugiere que el Registrador ha tomado partido por unas posturas en una serie de debates doctrinales que afectando a la naturaleza y funcionamiento de ciertas instituciones llevan axiomáticamente a resultados a nuestro juicio alejados de la práctica profesional de notarios y registradores.

Unas polémicas son puramente hipotecaristas, como la discusión entorno a qué se inscribe realmente en el Registro, si los derechos, las fincas o los títulos, ignorando la célebre y apaciguadora contestación del autor según quien “en el Registro de inmatriculan fincas, se inscriben títulos y se publican derechos”. Otra dividía a la doctrina hipotecarista sobre cómo aplicar el artículo 13 de la Ley Hipotecaria (“Los derechos reales limitativos, los de garantía, y en general cualquier carga o limitación del dominio... deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan.”) cuando de lo que se trataba era de inscribir el derecho real de usufructo voluntario (cuando el nudo propietario transmite el usufructo, cuando el usufructo se retiene al enajenarse la nuda propiedad o cuando se transmite el usufructo a una persona y a otra la nuda propiedad).

Pero la discusión puramente dogmática que más vívidamente evoca la calificación del Registrador es la que atañe a la naturaleza del derecho real de usufructo. Es así porque de las múltiples teorías en torno a tal naturaleza –desde la más antigua que lo anida en las servidumbres personales a las más modernas, que hablan de la “relación jurídica usufructuaria” que liga a un usufructuario con un propietario, cada uno con sus propios derechos, obligaciones y responsabilidades–, la Registradora parece tomar partido no por la mayoritaria y jurisprudencial (la que define el usufructo como un

derecho real limitativo sobre cosa ajena) sino por la abandonada teoría del dominio dividido (que algún hipotecarista había aceptado al aplicar analógicamente el artículo 377 del Reglamento Hipotecario a las inscripciones de ciertos usufructos). Según esta teoría, el usufructo no sería “ius in re aliena”, sino “pars domini”, de manera que cuando doña Emiliana donó a su hijo la finca que nos ocupa reservándose para sí el usufructo vitalicio sobre ella, fraccionó el dominio quedándose un trozo de él (un trozo importante, pues comprende todo el goce de la cosa, “las facultades que integran el usufructo”, como diría la nota de calificación), y puesto que esa porción se la quedó ella, la porción nunca se movió, y al no moverse falta un título de transmisión para cubrir el requisito de la doble titulación. Esta solución, a nuestro juicio, no puede mantenerse, primero, por contrariar la naturaleza misma del usufructo y de la relación usufructuaria que genera y en segundo lugar, por entender –la Notario que firma el recurso– que la reserva de usufructo no implica un desmembramiento de la propiedad.

La propiedad es la más amplia titularidad y forma jurídica de dominación de la cosa, comprensiva de todas las facultades posibles sobre ella, y el usufructo que se impone sobre la cosa (a salvo siempre lo dispuesto en el título de su constitución) comprende el goce entero de su objeto con un alcance limitativo imponente, pues no solo priva al propietario (que de “propietario” habla constantemente el Código, y no de “nudo propietario”) de los derechos de uso, posesión y disfrute, sino que limita también su facultad de disposición, al no poder crear derechos menores (como superficies, servidumbres o arrendamientos) que vengán a perjudicar el derecho del usufructuario. Y ello, como se ha dicho, a falta de que otra cosa diga el título constitutivo, que puede ampliar o restringir los respectivos ámbitos de poder de propietario y usufructuario.

Precisamente en el título constitutivo está la clave, porque en él doña Emiliana no fraccionó y dejó para sí un trozo de la propiedad, sino que constituyó junto con el donatario una situación jurídica nueva. El título constitutivo es, en efecto, el verdadero hacedor de la forma y contenido del usufructo, pues toda la regulación que ofrecen los artículos 467 y siguientes del Código son supletorios respecto de la autonomía de la voluntad (dentro de los límites institucionales de ésta). Lo que ocurre es que el artículo 468 no se desenvuelve con la precisión técnica de los códigos italiano o suizo, que distinguen entre la constitución legal y voluntaria del usufructo y su “adquisición” por prescripción, y habla sólo –nuestro Código– de la “constitución” del derecho. Pero la imprecisión técnica ha sido superada por la jurisprudencia y la práctica notarial y registral, que de paso han resuelto con practicidad los problemas teóricos que, en particular, arrastraba la constitución del usufructo por “deductio” o reserva. En la constitución por “traslatio” no se veían especiales problemas (aparte el de la transmisibilidad del usufructo), pues era el propietario quien previa su constitución otorgaba un acto transmisivo del usufructo. Pero la reserva de usufructo atormentó a la doctrina, empezando por la francesa, que la veía imposible en el caso de donaciones por imperar el principio según el que “no es posible dar y retener al mismo tiempo” (principio que cedió finalmente ante la admisión en el Code de la donación con reserva de usufructo). Por su parte, la doctrina italiana (y algunos autores españoles) ante la imposibilidad teórica de constituir gravámenes sobre cosa propia (“nemini res sua servil”) llegó a concebir que en la transmisión onerosa o gratuita de una cosa con reserva concurría un doble negocio: transmisión del pleno dominio por el titular y constitución del usufructo por el transmisario a favor de aquél, lo que abocaba a inquietantes problemas, pues para cada negocio habría que calibrar su causa, forma, objeto y poder y capacidad de disposición sobre el mismo (¿“Quid” de la donación de inmueble con reserva de usufructo en documento privado? ¿Nula la donación y válido el usufructo?).

Evidentemente la práctica profesional de magistrados, notarios y registradores, como decíamos al principio de la redacción de este recurso, ha resuelto satisfactoriamente estos problemas sin tomar partido por posturas ideológicas que lleven a soluciones extremas como la que la calificación que se recurre alcanza. ¿No será más fácil entender que la donación con reserva transmitió una propiedad gravada con usufructo y que luego esa misma propiedad gravada fue objeto de nueva transmisión que extinguiría el

gravamen por confusión de propietario y usufructuario? La respuesta a esta pregunta podría fundamentarla la Registradora que firma la calificación abandonando su teoría del desmembramiento del dominio y adoptando, por ejemplo, esta otra (de Biondi): la reserva no es una cláusula modificativa del acto traslativo, sino un verdadero negocio constitutivo del usufructo (concebido como “ius in re aliena”), conexo –la constitución– con el acto traslativo, de manera que el transmisario recibe desde el primer momento el bien con la carga, sin necesidad de una “adquisición” anterior o posterior de aquella. Habría un solo negocio aunque complejo, con doble efecto: transferencia de la propiedad y constitución del usufructo en cabeza del antiguo propietario.

A lo expuesto, es dable razonar sobre el Título VI de la Ley Hipotecaria, en el que se incluyen los expedientes inmatriculadores, bajo la rúbrica “De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica”.

La inmatriculación ha sufrido, desde la entrada en vigor de la Ley Hipotecaria, la tensión provocada por dos energías incompatibles: una fuerza centrípeta trataba de atraer las fincas no inscritas, poniendo fin a la “corriente desinscribitoria”; otra fuerza centrífuga trataba de evitar la usurpación de la propiedad y la doble inmatriculación. De ahí el sistema de garantías que a lo largo de sucesivas reformas ha ido desarrollando la legislación hipotecaria hasta conseguir el punto de equilibrio en el que aparentemente parece encontrarse. En ese punto de equilibrio, el Registro de la Propiedad acoge a la finca no inscrita y le da número. Pero el Registro no sólo recepciona a la finca, recibe también a su titular, del que quiere que sea titular del dominio (“la primera inscripción de cada finca será de dominio”, dice el artículo 7 de la Ley Hipotecaria). Aunque con ciertas excepciones (pensamos en la inmatriculación de una cuota indivisa sobre el dominio), la Ley Hipotecaria quiere una finca y un dueño, un propietario pleno. En el caso que nos ocupa, la finca 698 del Registro de Mora de Rubielos tiene dueño y dueño pleno (el matrimonio comprador, del que no se puede dudar de su perfecta y completa adquisición), pero por razones puramente ideológicas la calificación “centrífuga” las “facultades del usufructo” y las deja fuera del Registro, publicando un derecho que no se coordina en absoluto con la realidad jurídica extrarregistral. Los conocimientos hipotecarios de la Notario que firma se detienen aquí, pero a nuestro juicio las reglas que presiden lo razonable hacen poco lógica la solución alcanzada en la inmatriculación practicada».

IV

Mediante escrito, de fecha 26 de mayo de 2023, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe hacía constar, entre otros extremos, que «el presentante del documento hizo constar en la instancia de presentación del documento mail a efectos de notificaciones» y que «en fecha diecisiete de abril de dos mil veintitrés, se recibió email enviado desde la meritada dirección electrónica en la que solicitaba “la inscripción total, y si no se pudiera solicito la inscripción parcial sólo y únicamente de la parte de la nuda propiedad del protocolo 407 de 8 de noviembre de 2.022 de la Notaría de Mora de Rubielos”».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7, 29, 96, 203, 205 y 207 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo de 1983 y 6 de febrero de 2014.

1. En escritura del año 2007 una persona dona la nuda propiedad de una finca no inmatriculada reservándose el usufructo. En otra escritura del año 2022 la donante y el donatario venden cada uno su derecho, y «en conjunto el pleno dominio», a un tercero.

La registradora inmatricula la finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, pero sólo inscribe la nuda propiedad a favor del comprador «por no presentarse título

público traslativo previo respecto de las facultades que integran el usufructo y haber sido solicitado expresamente por el presentante».

La notaria autorizante de la escritura de compraventa recurre haciendo las consideraciones doctrinales que han quedado transcritas más arriba y alegando en esencia que se debe «entender que la donación con reserva transmitió una propiedad gravada con usufructo y que luego esa misma propiedad gravada fue objeto de nueva transmisión que extinguiría el gravamen por confusión de propietario y usufructuario».

2. En el presente caso la notaria recurrente alude al debate doctrinal acerca de la verdadera naturaleza jurídica del negocio de transmisión de nuda propiedad con reserva del usufructo. Sin embargo, ni es esa la cuestión sustantiva planteada en la nota de calificación, ni es esa la cuestión determinante del sentido negativo de dicha nota de calificación, que se centra, y aquí debemos centrarnos también, en analizar si se cumplen o no los requisitos registrales, procedimentales si se quiere, y no tanto sustantivos, para obtener la inmatriculación del pleno dominio de una finca, en función de la vía o procedimiento jurídico empleado para tal fin.

Hemos de partir de que el artículo 7 de la Ley Hipotecaria establece que «la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley».

Por su parte, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que regula la conocida como «inmatriculación por doble título traslativo», y que ha sido la vía utilizada para obtener la inmatriculación de la finca, establece que «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

En cambio, el artículo 203, también incluido en el título VI de la Ley Hipotecaria, y que ofrece otra vía jurídica para obtener la inmatriculación, como es la del «expediente de dominio», no requiere la aportación de dos títulos públicos sucesivos traslativos del derecho a inscribir, sino que sólo requiere la aportación de «título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente».

De la regulación contenida en ambos preceptos, dimanante de la reforma operada por la Ley 13/2015, resultan con claridad las importantes diferencias entre ambas posibles vías inmatriculadoras, tanto en lo que se refieren a sus respectivos requisitos, como a sus respectivos efectos jurídicos.

Así, la vía del expediente de dominio regulada en el artículo 203.1 es la que exige mayores requisitos y garantías, imponiendo la tramitación de un procedimiento notarial previo con diversas notificaciones dirigidas a las personas que la ley prevé con emplazamiento para que puedan efectuar alegaciones y oponerse a la inmatriculación pretendida, y correlativamente, si prospera esta vía, ofrece los más plenos efectos jurídicos, pues no se impone limitación especial alguna a los efectos generales de los asientos registrales.

En cambio, la vía del doble título público traslativo regulada en el artículo 205, que es la utilizada en la práctica en la inmensa mayoría de los casos por su, normalmente, mayor sencillez, agilidad, y economía, está dotada de menos garantías, pues carece de esa fase de notificaciones notariales previas a la inmatriculación. Pero correlativamente a esa merma de garantías previas, impone una limitación de efectos conforme al artículo 207, según el cual «si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en (...) el artículo 205 y el artículo 206, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación».

En el presente caso, el título de propiedad aportado para obtener la inmatriculación es una escritura pública de compraventa simultánea de la nuda propiedad y del usufructo, o «en conjunto del pleno dominio», de determinada finca. Por tanto, por sí sólo cumple sobradamente el requisito del artículo 203 de ser «título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente» y permitiría potencialmente, sin necesidad de aportar títulos de adquisición anteriores, obtener la inmatriculación de la finca en pleno dominio a favor del promotor del expediente, pero todo ello a condición de que se tramite con éxito el completo procedimiento del expediente de dominio regulado en dicho artículo y su resultado sea objeto de calificación registral positiva.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa no se ha tramitado dicho expediente de dominio regulado en el artículo 203.1, sino que se ha solicitado la inmatriculación directamente por la vía del artículo 205, por lo que procede analizar si se cumplen sus requisitos, que desde el punto de vista procedimental son claramente más laxos, pero en cuanto a la titulación pública exigible son algo más rigurosos.

Como sabemos, en la citada escritura pública de compraventa, una persona vende el usufructo y otra la nuda propiedad, y, como dice la propia escritura, «entre ambos, el pleno dominio». El vendedor de la nuda propiedad acredita haberla adquirido por título público previo, esto es, la escritura pública otorgada varios años antes en la que adquirió por donación dicha nuda propiedad. En cambio, la vendedora del usufructo no acredita «haber adquirido (tal derecho sobre la finca) al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público», pues en esa escritura de donación la donante no adquiere nada de nadie, sino que sólo trasmite algo (la nuda propiedad) a alguien, manifestando retener y no transmitir (lo que la doctrina clásica llama «deductio») un derecho de usufructo del que carece de título de adquisición, pues la no transmisión de algo no es nunca un título de adquisición de ese algo.

Cuestión distinta sería si en la misma escritura de donación alguien hubiera transmitido simultáneamente (lo que la doctrina clásica llama «traslatio») el usufructo a una persona y la nuda propiedad a otra. Pero en el caso que nos ocupa, lo único que ha habido es transmisión de la nuda propiedad.

Por tanto, el recurso ha de ser desestimado y confirmada la nota de calificación recurrida conforme a la cual, habiéndose solicitado por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria la inmatriculación de la finca en pleno dominio, sólo cabe practicarla parcialmente en cuanto a la nuda propiedad y no en cuanto al usufructo, «por no presentarse título público traslativo previo respecto de las facultades que integran el usufructo y haber sido solicitado expresamente por el presentante».

3. Finalmente, la argumentación de la recurrente conforme a la cual se debería «entender que la donación con reserva transmitió una propiedad gravada con usufructo y que luego esa misma propiedad gravada fue objeto de nueva transmisión que extinguiría el gravamen por confusión de propietario y usufructuario», puede ser tomada como acertada, pues, efectivamente, si una persona compra y adquiere la nuda propiedad, (o si se quiere nombrar así, la propiedad gravada con un usufructo), y, por otra parte o en el mismo acto, también compra y adquiere ese mismo derecho de usufructo que grava esa misma propiedad, se produce la consolidación (más que «confusión» figura propia del derecho de obligaciones) de ambos derechos reales en uno sólo, esto es, el pleno dominio.

Pero aun así nos seguimos encontrando con que la transmisión de ese derecho de usufructo, aunque efectuada en título público, no está otorgada «por persona que acredite haber adquirido (ese mismo derecho de usufructo que ahora transmite) al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público», pues, como se dijo más arriba, en el título previo dicho usufructo no es objeto de transmisión alguna («traslatio»), sino de mera retención («deductio»).

4. Por último, queda por hacer una matización, que ya quedó apuntada en la citada Resolución de 24 de mayo de 1983, y es la siguiente: ciertamente, nuestro ordenamiento jurídico, en los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria, prohíbe, en la inscripción formal

de un derecho, hacer mención de otros posibles derechos susceptibles de inscripción, pero no formalmente inscritos.

Por tanto, no sería correcto inmatricular un derecho real de «pleno dominio» mencionando que está gravado con un derecho real de usufructo que no es objeto de inscripción formal. Y no sólo no sería correcto, sino que, caso de haberse hecho tal cosa, tal derecho de usufructo meramente mencionado «será cancelado por el Registrador a instancia de parte interesada», como ordena el artículo 98.

En cambio sí es correcto y posible, y máxime cuando el interesado ha solicitado expresamente la inscripción parcial en tal sentido, inmatricular tan sólo la nuda propiedad, denegando expresamente la inscripción del usufructo, como ha admitido ya de antiguo la doctrina de este Centro Directivo (véase la Resolución de 24 de mayo de 1983 o la de 6 de febrero de 2014) y se ha hecho en el caso que nos ocupa.

Lo que ocurre es que en tal caso, inevitablemente, para evitar imprecisiones e indeterminaciones contrarias al principio de especialidad registral sobre la claridad y precisión de los asientos registrales, habrá de plasmarse en la inscripción formal de la nuda propiedad cuál es, según su título de adquisición, el hecho futuro determinante de que dicha nuda propiedad se consolide y convierta algún día en pleno dominio. En el presente caso, tal hecho futuro será el fallecimiento de la persona que se dice ostentar extrarregistralmente, sin que conste inscrito, el supuesto derecho de usufructo. Pero, obviamente, ello no supone inscribir tal derecho de usufructo, sino tan sólo inscribir con la debida precisión el derecho de nuda propiedad, pues el artículo 9 de la Ley Hipotecaria ordena que «los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador».

En efecto: quien adquirió por donación la nuda propiedad, la adquirió, y luego la transmitió por venta, con el atributo jurídico de ser un derecho real limitado, pero consolidable en pleno cuando se cumpla la condición suspensiva del fallecimiento de una determinada persona, en este caso la supuesta titular extrarregistral del usufructo no inscrito. Y ese derecho de nuda propiedad, con ese atributo o cualidad jurídica determinante de su contenido presente y futuro, sí que puede ser objeto de inmatriculación por contar con doble título público traslativo conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

De este modo, si en el futuro se presenta en el registro el certificado de defunción de esa concreta persona citada en la inscripción, esto es, la supuesta titular extrarregistral inicial de ese usufructo no inscrito, será posible practicar la inscripción de consolidación del pleno dominio en la persona del titular registral de la nuda propiedad por cumplimiento de la condición suspensiva a la que estaba supeditada dicha consolidación. En cambio, si se presentara un título traslativo de dicho supuesto usufructo extrarregistral no inscrito, habría de denegarse (o suspenderse) su inscripción, precisamente por falta de previa inscripción a favor del transmitente, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 25 de julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago