

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**2228** *Resolución de 9 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de La Bisbal d'Empordà a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación librados en procedimiento de ejecución de títulos judiciales.*

En el recurso interpuesto por doña E. S. C., abogada, en nombre y representación de doña A. D. T., contra la negativa del registrador de la Propiedad de La Bisbal d'Empordà, don Vicente José García-Hinojal López, a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación librados en procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

#### Hechos

##### I

Mediante testimonio de un decreto, de fecha 13 de diciembre de 2016, librado por el Servicio Común Procesal de Ejecución de La Bisbal d'Empordà, en fecha 13 de junio de 2024, dimanante de ejecución de títulos judiciales número 37/2022-3, procedente del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de La Bisbal d'Empordà, ejecución de títulos judiciales número 578/2013, acompañado de sentencia, de fecha 29 de diciembre de 2012, recaída en las actuaciones de procedimiento ordinario número 277/2011 de dicho Juzgado, y del correspondiente mandamiento de cancelación, se acordó la adjudicación de la finca registral y la cancelación de cargas.

##### II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de La Bisbal d'Empordà, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del documento –mandamiento de fecha 13 de Junio de 2024 librado por el Servicio Común Procesal de Ejecución de La Bisbal d'Empordà, dimanante de ejecución de títulos judiciales 37/2022-3, procedencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de La Bisbal d'Empordà, ejecución de títulos judiciales 578/2013–, resulta que:

1. Fue presentado por doña A. D. T. a las 11'10 horas del día 11 de Abril de 2024, bajo el asiento 314 del Diario 303.
2. Se encuentra debidamente liquidado del impuesto, sin perjuicio de las liquidaciones complementarias que, en su caso, procedan.
3. Que el Registrador firmante es competente para su calificación.

Considerando que:

1. Falta inscripción del decreto de adjudicación previo que se halla calificado con defectos.
2. Habida cuenta la cancelación por caducidad de la anotación de embargo motivada por las actuaciones de que dimana el precedente mandamiento, no procede la cancelación del embargo que garantizaba el crédito del ejecutante –que por otra parte se

encuentra ya cancelado— ni de las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de aquella.

En virtud de lo expuesto, se deniega la cancelación ordenada en el precedente mandamiento por el/los motivo/s señalado/s anteriormente, especialmente la naturaleza del defecto señalado de número 2 anterior.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por 60 días hábiles, conforme al Artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación negativa (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Vicente José García-Hinojal López registrador/a titular de Registro de la Propiedad de La Bisbal d'Empordà a día diecisiete de julio del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. S. C., abogada, en nombre y representación de doña A. D. T., interpuso recurso el día 11 de septiembre de 2024 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Hechos

Primero. Se va a poner en antecedentes a la infracción realizada por el registrador al realizar una calificación negativa ante su propio error padecido anteriormente.

a) Dentro del procedimiento de juicio ordinario de reclamación de derechos legítimos registrados con el número 277/2011 y en que estaban comparecidos la sra. A. D. T. como demandante y el sr. G. A. D. como demandado y heredero de la sra. F. T. G. se dictó sentencia en fecha de 29 de diciembre de 2012 por la que en su fallo se exponía que “se declaraba el derecho legítimo de A. D. T. en la sucesión de la sra. F. T. G. y se condenaba al sr- G. A. D. a pago a la actora de la cantidad de 129.319,52 euros más los intereses legales que esa cantidad devengara desde el 9 de agosto de 2006”. (...)

En dicho procedimiento ambas partes estaban comparecidas y representadas con abogado y procurador como consta en la misma sentencia.

b) Posteriormente se inició procedimiento de ejecución que de inicio tenía número 578/2013, y posteriormente con el cambio de oficina judicial 37/2022-3 precedente del Servicio común procesal de ejecución de La Bisbal d'Empordà en el que finalmente y por subasta se adjudicó a la parte ejecutante, la sra. A. D. T. sus derechos legítimos/hereditarios sobre la finca n.º 153 de Torrent, inscrita en el Registro de la Propiedad de La Bisbal d'Empordà en el tomo 3271, libro 23, folio 165. Se aporta (...) decreto de adjudicación de dicha finca de 13 de diciembre de 2016 y en el que se puede comprobar que continuaba representado el demandado, heredero de dicha finca. Dicha resolución devino firme y por tanto la finca 153 de Torrent se entregó a la señora D. en pago de su legítima libre de cargas (...)

c) A partir de entonces empieza el largo periplo para poder inscribir la finca a nombre de la sra. D. y que ha conocido el registrador desde un inicio.

Así se presenta por la propia sra. D. el mandamiento judicial correspondiente en fecha de 6 de marzo de 2017 y se deniega la inscripción y ello fundamentalmente por el primer motivo que es que se debía inscribir previamente la herencia a favor del ejecutado (el heredero, el sr. G. A. D.). (...) En dicha calificación se expresa que existe anotado el embargo, aunque no estuviera inscrito a su favor y expresando expresamente que existe la prohibición de disponer del sr. A.

Se hace constar en dicha resolución que el mandamiento se ha presentado en la oficina liquidadora (...)

Este mandamiento se vuelve a presentar en el año 2021, y en fecha de 21 de diciembre el registrador de nuevo vuelve a suspender la calificación por cuanto que considera que no existe código de verificación y que previamente se hallaba calificado con defectos (...)

Por ello, la sra. D. al no poder inscribir la finca por cuanto que la misma no estaba a nombre del propio heredero es por lo que intenta el "interrogatio in iure" para que hubiera una aceptación tácita de la herencia, y así se le hace saber a través del notario señor Daudí Arnal de Figueres que se traslada al centro penitenciario de la zona donde se hallaba ingresado el sr. A. Se aporta la escritura de fecha 29 de marzo de 2021 (...)

Y ya nos encontramos en el presente y la señora D. vuelve a pedir mandamiento judicial que se emite el 13 de junio de 2024, y se presenta al Registro (...)

Y el Registrador tiene dos respuestas:

a) En la que dice no procede cancelación de embargo (que ya se le había requerido en las dos ocasiones anteriores) por cuanto que ya estaba cancelada de oficio (...)

b) Y en la segunda, suspende la inscripción correspondiente, por cuanto que resulta que el heredero había inscrito su derecho (que ya era lo que había pretendido el registrador en las suspensiones anteriores) en fecha de noviembre de 2023, y entendía que como el embargo ya se había cancelado por caducidad (aunque ya había conocido los mandamientos desde el año 2017 al respecto), no procedía la inscripción de la adjudicación de la finca 153 de Torrent a favor de la sra. A. D.

No se dice claro, pero esta parte entiende que no quiere o duda en la inscripción y por ello suspende la inscripción por existir un usufructo a favor de la sra. M. D. T.

Por tanto, el señor registrador necesitaba que esa duda fuera resuelta y por ello esta parte interpone recurso por cuanto no se ha infringido los principios de tracto sucesivo y legitimación que expone.

Segundo. Por tanto, existe una adjudicación judicial de entrega de legítima de una finca subastada, que era parte de una herencia en que el heredero es el sr. A. Esta persona estuvo comparecida en todo el procedimiento.

Las legítimas deben entregarse libres de cargas. Esta entrega, al no ser voluntaria, se realiza a través de instancias judiciales y comoquiera que la subasta de la finca en cuestión quedó desierta, se entrega la misma a la sra. A. D.

El heredero en 2023 no se puede considerar un tercero de buena fe, por cuanto que conoce desde el año 2016 que la finca ya no era de su propiedad y debía entregarse a su tía libre de cargas, la sra. A. D. De forma evidente, la persona a favor de la cual tiene el usufructo, M. D. (madre del sr. A.) también conoce dicho hecho. Y sin embargo realiza la aceptación el 18 de septiembre de 2023 a sabiendas de que tenía la obligación de entrega de la finca n.º 153 libre de cargas.

En relación a que ya no existía embargo sobre la finca, no debe obstar para la correspondiente inscripción por cuanto que precisamente está inscrita a favor del heredero. El registrador conocía todos los hechos desde el año 2017 como se ha ido exponiendo y precisamente, se suspendía la correspondiente inscripción por cuanto que no estaba inscrita la finca a favor del heredero.

Si el problema es la existencia de un usufructo a favor de la sra. M. D., no debe obstar para su cancelación automática. Se aporta (...) testamento de la que era titular de la finca, y de donde proviene todo este procedimiento en que el usufructo de la totalidad de la herencia se hacía a favor de la sra. M. D. precisamente en pago de legítima. Si la finca 153 de Torrent se adjudicó a la otra legitimaria en fecha de 13 de diciembre de 2016, en pago precisamente de la legítima de la herencia de la sra. F. T. G., era un hecho conocido por el registrador que suspendió la inscripción porque el heredero no había inscrito su derecho, ello no debe perjudicar precisamente a la sra. A. D. T.

La entrega a través del procedimiento judicial de ejecución por parte del heredero fue en el año 2016, por lo que la posterior inscripción de usufructo no puede caber y debe ser anulada, y procederse a la inscripción del derecho anterior para con la sra. A. D. T.

A esos hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho

Primera. (...)

Tercera. Objeto y fondo del recurso.

El acto contra el que este recurso se interpone, tal como expone las dos calificaciones. Aunque esta parte solo impugna la que impide la inscripción de la adjudicación de la finca libre de cargas en pago de legítima para la sra. A. D. T. del heredero G. A. D. Y ello porque la calificación del registrador entiende que no existe tracto sucesivo al haberse cancelado con anterioridad el embargo preventivo.

El principio del tracto sucesivo precisamente no existía de manera formal con anterioridad a la inscripción de la aceptación del heredero y por ello se impidió hasta en dos ocasiones la inscripción a favor de mi mandante.

En cambio, en este momento existe, y ello no es óbice el tema de la cancelación del embargo, ya que no proviene de ello. Y ello en base al artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Como dice la doctrina el artículo 20 de la LH va dirigido al registrador en el sentido de que en el momento de la inscripción debe estar inscrita el derecho real a favor del que transmite; no en el momento del otorgamiento.

El principio del tracto sucesivo en este caso debe entenderse en relación a la carga inscrita a favor de la hermana de mi mandante, en relación al usufructo que graba la finca. Y ello enlaza con la cancelación que se hace de la anotación de embargo por caducidad que no se realiza con anterioridad sino en el momento que esta parte realiza la presentación última de la adjudicación.

El registrador debe referirse estrictamente a que se ha infringido el artículo 86 de la LH por cuanto que la anotación de embargo se canceló y no se pidió la prórroga en su momento.

Esta parte solicita que se aplique la doctrina *mutatis mutandi* del Tribunal Supremo que en sentencia de 4 de mayo de 2021, estableció criterios para entender en determinados supuestos debía entenderse prorrogado, por cuanto que con las dos ocasiones anteriores, el registrador era consciente y conocía no solo que existía el procedimiento de ejecución sino que se había transmitido a la sra. A. D. la finca en cuestión. Y que en las dos ocasiones anteriores, el hecho fundamental para no poder realizar la inscripción era que el heredero no había inscrito su derecho. Y éste lo hace en el año 2023 cuando a sabiendas conoce los impedimentos anteriores para la sra. D. y la inscripción de su derecho. Y además, éste conociendo este derecho para con la sra. D. y su obligación de entrega de la finca como pago de legítima libre de cargas, lo que hace es inscribir un usufructo para con su madre, la sra. M. D. y así impedir el derecho de la sra. A. D.

Aunque todo ello pueda considerarse una cuestión fáctica que el registrador no debe o puede conocer, en este caso, es evidente que conocía y ha quedado documentado al respecto por lo que la prórroga tácita del embargo preventivo debe considerarse vigente. Y ello en base al principio de seguridad jurídica, ya que la sra. A. D. solo hizo en todos los casos anteriores, y en base a la calificación del Registrador, lo que éste le pedía.

Por lo que existe la necesidad de la prórroga del embargo por el tiempo necesario, y en este caso el tiempo necesario era precisamente que el heredero inscribiera su derecho, por lo que los cuatro años deben computarse a sus efectos desde la inscripción.

Habría el límite que el registrador hubiera cancelado formalmente el embargo con anterioridad pero no lo hizo hasta que se dio cuenta con la solicitud que hizo la sra. D. en

junio de 2024, ya que nunca en las ocasiones anteriores se había pronunciado al respecto.

Cuarta. Plazo.

No existe notificación formal de la calificación ya que se realizó por correo electrónico que la sra. D. no abrió por estar en spam hasta fecha de 26 de agosto de 2024. Por lo que se está dentro del plazo de un mes correspondiente. La notificación telemática no fue autorizada por la sra. D.

El Registrador deberá notificar la calificación negativa al presentante y al notario autorizante, y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido (esta parte desconoce si se ha realizado dicha formalidad), de conformidad con lo previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas (el art. 322 LH hace referencia a los arts. 58 y 59 de la Ley 30/1992, pero dicha Ley ha sido derogada por la Ley 39/2015, que regula las notificaciones en los arts. 40-46).»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 117, 594, 601, 604, 629, 656, 659, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 17, 20, 24, 32, 38, 66, 82, 86, 77, 97, 135, 274 y 328 de la Ley Hipotecaria; 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015, 7 de julio de 2017 y 4 de mayo de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 19 de abril y 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio, 7 de agosto y 18 de diciembre de 2014, 28 de enero de 2015, 30 de junio, 19 y 20 de julio, 2 de octubre y 28 de noviembre de 2017, 12 de enero y 9 de abril de 2018 (ésta en consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España) y 22 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 19 de julio, 9 y 30 de septiembre, 25 de noviembre y 23 de diciembre de 2021, 31 de enero, 28 de febrero, 5 de abril, 27 de julio y 8 de septiembre de 2022, 9 y 24 de mayo, 5 de septiembre y 24 de octubre de 2023 y 10 de enero, 10 de abril y 24 de julio de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa del registrador a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución de una sentencia que puso fin a un procedimiento ordinario de reclamación de derechos legítimos. En vía de ejecución se adjudicó la finca 153 a la demandante.

Son hechos a tener en cuenta en la resolución del presente expediente, los siguientes:

– La finca se encuentra inscrita a nombre de don G. A. D. en cuanto a la nuda propiedad y de su madre, doña M. D. T. en usufructo; ambos por herencia de su abuela y madre respectivamente, doña F. T. G.

– En virtud de procedimiento de juicio ordinario de reclamación de derechos legítimos doña A. D. T. presentó demanda contra don G. A. D. como demandado y heredero de doña F. T. G.

– En dicho procedimiento se dictó sentencia en fecha de 29 de diciembre de 2012 por la que en su fallo se exponía que se declaraba «el derecho legitimario de doña A. D. T. en la sucesión de la doña F. T. G.», y se condenaba a «D. G. A. D. pago a la actora de la cantidad de ciento veintinueve mil trescientos diecinueve euros con cincuenta y dos céntimos (129.319,52 euros), más los intereses legales que esa cantidad devengue desde el 9 de agosto de 2006». En dicho procedimiento ambas partes estaban comparecidas y representadas.

– Posteriormente se inició procedimiento de ejecución de títulos judiciales, en el que finalmente y por subasta se adjudicó a la parte ejecutante, doña A. D. T., sus derechos legitimarios/hereditarios sobre la finca número 153 de Torrent. Dicha resolución devino firme.

– La inicial anotación preventiva de embargo que se practicó sobre los derechos hereditarios de don G. A. D. sobre la finca registral 153 se canceló por caducidad.

Resumidamente, el registrador deniega la inscripción, respecto del decreto de adjudicación, por no cumplirse el requisito del tracto sucesivo y estar ya cancelada por caducidad la anotación de embargo que en su día se practicó en el curso del procedimiento ejecutivo, y, respecto del mandamiento de cancelación por «falta inscripción del decreto de adjudicación previo que se halla calificado con defectos».

2. La doctrina tradicional de este Centro Directivo parte de lo establecido en el artículo 86.1.º de la Ley Hipotecaria, al disponer: «Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos».

De dicho precepto se extrae la conclusión de que las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.ª del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes.

De otro modo: estando caducada, y además cancelada, la anotación tomada para la seguridad del procedimiento de ejecución, como acontece en el caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria sólo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 2010).

Respecto de las alegaciones realizadas en el escrito de recurso en relación con la postura que el Tribunal Supremo en los últimos años sobre esta materia, conviene recordar que el Tribunal Supremo –acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo– en su Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de

cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución.

Procede mantener la doctrina tradicional a que se refieren los anteriores fundamentos de Derecho, si bien entendiendo que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal de expedición de certificación constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, de la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este período podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución.

Por lo que resultará procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo, cuando haya sido solicitada y emitida certificación de cargas en el procedimiento de ejecución, mientras no transcurra el plazo de cuatro años desde esta última fecha. De tal forma que, mientras no haya transcurrido este plazo, si se presenta en el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, resultará procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitada, dejando únicamente a salvo las eventuales inscripciones de derechos adquiridos después de que en el Registro ya no constara la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento.

3. En el presente caso consta que cuando se presenta el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas la anotación preventiva de embargo estaba ya cancelada con anterioridad por haber incurrido en caducidad con arreglo al artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Por esa razón, como se ha expuesto en el anterior apartado, no es posible ya cancelar ninguno de los asientos que en su momento eran posteriores a dicha anotación preventiva.

4. Distinta suerte ha de correr la nota de calificación del decreto de adjudicación.

El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos.

Esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

En el caso objeto de este expediente, la finca que ha sido adjudicada en el procedimiento de ejecución se encontraba inscrita en el momento de presentarse el decreto de adjudicación en el Registro, en cuanto a la nuda propiedad a favor de don G. A. D. y, en cuanto al usufructo vitalicio, en favor de doña M. D. T.

El procedimiento judicial se ha seguido, tanto en la fase declarativa que culminó con la oportuna sentencia, como en la fase ejecutiva que concluyó con el decreto de adjudicación ahora calificado, precisamente contra el mismo don G. A. D.

Por tanto, en lo referente a la nuda propiedad no existe obstáculo alguno, desde la perspectiva del principio de tracto sucesivo, para inscribir el decreto de adjudicación.

Habría que denegar exclusivamente la inscripción en lo relativo al usufructo vitalicio, que aparece inscrito a nombre de tercera persona que no ha sido parte en el procedimiento de ejecución.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar en parte la nota de calificación del registrador, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 9 de diciembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.