

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14543** *Resolución de 3 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ejea de los Caballeros a rectificar la inscripción de determinadas fincas.*

En el recurso interpuesto por don F. J. B. N. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, doña Beatriz Curiel Salazar, a rectificar la inscripción de determinadas fincas.

##### Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 14 de mayo de 2018 por don F. J. B. N. se solicitaba que «se inscriban las fincas n.º 5415 y 6838 de Biota según los documentos presentados» (en los que solicitaba que se hiciese constar a su nombre el usufructo sobre tales fincas), acompañando copia de auto del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ejea de los Caballeros, de fecha 18 de mayo de 2015, por el que se estimaba el recurso de revisión interpuesto contra el decreto dictado por el mismo Juzgado en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 291/2006. En dicho recurso, se dirimía la liquidación efectuada en cuanto a la cantidad adeudada al no haber tenido en consideración unas entregas a cuenta efectuadas, así como la consignación del sobrante en favor de posteriores acreedores, resultando la modificación de la liquidación efectuada, así como la puesta a disposición del sobrante en favor de los ejecutados, sin que quedase consignado en favor de acreedores posteriores al referirse a otro ejecutado.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros.

##### Hechos

Se presenta el día 29 de mayo de 2.018, bajo el asiento 221 del Diario 117, instancia suscrita el 14 de mayo de 2.018, por don F. J. B. N., N.I.F. (...), mediante la cual, tras indicar que en los documentos que acompaña se hace constar que de determinadas fincas adjudicadas en procedimiento de ejecución hipotecaria le corresponde el usufructo que se ejecuta, solicita «se inscriban las finca números 5.415 y 6.838 de Biota, según los documentos presentados».

Con fecha 29 de mayo de 2.018 se aportaron testimonios originales de un Decreto y un Auto dimanante del mencionado procedimiento de ejecución hipotecaria expedidos por la Letrada del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción número 1 de Ejea de los Caballeros.

La fincas a que se refiere la solicitud figuran inscritas a favor de la entidad «Geobasis, S.A. Unipersonal», según la inscripción 12.ª de la finca número 5.415 y 6.ª de la 6.838, practicadas ambas el día seis de octubre de dos mil diecisiete en virtud de

testimonio de los mismos documentos que ahora se aportan para fundamentar la inscripción solicitada y de un mandamiento de cancelación dado por el mismo Juzgado.

Es de hacer constar que las dos fincas, sobre las que solicita, al parecer, la inscripción de un derecho de usufructo a favor del solicitante, D. F. J. B. N., han sido adjudicadas, en pleno dominio, incluyendo, por tanto, usufructo y nuda propiedad, en ejecución de una hipoteca constituida por el propio Sr. B. N., por sí y en representación de sus hijos, D. F. J. y don I. B. S., sobre la totalidad del dominio de las dos referidas fincas, que pertenecían y así figuraban inscritas en cuanto al usufructo a favor del Sr. B. N. y en cuanto a la nuda propiedad a favor de D. F. J. B. S., la finca núm. 6838 y de don I. B. S., la finca núm. 5.415.

A la vista de tales hechos, de la situación registral preexistente y de los documentos presentados, procede denegar la inscripción solicitada sobre la base de los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho

Artículos 1.º, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria.

Son principios esenciales del sistema registral español el de la salvaguardia de los asientos del Registro por los Tribunales de Justicia (artículo 1.º de la Ley Hipotecaria) y el de legitimación registral (artículos 20, 20 [sic], 40 y concordantes de la Ley Hipotecaria) en virtud de los cuales los asientos del Registro no se rectifican ni cancelan sino en virtud del consentimiento del titular registral o de resolución judicial firme que así lo acuerde dictada en procedimiento judicial en que el titular registral haya sido parte.

En este caso, se solicita la práctica de una inscripción, que implica la rectificación de otra inscripción registral, en virtud de resoluciones judiciales que fueron las que motivaron, precisamente, la inscripción cuya rectificación se solicita.

En efecto, las fincas a que se refiere la solicitud, registrales núm. 5415 y 6838 del término de Biota, figuran inscritas en pleno dominio a favor de la entidad «Geobasis, Sociedad Anónima Unipersonal», en virtud de un decreto de adjudicación de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce, del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción número 1 de Ejea de los Caballeros, parcialmente modificado por Auto del mismo Juzgado de fecha 18 de mayo de 2.015.

El solicitante basa su pretensión en una frase tomada del Fundamento de Derecho Quinto del Auto de 18 de mayo de 2.015, que dice que «De las fincas adjudicadas corresponde a esta persona (D. F. J. B. N.) el usufructo, según se desprende de la escritura que se ejecuta».

Esta mención del usufructo de ningún modo puede tomarse como base para la rectificación de la inscripción practicada a favor de Geobasis, SAU, en virtud del Decreto de adjudicación, que con tal Auto se modifica parcialmente.

El Fundamento de Derecho invocado por el solicitante no está cuestionando la adjudicación de la totalidad de la totalidad del dominio acordada a favor de Geobasis, S.A.U., sino exclusivamente, el destino que haya de darse al sobrante entre el precio de adjudicación más las cantidades entregadas por los deudores y la cantidad reclamada por el ejecutante. Y lo único que aclara es que las fincas adjudicadas pertenecían, efectivamente, al tiempo de constituirse la hipoteca en cuanto al usufructo a D. F. J. B. N., a quien, en consecuencia, no corresponde parte alguna en el sobrante de la cantidad a depositar por el adjudicatario que pueda emplearse en cancelar embargos trabados por deudas del indicado Sr. B. N.

El citado Auto, por tanto, no modifica la adjudicación acordada e inscrita a favor de la entidad «Geobasis, Sociedad Anónima Unipersonal», sino que la confirma, ya que pone de manifiesto que, efectivamente, se aprobó la adjudicación del pleno dominio de las fincas, comprendiendo nuda propiedad y usufructo, que habían sido hipotecada por el Sr. B. N., por sí, en cuanto al usufructo que le pertenecía sobre ellas, y en representación de sus hijos, en cuanto a la nuda propiedad que a cada uno correspondía sobre las indicadas fincas.

Por lo tanto, se deniega la inscripción solicitada por D. F. J. B. N. por no acreditarse que se haya dictado Resolución judicial firme dictada en procedimiento en que el titular registral haya sido parte por la que se acuerde la rectificación de 1.ª inscripción de adjudicación de las fincas a favor de «Geobasis, Sociedad Anónima Unipersonal», ni tampoco, de forma fehaciente, el consentimiento de dicho titular para la rectificación que se solicita.

Contra esta calificación cabe (...)

Ejea de los Caballeros, a cuatro de junio del año dos mil dieciocho. La registradora (firma ilegible) Beatriz Curiel Salazar.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. B. N. interpuso recurso el día 3 de julio de 2018 por escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que el día 4 de junio del año en curso me ha sido notificada la calificación negativa de los documentos presentados para la rectificación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros del usufructo relativo a las fincas registrales números 5.415 v 6.838 ambas pertenecientes al Término Municipal de Biota, denegándose por lo tanto su inscripción. No hallándome conforme con dicha calificación interpongo recurso gubernativo frente a la negativa de dicha Registradora a inscribir los derechos que sobre estas fincas ostento y que dimanen de las resoluciones judiciales objeto de presentación para su inscripción.

#### Antecedentes de hecho

Primero.—Que con fecha 9 de mayo de 2018 se solicitó y expidió Nota Simple de la finca registral n.º 5.415 del TM de Biota. En dicha Nota Simple consta inscrito, a favor de Geobasis SA, el pleno dominio en virtud del Decreto firme dictado el 26/11/14 por Doña M. T. S. B., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1 de Ejea de los Caballeros, en procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 291/2006, siendo la fecha de inscripción el 6 de octubre de 2017.

Segundo.—Que pese a que la referida nota simple indique que el Decreto de fecha 26 de noviembre de 2014 en base al cual se procede a la inscripción del Pleno de dominio de las fincas registrales antes citadas era firme, la realidad es que este Decreto fue objeto de recurso que fue estimado y resuelto mediante Auto de fecha 18 de mayo de 2.015 dictado por Don Juan Oliver Alonso, Magistrado Titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ejea de los Caballeros.

En el Fundamento de Derecho Quinto de este Auto el Magistrado Juez recoge el siguiente tenor literal que a continuación se transcribe:

«De las fincas adjudicadas corresponde a esta persona el usufructo, según se desprende de la escritura que se ejecuta, por lo que no le corresponde sobrante alguno. Por lo tanto, al proceder el sobrante de la ejecución de fincas cuya propiedad no es de esta persona, no puede emplearse el dinero obtenido para hacer frente a los embargos trabados respecto de esta persona».

A la vista del contenido de este Auto y de su pronunciamiento, debemos advertir que se trata de una resolución judicial dictada con posterioridad al Decreto de Adjudicación y por tanto una finalizada la subasta de bienes embargados, en la cual el Magistrado determina que el usufructo de las fincas pertenece al hoy recurrente. Obsérvese que su Señoría Juez hace esta aseveración en tiempo presente y no en pasado lo cual implica que el derecho de usufructo sobre los inmuebles se mantiene dentro de mi esfera patrimonial una vez finalizado el proceso de ejecución.

Esta interpretación es plenamente coherente con el resto del Auto referido ya de que de haberse ejecutado el Usufructo de mi titularidad este hubiera sido objeto de

valoración en la subasta y del sobrante que se hubiera producido me hubiera correspondido la parte correspondiente. Sin embargo el Auto dice de forma clara y precisa que no me corresponde sobrante alguno porque la deuda hipotecaria fue satisfecha plenamente con la nuda propiedad de los inmuebles sin afectar al usufructo motivo por el que del sobrante que se generó con la liquidación de deuda hipotecaria nada a mi persona correspondía.

Por esto motivos entiendo que Auto de fecha 15 de mayo de 2015 es una resolución Judicial cuyo tenor literal modifica el Decreto de adjudicación no solo en lo relativo a la liquidación de la deuda hipotecaria sino también a la extensión del derecho que es objeto de adjudicación limitándolo exclusivamente a la nuda propiedad de la mismas.

Igualmente es relevante que el citado Auto no fue objeto de recurso alguno, adquiriendo por tanto firmeza jurídica plena.

Segundo [sic].—Se dice en la Calificación hoy recurrida que «El citado Auto, por tanto, no modifica la adjudicación acordada e inscrita a favor de la entidad «Geobasis SAU, sino que la confirma, ya que pone de manifiesto que, efectivamente, se aprobó la adjudicación del pleno dominio de las fincas, comprendiendo nuda propiedad y usufructo, que habían sido hipotecada por el Sr. B. N., por sí, en cuanto al Usufructo que le pertenecía sobre ellas, y en representación de sus hijos, en cuanto a la nuda propiedad que a cada uno correspondía sobre las Indicadas fincas.»

Con esta afirmación la Sra. Registradora da por hecho que en la escritura de constitución de hipoteca, el hoy recurrente con su intervención hipotecó el usufructo que ostenta sobre las fincas registrales 5.415 y 6.838, sin embargo en esta escritura pública nada a este respecto se contiene de forma expresa.

El hoy recurrente intervino en la escritura de constitución hipotecaria de fecha 31 de enero de 2004 otorgada por la Notaria Dña. Isabel Martínez Torres con número 125 de su protocolo, en primer lugar y en su propia persona como titular del pleno dominio de la finca Urbana, Casa sita (...) finca Registral n.º inscrita en el Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros y en segundo lugar en representación de sus hijos como nudos propietarios de las fincas registrales n.º 5.415 y 6.838. Mi intervención en la citada escritura hipotecaria no fue nunca en calidad de usufructuario de las fincas registrales 5.415 y 6.838 entendiéndolo que esto es así por no constar en la escritura mi renuncia expresa y clara a mi derecho de Usufructo ni consentir formalmente su gravamen por hipoteca (...)

Tercero.—Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, y que por sí solos entendemos que justifica los motivos del presente recurso, igualmente es importante reseñar, por su trascendencia jurídica, el contenido de la inscripción 1.ª y 4.ª de la finca registral 6.838 y el de la inscripción 1.ª y 10.ª de la finca número 5.415.

En estas inscripciones se contiene que se inscribe a favor del hoy recurrente el Usufructo de ambas fincas siendo este una tercera parte de naturaleza viudal y dos terceras partes de naturaleza vitalicio.

La regulación del usufructo viudal en Aragón se encuentra en el Capítulo III del Título V del Libro Segundo del Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón», el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas. En concreto, dicha regulación está contemplada en los Art. 283-302, Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo.

Así el artículo 290 del Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo determina que el usufructo viudal sobre los bienes afectos al mismo es inalienable e inembargable.

Lo anterior significa que el derecho de viudedad, ni en su fase de derecho expectante ni de usufructo, puede adquirirse derivativamente y que este derecho no puede ser objeto de hipoteca o embargo. Y ello sin perjuicio de que se pueda disponer de los bienes objeto de usufructo, concurriendo a la enajenación el viudo y los nudos propietarios, y dicho acto sean claros e inequívocos tal y como requiere el artículo 301.1.b) del Código del Derecho Foral de Aragón.

Por todo ello entiendo que, sin perjuicio de los argumentos esgrimidos en los puntos anteriores, dada la naturaleza del Usufructo Viudal y su regulación este tercio quedaría al

margen del procedimiento de Ejecución hipotecaria y por tanto no se vería afectado por el Decreto de Adjudicación.

Cuarto.—Entendiendo esta parte que la mencionada calificación es inadecuada es por lo que se formula el presente recurso (...)

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

#### Fundamentos de Derecho

I. Se pretende la inscripción de un Auto Judicial que modifica el contenido y el espíritu de un Decreto de Adjudicación que causa una incorrecta inscripción registral atribuyendo el pleno dominio a la mercantil Geobasis respecto de las fincas registrales 5.415 y 6838 y en el cual es manifiesta de forma expresa y clara que la condición de usufructuario se sigue manteniendo por el hoy recurrente una vez finalizado el procedimiento de Ejecución Hipotecaria.

Dicho Auto devino firme por lo cual es título suficiente para practicar la rectificación pretendida, la cual debe ceñirse a la literalidad del Título que se inscribe y del cual se desprende en su Fundamento de Derecho Quinto que el Usufructo pertenece al hoy recurrente.

Para que las resoluciones judiciales sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad deben ser firmes, siendo susceptibles únicamente de anotación preventiva aquellas que no gozan de firmeza. Así lo dispone el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al decir, «mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos».

Consecuentemente con lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sólo las resoluciones judiciales firmes pueden motivar asientos definitivos, como la inscripción, dadas las gravísimas consecuencias que se podrían producir si inscrita una resolución judicial no firme, surgiera un tercero hipotecario y posteriormente la resolución judicial fuera revocada como entendemos ocurre en el presente caso».

Como fundamentos jurídicos cita, además, el recurrente los artículos 100 y 101 del Reglamento Hipotecario, 9 de la Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 283 a 302 (especialmente 290 y 301) del Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón», el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas.

#### IV

La registradora emitió informe el día 17 de julio de 2018 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución; 1, 17, 18, 19, 19 bis, 20, 32, 34, 38, 40, 66, 82, 258.4 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000 y 16 de abril de 2013, y Sala Primera, de 21 de octubre de 2013 y 7 de julio y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero, 13 de marzo y 19

de noviembre de 2015, 20 de octubre de 2016, 6 de junio y 19 de septiembre de 2017 y 12 de enero, 14 y 23 de marzo, 18 de abril, 17 y 31 de mayo, 26 de julio y 14 de septiembre de 2018.

1. El título cuya calificación es impugnada en este expediente es una instancia por la que el ahora recurrente solicita la rectificación de la inscripción dominical practicada en favor de una sociedad mercantil para que se haga constar a nombre de aquél el usufructo sobre dos fincas. A dicha instancia se acompaña un auto de subsanación del decreto de adjudicación dictado en el seno de una ejecución hipotecaria.

Para decidir sobre la cuestión planteada son relevantes las siguientes circunstancias:

Dictado el referido decreto de adjudicación (el día 26 de noviembre de 2014) e inscrito (el día 6 de octubre de 2016), se interpuso por el actual recurrente (anterior titular del usufructo de las fincas 5.415 y 6.838 de Biota) y demás ejecutados recurso directo de revisión en que se dirimió la liquidación de la cantidad adeudada a la entidad acreedora como consecuencia de unas entregas a cuenta así como el destino del sobrante, ya que ambas fincas constaban gravadas con embargos posteriores a la hipoteca ejecutada respecto del referido derecho de usufructo.

Mediante auto de 18 fecha de mayo de 2015 se estimó el recurso de revisión declarando la existencia de un sobrante de 88.242,91 euros «que deberá consignar la parte ejecutante (...), para su entrega a los ejecutados», expresándose en el propio auto (fundamento de Derecho quinto) respecto del ahora recurrente que «de las fincas adjudicadas le corresponde a esta persona el usufructo, según se desprende de la escritura que se ejecuta, por lo que no le corresponde sobrante alguno» y, por tanto, no procede la consignación en favor de sus acreedores posteriores, debiendo quedar íntegramente consignado en favor de los nudo propietarios ejecutados. Se acompañan copia de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria otorgada el día 30 de enero de 2004, de la que claramente resulta la constitución de la garantía real respecto del pleno dominio de las fincas, copia del historial registral acreditativo de la debida inscripción de tal garantía en los términos anteriormente expuestos, así como del decreto de adjudicación del pleno dominio en favor del rematante.

En la instancia calificada se afirma que los términos antes reseñados del fundamento de Derecho quinto del auto de fecha 18 de mayo de 2015 son título suficiente para reinscribir a favor del solicitante el usufructo de ambas fincas.

La registradora deniega la práctica del asiento solicitado porque no se acredita que se haya dictado resolución judicial firme (dictada en procedimiento en que el titular registral haya sido parte) por la que se acuerde la rectificación de la inscripción de adjudicación de las fincas practicada en favor de la sociedad mercantil referida, ni tampoco, de forma fehaciente, el consentimiento de dicho titular registral para la rectificación que se solicita.

2. En primer lugar, debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras muchas, la Resolución de 6 de junio de 2017), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

Es igualmente doctrina reiterada 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).

3. En segundo lugar, para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral 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 sí, 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 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 (vid, por todas, la Resolución de 14 de marzo de 2018).

4. En el presente caso, el procedimiento del que dimana el auto que, junto con la instancia presentada, ha sido calificado no se ha seguido contra el titular registral en el momento de presentación del mismo, ya que son parte exclusivamente la entidad de crédito ejecutante y los ejecutados, sin tener lugar la intervención del rematante, al tratarse de un recurso de revisión interpuesto en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria que tiene por objeto exclusivamente la impugnación de la liquidación efectuada en el mencionado procedimiento, así como la determinación del destino del sobrante, sin pretender en ningún caso determinar una situación dominical. El referido auto no contiene referencia alguna a la modificación de la adjudicación de pleno dominio acordada e inscrita a favor de la sociedad titular registral, sino que, como afirma la registradora en su calificación, la confirma y se limita a exponer que las fincas adjudicadas pertenecían, al tiempo de constituirse la hipoteca, en cuanto al usufructo al ahora recurrente, a quien, por ello, no corresponde parte alguna en el sobrante de la cantidad que deba depositar el adjudicatario y pueda emplearse en cancelar embargos trabados por deudas del indicado señor.

Debe confirmarse, por tanto, la calificación impugnada.

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, 3 de octubre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.