

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15514 *Resolución de 6 de abril de 2026, 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 Madrid n.º 19, por la que deniega la práctica del asiento de presentación de un escrito, junto con documentación complementaria, por el que solicita la cesión de la nuda propiedad de una vivienda y garaje.*

En el recurso interpuesto por don F. R. V. y doña M. C. F. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 19, doña María Belén Andújar Arias, por la que deniega la práctica del asiento de presentación de un escrito, junto con documentación complementaria, por el que solicita la cesión de la nuda propiedad de una vivienda y garaje a favor de su hija.

Hechos

I

El día 25 de febrero de 2026 se recibió en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19, por carta certificada en el Servicio de Correos, un escrito de los esposos don F. R. V. y doña M. C. F., de fecha 24 de febrero de 2026, que causó la entrada número 1.580/2026, al que se acompañaba fotocopia de unas cartas de pago, de una escritura de préstamo hipotecario y de la respuesta emitida por el Servicio Registral de Consumidores y Usuarios del Colegio de Registradores, al que previamente se habían dirigido los remitentes.

De los documentos recibidos se desprendía, en resumen, que los remitentes solicitaban que, en virtud de su instancia privada, se inscribiera en ese Registro la cesión de la nuda propiedad de una vivienda y una plaza de garaje a favor de su hija, doña M. R. C., alegando que en el pasado le habían donado el usufructo de las fincas reservándose ellos la nuda propiedad de las mismas porque los hijos de su hija aún no tenían la mayoría de edad, y que ellos mismos se habían constituido como garantes de un préstamo que le había sido posteriormente concedido a la nombrada hija, hipotecando como garantía la vivienda de su propiedad, lo cual, a su entender, incluía «tácitamente» la cesión de la nuda propiedad de la finca.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19, se denegó la práctica del asiento de presentación de dicho escrito en base a lo siguiente:

«El día 25 de febrero de 2026 se ha recibido en este Registro de la Propiedad un escrito de los esposos don F. R. V. y doña M. C. F. remitido por correo certificado, de fecha 24 de febrero de 2026, que ha causado la entrada número 1580/2026, al que se acompaña fotocopia de unas cartas de pago, de una escritura de préstamo hipotecario y de la respuesta emitida por el Servicio Registral de Consumidores y Usuarios del Colegio de Registradores, al que previamente se han dirigido los remitentes.

De los documentos recibidos parece entenderse, en resumen, que los remitentes solicitan que se inscriba en este Registro la cesión de la nuda propiedad de una vivienda

y una plaza de garaje radicantes en la circunscripción de este Registro a favor de su hija doña M. R. C., alegando que en el pasado le donaron el usufructo de las fincas reservándose ellos la nuda propiedad de las mismas porque los hijos de su hija aún no tenían la mayoría de edad, y que se constituyeron como garantes de un préstamo que a ella le fue concedido, hipotecando como garantía la vivienda de su propiedad.

En respuesta al citado escrito, atentamente y con el fin de intentar aclarar, en la medida de lo posible, la cuestión que se plantea, la Registradora que suscribe comunica lo siguiente:

Primero.–De los asientos de este Registro resulta lo siguiente:

– Por la escritura pública otorgada el 25 de marzo de 2009 ante el Notario de Madrid don Juan López Durán, los esposos don F. R. V. y doña M. C. F., que entonces eran dueños en pleno dominio y con carácter ganancial de la vivienda y de la plaza de garaje - fincas números 59.174 y 58.854-18 de este Registro-, donaron el derecho de usufructo vitalicio de dichas fincas a su hija doña M. R. C., que aceptó la donación, quedando los donantes desde entonces titulares de la nuda propiedad de ambas fincas con carácter ganancial.

– Posteriormente, en virtud de la escritura pública otorgada el 22 de abril de 2009 ante la Notario doña Isabel Griño Navarro, los nombrados esposos (en calidad de nudo propietarios de la vivienda y de hipotecantes no deudores), y su nombrada hija (en calidad de usufructuaria de la vivienda y de prestataria o deudora) constituyeron sobre la referida vivienda una hipoteca a favor de Bilbao Bizkaia Kutxa, en garantía de la devolución de un préstamo que dicha entidad concedió a su hija, doña M. R. C.

Segundo.–Si es voluntad de los esposos propietarios formalizar ahora la transmisión de la nuda propiedad de las fincas a favor de su hija, bien porque éste fuera un deseo formulado ya desde hace tiempo o bien porque sencillamente deciden realizarlo en este momento, y desean hacerlo a título gratuito, de forma tal que siendo ya su hija usufructuaria con carácter vitalicio de las fincas, pase a ser titular del dominio pleno y consolidado de las mismas (conforme al artículo 513.3.º del Código Civil) y que dicha transmisión tenga acceso al Registro de la Propiedad, será necesario que otorguen ante un Notario la correspondiente escritura pública de donación de la nuda propiedad y que la hija acepte dicha donación, de la misma forma en que lo hicieron cuando le donaron el usufructo vitalicio de las fincas. Dicha escritura pública habrá de presentarse para su inscripción en el Registro de la Propiedad, junto con la liquidación del Impuesto de Sucesiones y Donaciones y del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (artículo 254 de la Ley Hipotecaria).

Con carácter general, debe señalarse que la necesidad del otorgamiento de título público es una exigencia ineludible, derivada de los principios registrales de legalidad, legitimación y de tracto sucesivo recogidos en la Ley Hipotecaria en los artículos siguientes:

Artículo 1. El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

Artículo 2. En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Artículo 3. Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento

auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos.

Artículo 20. Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos....

Artículo 32. Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.

Artículo 38. 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 igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

En el caso concreto de la donación de bienes inmuebles, debe señalarse que son requisitos imprescindibles para que surta efecto, la aceptación por parte del donatario y el otorgamiento de escritura pública.

El artículo 618 del Código civil establece: La donación es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra, que la acepta

Y el artículo 633 del Código Civil afirma: Para que sea válida la donación de cosa inmueble, ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario. La aceptación podrá hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surtirá efecto si no se hiciese en vida del donante. Hecha en escritura separada, deberá notificarse la aceptación en forma auténtica al donante, y se anotará esta diligencia en ambas escrituras.

Tercero.—Conviene señalar aquí que cuando el dominio de los inmuebles está desmembrado (es decir, cuando el usufructo y la nuda propiedad de los mismos pertenece a personas distintas) existe un supuesto distinto del que se plantea en el escrito y que tal vez haya podido inducir a una posible confusión a quienes prestaran asesoramiento a los remitentes.

El titular de la nuda propiedad de una finca puede efectivamente consolidar el dominio pleno de la misma cuando se haya extinguido el derecho de usufructo que existía sobre la misma, por cualquiera de las causas previstas en el artículo 513 del Código Civil. De este modo, cuando la extinción del usufructo se produjera, por ejemplo, por el fallecimiento del usufructuario (porque tiene carácter vitalicio) o por haber expirado el plazo por el que se constituyó, ciertamente el nudo propietario puede solicitar la cancelación registral del referido derecho de usufructo por medio de una instancia con firma legitimada, probando, en su caso, el fallecimiento mediante el correspondiente certificado del Registro Civil, y al practicarse la cancelación, quedaría inscrito a su favor el dominio pleno y consolidado de la finca.

El artículo 192 del Reglamento Hipotecario establece: Cuando el usufructo y la nuda propiedad consten inscritos a favor de distintas personas en un solo asiento o en varios, llegado el caso de extinción del usufructo, si no hubiere obstáculo legal, se extenderá una inscripción de cancelación de este derecho y de consolidación del usufructo con la nuda propiedad. Al margen de la inscripción de nuda propiedad se pondrá la oportuna nota de referencia.

Sin embargo, el caso que se plantea en el escrito presentado es muy distinto, pues aunque efectivamente existe desmembración del dominio, lo que se pretende es que sea el usufructuario el que adquiera ahora la propiedad de la finca, para lo cual, como se ha indicado en el anterior apartado segundo de este escrito, es necesario que la nuda

propiedad le sea transmitida por sus titulares, que la acepte y que la transmisión y la aceptación se formalicen en documento público.

Cuarto.—Finalmente, se hace constar que, vistos los artículos 6 y 246.3 de la Ley Hipotecaria y 420 de su Reglamento, así como la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (Resoluciones de 3 de mayo de 2016, de 4 y de 12 de junio de 2018 y 31 de octubre de 2024, entre otras), no se considera posible presentar en el Libro Diario la documentación recibida, por no ser susceptible de causar inscripción ni mutación jurídico real alguno.

Conforme a lo dispuesto (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Belén Andújar Arias registrador/a de Registro de la Propiedad de Madrid 19 el día veintiséis de febrero de dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. R. V. y doña M. C. F. interpusieron recurso alegando lo siguiente:

«Exponen: Con fecha 2 de los corrientes, hemos recibido respuesta a nuestro escrito del 24 de Febrero ppdo. dirigido al registro de la propiedad n.º 19, de Madrid (...) y queremos llamar la atención sobre la escritura pública otorgada, el 22 de Abril del 2.009, ante la Notario Dña. Isabel Griffo Navarro, sobre la Vivienda que estamos concediendo la nuda propiedad a nuestra hija M. R. C. (...) Vivienda y Plaza de garaje fincas 59.174 y 58.854.

Que, sobre el punto Segundo, de la Resolución del Registro de la Propiedad n.º 19, la razón de no conceder la nuda propiedad, a nuestra hija, fue aconsejado por el Notario D. Juan López Durán, al concederle el usufructo, toda vez que con dos hijos de 2 y 4 años, sin vivienda y en la “calle” divorciada, con el riesgo de que su Ex marido, que estaba solicitando la custodia de los dos hijos, se corría el riesgo de que si se le concedieran, pudiera “meterse” en la vivienda, y para evitarlo aconsejó el mantenimiento por nuestra parte de la nuda propiedad, que sería concedida al cumplir los hijos la mayoría de Edad.

Que entendemos, que el Art.º 633 del Código Civil que se cita en el punto Segundo, recoge la Donación del Inmueble ha de hacerse en escritura pública, entendemos que incluye la nuda propiedad, lo cual concurre en la citada escritura, que aunque no se cita expresamente “Tácitamente” la cesión de la nuda propiedad existe desde el momento en que dicha escritura de préstamo hipotecario, se concedió a nuestra hija por el BBK, y ella está asumiendo mes a mes la Devolución de dicho préstamo hasta su cancelación.

Que por otra parte, (aunque erróneamente) también se ha Ingresado el Impuesto de “Transmisiones Patrimoniales según justificante enviado en nuestro citado escrito del 24 de Febrero al Registro de la Propiedad n.º 19, por importe de 1.864.—euros cuando el Impuesto a liquidar sería de Sucesión y Donaciones, con una reducción del 99%, que no se hizo (...)

Que, entendemos que si se volviera a extender otra escritura pública por la cesión de la nuda propiedad a nuestra Hija, estaríamos duplicando las exigencias de la Ley Hipotecaria, con el agravante de tener que ingresar nuevos Impuestos por donación y gastos notariales, lo cual sería un error sobre otro ya existente.

Que, en nuestro escrito del 24/2/26 al Registro de la Propiedad n.º 19, hemos adjuntado fotocopias de la documentación que creemos refuerza nuestra petición y cuyos originales sí fueron necesarios los aportaríamos en el momento en que nos lo soliciten.

Que el caso expuesto creemos que debe ser una excepción a la regla general; que la escritura hipotecaria de la notario Dña. Isabel Griffo Navarro convierte nuestra petición la cesión de la nuda propiedad, en un trámite estadístico.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos; 246 de la Ley Hipotecaria; 248 de la Ley Hipotecaria en su redacción efectuada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 5 y 28 de noviembre de 2024 y 10 y 16 de octubre de 2025.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de una solicitud de cesión del derecho de usufructo a su hija.

La registradora califica negativamente, señalando, resumidamente que «en el caso concreto de la donación de bienes inmuebles, debe señalarse que son requisitos imprescindibles para que surta efecto, la aceptación por parte del donatario y el otorgamiento de escritura pública».

Los recurrentes manifiestan resumidamente que de la escritura de donación otorgada en su día se deduce que era intención de los donantes no donar únicamente el usufructo, sino el pleno dominio.

2. La prioridad es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario.

Los importantes efectos que se desprenden de la inscripción en el Registro de la Propiedad exigen que el orden de acceso de los títulos esté fijado de forma clara e indubitada. Lo anterior también explica que exista una regulación detallada sobre las formas de presentación en el Registro, así como de la práctica del asiento de presentación.

Hasta ahora, ante la negativa del registrador a la extensión del asiento de presentación se podía interponer el mismo recurso que para el caso de calificación negativa de documentos ya presentados.

Con la Ley 11/2023, de 8 de mayo, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3 introduce un recurso especial, «exprés», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial.

Dice el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria: «Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente. La denegación del asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día. Contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La Dirección General notificará telemáticamente su resolución al Registro correspondiente en el mismo día en que se produzca».

No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación del artículo 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral.

Esta misma motivación ha reducido, como resulta del artículo transcrito, los plazos de calificación, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación.

Además, debe recordarse que la negativa a la presentación de un documento es una nota de calificación y como tal debe estar redactada con la claridad y motivación suficiente y especificar los recursos que caben contra la misma.

La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

El apartado cuarto del artículo 258 de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente: «El Registrador cuando, al calificar si el título entregado o remitido reúne los requisitos del artículo 249 de esta Ley, deniegue en su caso la práctica del asiento de presentación solicitado, pondrá nota al pie de dicho título con indicación de las omisiones advertidas y de los medios para subsanarlas, comunicándolo a quien lo entregó o remitió en el mismo día o en el siguiente hábil».

3. Por lo que se refiere a la calificación emitida, el recurso debe ser desestimado.

El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente (...)».

Por su parte el artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala:

«Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:

1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.
2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.
3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».
4. Ciertamente para que la donación sea válida y efectiva, y pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad, son requisitos esenciales que conste la aceptación de la donataria y además tratándose de bienes inmuebles se formalice en escritura pública.»

En consecuencia, habiéndose remitido al Registro de la Propiedad resulta correcta la actuación de la registradora, por cuanto, al haberse realizado la cesión gratuita de la nuda propiedad del inmueble en documento privado, no hay transmisión, por ser nula la donación, y, además, es un supuesto no previsto en nuestra legislación hipotecaria como de excepción de acceso del documento privado al Registro de la Propiedad.

Por todo ello, 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, 6 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.