III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22856 *Resolución de 16 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Getafe n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de extinción de usufructo.*

En el recurso interpuesto por doña M. S. G. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Getafe número 2, doña Beatriz Sofia Bernal Aguilar, por la que se deniega la inscripción de una escritura de extinción de usufructo.

Hechos

I

Mediante escritura de extinción de usufructo vitalicio autorizada el día 27 de marzo de 2025 por la notaria de Getafe, doña María del Sagrario Álvarez Jiménez, con el número 940 de protocolo, doña M. S. G., como titular de la nuda propiedad, solicitaba la cancelación del usufructo por fallecimiento y la consolidación del mismo a su favor de la finca registral número 48.561 del Registro de la Propiedad de Getafe número 2.

II

Presentada el día 5 de marzo de 2026 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Getafe número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, en relación con los asientos del Registro, la registradora que suscribe ha procedido a denegar su inscripción, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: El documento, presentado escritura de extinción de usufructo autorizada ante la notario de Getafe doña María del Sagrario Álvarez Jiménez otorgada el día 27/03/2025, número de protocolo 940/2025, en el Libro Diario de este Registro el día cinco de marzo del año dos mil veintiséis, Asiento 879 Diario 2026, en relación con los asientos del Registro, la registradora que suscribe no practica operación registral alguna por haber sido extinguido el usufructo en virtud de instancia privada suscrita por doña M. S. G. el dieciocho de octubre de dos mil veintitrés, con firma legitimada ante mí, causando la inscripción 1.ª de fecha siete de noviembre de dos mil veintitrés, de la finca 47500 de la sección 2.ª, –antes 48561–.

Contra esta calificación (…)

Getafe Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Beatriz Sofía Bernal Aguilar registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Getafe 2 a día veinticuatro de marzo del dos mil veintiséis.»

cve: BOE-A-2026-22856
Verificable en https://www.boe.es

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. S. G. interpuso recurso el día 22 de abril de 2026 mediante escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Primero. Dña. M. S. G., formalizó escritura, con fecha 27/03/2025, de extinción de usufructo vitalicio del inmueble de la Cl/ (…) de Getafe, ante la Iltre. Notaria de Getafe Dña. M.ª del Sagrario Álvarez Jiménez, siendo presentada en el Registro de la Propiedad de Getafe. La mentada escritura establece el valor de usufructo en 47.765,63 €, sin hacer alusión alguna acerca de la atribución de pleno dominio y extinción de usufructo al esposo D. A. R. M. Este había fallecido el 17/07/2024,

La escritura de fecha 27/03/2025, sólo es coincidente con la inscripción registral en la extinción del usufructo, pero no en cuanto establece el pleno dominio del marido D. A. R. M. y extinción de usufructo en favor de este; por lo que dicha escritura es documento público, formalizado ante fedatario público que da fe del negocio jurídico realizado e inscribible. Es más, debe tener preferencia frente a la solicitud realizada directamente por Dña. M. S., realizada incorrectamente por el Registrador, que realiza la inscripción, sin disponer de acta notarial, acuerdo conyugal o sentencia que determine la condición si el bien inmueble es de carácter privativo o grado de participación que pudiera corresponder en pleno dominio y usufructo a la sociedad conyugal.

Si bien la inscripción realizada por el Registrador el 07/11/2023, extingue el usufructo, lo hace excediéndose de competencias, pues lo extingue tanto para Dña. M. S. G. como para su esposo D. A. R. M., atribuyéndole un 50% en pleno dominio, sin título que lo disponga y sin considerar la escritura de compraventa del inmueble, contrario a lo manifestado por la solicitante y sin documento de liquidación de gananciales.

Entendemos que debe practicarse la inscripción de extinción de usufructo realizada mediante escritura pública y ante fedatario público, modificando la inscripción que atribuye al cónyuge D. A. R. M. el 50% de pleno dominio de compraventa y extinción de usufructo, o bien anulando inscripción, por errónea e incorrecta, que atribuye a D. A. R. M. el 50% de pleno dominio y extinción de usufructo, por contradecir el mismo título de compra.

Segundo. La escritura de compraventa de fecha 26/06/1980, realizada ante el Iltre. Notario D. José Calleja y Olarte, estipula que “Construcciones Carrillo SA, venden a D. J. S. S., Dña. T. G. Z. y Dña. M. S., que compran los dos primeros el usufructo y Dña. M. S. la nuda propiedad... al precio de 700.000 ptas., de las que corresponde 210.000 ptas. al usufructo y el resto a la nuda propiedad”. De la cantidad “pendiente y aplazada de pago de quinientas ochenta y ocho mil ptas. Se harán efectivas por parte de la compradora a la Sociedad en 48 mensualidades correlativas e iguales, amortizadas mediante otras tantas letras de cambio, debidamente aceptadas por la parte compradora, por importe de 12.500 ptas.”

La escritura de compraventa, de fecha 26/06/1980, no indica que Dña. M. S. G., adquiriera la nuda propiedad del inmueble con carácter ganancial (sólo que estaba casada con D. A. R. M.), ni tampoco se deduce de la inscripción 2.ª, del Tomo 1634, libro 643, de fecha 06/07/1981 del Registro de la Propiedad de Getafe. ¿De qué título o documento extrae el Registrador de la Propiedad n.º 2 de Getafe y en contra de la manifestación de Dña. M. S. que el cónyuge D. A. R. M. adquiere el pleno dominio (al 50%) de la compraventa y extinción de usufructo del inmueble, de Getafe, sin que conste escritura o resolución judicial de liquidación de gananciales?

Por lo cual entendemos que la inscripción que el Registrador n.º 2 de Getafe realiza inscribiendo al cónyuge D. A. R. M. el 50% de pleno dominio de la compraventa y extinción de usufructo es incorrecta y debe declararse nula; procediendo a la inscripción correcta solicitada el 05/03/2026.»

cve: BOE-A-2026-22856
Verificable en https://www.boe.es

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 217, 219 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de abril y 5 de mayo de 1978, 8 de mayo y 6 de noviembre de 1980, 4 de febrero de 1999, 6 de junio de 2001, 23 de marzo de 2004, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 4 de abril y 15 de diciembre de 2006, 1 de octubre de 2007, 12 y 23 de agosto de 2011, 14 de mayo de 2013, 7 de julio de 2015, 2 de marzo y 30 de junio de 2016 y 14 de marzo de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 diciembre de 2025.

1. Inscrito en el Registro el pleno dominio de una finca a favor de doña M. S. G. y don A. R. M. para su sociedad de conyugal en virtud de instancia de cancelación de usufructo y consolidación del pleno dominio el día 7 de noviembre de 2023, se presenta por la misma titular registral, el día 5 de marzo de 2026, escritura de extinción de usufructo en la que doña M. S. G. solicita la cancelación del usufructo de la finca y la consolidación de la nuda propiedad a su favor.

La registradora deniega la inscripción por haber sido inscrito la extinción del usufructo con anterioridad.

La recurrente se opone alegando que la escritura de compraventa, de fecha 26 de junio de 1980, no indica que doña M. S. G. adquiriera la nuda propiedad del inmueble con carácter ganancial (sólo que estaba casada con don A. R. M.), ni tampoco se deduce de la inscripción 2.ª, del Tomo 1634, Libro 643, de fecha 06 de julio de 1981 del Registro de la Propiedad de Getafe número 2.

2. El recurso no puede prosperar.

Es regla básica en nuestro Derecho hipotecario que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010 y 23 de agosto de 2011), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria).

Esto significa que el asiento no puede ser alterado, cancelado ni rectificado por la mera voluntad unilateral de uno de los titulares, ni siquiera mediante la presentación de un nuevo documento que contradiga lo ya inscrito, como ocurre en el presente caso de presentación de nueva escritura de extinción de usufructo.

3. Debe recordarse que el recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria. Así es doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 13 de septiembre de 2018 y 14 de marzo de 2019) que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, no cabe emitir manifestación alguna respecto de la última inscripción dominical en el seno del presente expediente.

cve: BOE-A-2026-22856
Verificable en https://www.boe.es

Lo que la recurrente está solicitando en realidad no es una «extinción de usufructo» (pues este ya está extinguido registralmente), sino una rectificación del Registro para cambiar el carácter del bien de ganancial a privativo.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse; estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

4. Así ocurre en el supuesto que da lugar a la presente en el que se pretende la rectificación del contenido del Registro sin que las personas a quienes el asiento atribuye una determinada posición jurídica (herederos del cónyuge del titular registral sobre el bien inscrito como ganancial), hayan prestado el consentimiento o hayan disfrutado en un procedimiento judicial de la posición jurídica prevista en el ordenamiento.

La recurrente afirma que, al practicarse la inscripción en su día en base a los datos resultantes del título, la escritura pública, nada obsta a que la modificación de esta produzca a su vez la modificación del contenido del Registro.

Los trascendentes efectos de la escritura pública y, en especial, la presunción de veracidad derivada de la aplicación del artículo 1218 del Código Civil y del artículo 17 bis.2 de la Ley del Notariado se despliegan desde su fecha, pero los efectos jurídicos que frente a terceros puedan tener las manifestaciones de las partes no pueden perjudicar su posición jurídica.

Precisamente por esta limitación de efectos frente a terceros, el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en su apartado d), no permite la rectificación del contenido del Registro, que es un efecto ya producido por un título anterior y en virtud de su propia presunción de veracidad, sin que conste el consentimiento de los interesados o la oportuna resolución judicial.

La rectificación de las circunstancias personales de los comparecientes no tiene el limitado alcance que pretende el escrito de recurso pues afecta al régimen jurídico del bien adquirido, régimen publicado por el Registro de la Propiedad y amparado por el principio de legitimación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo».

De llevarse a cabo la rectificación del contenido del Registro sin su consentimiento o sin respetar la posición determinada por la legislación de procedimiento se perjudicaría, de forma injustificada, la previsión que para aquellos contempla el ordenamiento jurídico.

5. Es cierto que esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011 y 29 de febrero de 2012) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

En aplicación de esta doctrina este Centro Directivo ha aceptado la rectificación del contenido del Registro, y del carácter ganancial del bien, cuando de la documentación aportada ha resultado, indubitadamente, que el bien carecía de la cualidad publicada por el Registro de la Propiedad.

Así, en el supuesto de bienes inscritos a nombre de ambos cónyuges con carácter ganancial conforme a la legislación anterior a la reforma del año 1981 (cfr. Resolución de 7 de abril de 1978), o conforme a la legislación vigente en la actualidad (cfr. Resoluciones de 14 de mayo de 2013 y 7 de julio de 2015, aunque en ambas no fue

cve: BOE-A-2026-22856
Verificable en https://www.boe.es

suficiente dicha acreditación para la rectificación del Registro), de bienes inscritos a nombre de un solo cónyuge con carácter ganancial (cfr. Resolución de 6 de noviembre de 1980), e incluso de bienes inscritos como gananciales a nombre del marido y de una esposa distinta a la que resulta del contenido del Registro Civil (cfr. Resolución de 5 de mayo de 1978).

Por el contrario este Centro Directivo ha desestimado la rectificación del contenido del Registro y del carácter ganancial del bien inscrito cuando de la documentación aportada no ha resultado de forma auténtica e indubitada que el bien inscrito carecía de aquella cualidad (cfr. Resolución de 8 de mayo de 1980 –bien inscrito como presuntivamente ganancial–, Resoluciones de 4 de febrero de 1999, 13 de septiembre de 2005 y 4 de abril de 2006 –bien inscrito como ganancial de los dos cónyuges– y Resoluciones de 6 de junio de 2001 y 15 de diciembre de 2006 –bien inscrito como ganancial de uno de los cónyuges–).

Hay que recordar que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por consiguiente, no debe decidirse sobre documentos aportados junto con el escrito de impugnación por la recurrente, en este caso, la escritura de compraventa de fecha 26 de junio de 1980.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 16 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-22856
Verificable en https://www.boe.es