

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 3511** *Resolución de 28 de marzo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona nº 6, por la que se deniega la inscripción de la adquisición de un legado en una escritura de partición y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. A. C. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 6, doña Ana María del Carmen Arias Romero, por la que se deniega la inscripción de la adquisición de un legado en una escritura de partición y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Francisco Javier Hernández Alonso, de fecha 25 de julio de 2014, con el número 1.907 de protocolo, se hizo por los albaceas entrega de algunos de los legados ordenados por el causante, don M. S. D., de vecindad civil catalana, que falleció viudo sin descendientes ni ascendientes. Ocurrió su óbito bajo la vigencia de su testamento ante el notario de Barcelona, don Ignacio Permanyer Casas, de fecha 5 de septiembre de 2005. Se completa este testamento con documento ológrafo que data de agosto de 2006 que está en proceso de adverbación judicial al tiempo del otorgamiento de la escritura. Entre otras disposiciones del testamento e institución de diversos legados que no afectan a este expediente, resultan, de la cláusula segunda del testamento lo siguiente: «Lega (...) a la Fundación M. S. D. que se constituirá con arreglo a las reglas orientadoras que se indican en hoja aparte que se considerará parte integrante del presente testamento. Dicha Fundación tendrá como domicilio la finca sita en Barcelona en (...), que le es entregada en propiedad, pero con dicha exclusiva finalidad, debiendo respetar el derecho de uso y habitación que sobre la misma tiene Doña M. C. A. C.». Se establecen en el citado testamento, por documento unido, unas normas para la constitución mortis causa de la fundación que denomina «Fundación M. S. D.», de las cuales resulta entre los bienes del patrimonio de la citada fundación, entre otros, el siguiente: «(...) La propiedad de la finca situada en Barcelona, (...), que servirá de domicilio a la Fundación». En el expositivo V de la referida escritura de 25 de julio de 2014, de entrega de legados, se dice «que en la cláusula segunda del testamento, el causante designó como domicilio de la Fundación M. S. D. la finca sita en Barcelona, (...), cuya propiedad entregó el causante a la referida Fundación para que la destinara a domicilio fundacional, «debiendo respetar el derecho de uso y habitación sobre la misma que tiene doña M. C. A. C.». En el otorgamiento no se dispone nada respecto a esta finca. Anteriormente, por escritura otorgada ante el notario de Barcelona, don José Eloy Valencia Docasar, de fecha 17 de junio de 2014, número 1.414 de protocolo, se había entregado el legado de la citada finca sita en Barcelona a la «Fundación M. S. D.», «cuya constitución será objeto de formalización mediante escritura a autorizar inmediatamente a continuación de la presente, por cuanto la dotación de la misma la constituyen los bienes objeto de legado que aquí se entregan». Se realizó en esta escritura la entrega del 100% de la finca reseñada a la fundación, que acepta con efectos desde la fecha de defunción del causante. En esta escritura no figura la existencia del derecho de uso y habitación en el epígrafe cargas referido a la finca. Pero en el expositivo III se refleja literalmente lo siguiente: «Dicha fundación tendrá como domicilio la finca (...) que le es entregada en propiedad,

pero con la exclusiva finalidad, debiendo respetar el derecho de uso y habitación sobre la misma que tiene D.^a M. C. A. C.».

II

La referida escritura de fecha 25 de julio de 2014 se presentó en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 6 el día 1 de diciembre de 2015, y fue objeto de calificación negativa que, a continuación, se transcribe: «De conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, acuerdo calificar negativamente el mismo, según los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: El documento objeto de la presente calificación, autorizado el día 25 de julio de 2004 (sic) por el Notario de Barcelona, Don Francisco Javier Hernández Alonso, con el número 1907 de su protocolo, fue presentado el día 1 de diciembre de 2015, según el asiento 1.788 del Diario 89. Fundamentos de Derecho: Se presenta una escritura de entrega de legados a la que obran unidos los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad y copia autorizada del testamento de Don M. S. D., solicitando que se inscriba el derecho de uso y habitación sobre la finca registral 886, que en la cláusula segunda del testamento se reconoce a favor de Doña M. C. A. C. En la cláusula segunda del testamento, Don M. S. D., después de ordenar diversos legados a favor de la Fundación M. S. D. «que se constituirá con arreglo a las reglas orientadoras que se indican en hoja aparte que se considerará parte integrante del presente testamento» añade que «Dicha Fundación tendrá como domicilio la finca sita en Barcelona, [...] (finca registral 886), que le es entregada en propiedad pero con dicha exclusiva finalidad, debiendo respetar el derecho de uso y habitación sobre la misma que tiene Doña M. C. A. C.». La inscripción solicitada debe denegarse por las siguientes razones: 1. Según el Registro, el pleno dominio de dicha finca consta inscrito a favor de la Fundación Privada M. S. D., persona distinta del causante. Por aplicación del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), ha de denegarse la inscripción solicitada por constar la finca inscrita a favor de persona distinta del causante. 2. Según resulta del tenor literal de la citada cláusula segunda del testamento, Doña M. C. A. C. tenía ya, en el momento de la redacción del testamento, un derecho de uso y habitación sobre la finca, derecho que no ha tenido acceso al Registro, obligando el causante a la Fundación que debe constituirse que respete dicho derecho, pero no parece que ordene un legado. Es cierto que el artículo 421_6.1 del Código Civil de Cataluña dice que «En la interpretación del testamento es preciso atenderse plenamente a la verdadera voluntad del testador, sin haberse de sujetar necesariamente al significado literal de las palabras utilizadas», pero teniendo en cuenta que el causante no era un lego en derecho puesto que era catedrático de derecho procesal, que el testamento se hizo con el asesoramiento de un Notario y que cuando el causante quiso ordenar algún legado, como hizo en las cláusulas segunda a décima del testamento, lo hizo con toda claridad, parece evidente que al decir que Doña M. C. A. C. «tiene» un derecho de uso y habitación no estaba refiriéndose a un derecho que adquiriría cuando él muriera, sino a un derecho preexistente. 3. Por último, el legatario no puede tomar posesión por su propia autoridad de la cosa o el derecho legados (artículo 427_22.3 del Código Civil de Cataluña). Los legitimados para entregar el legado son los albaceas universales encargados por el causante de dar cumplimiento al testamento y, aunque en el expositivo de la escritura se recoge el contenido de la cláusula segunda del testamento, no se hace entrega a Doña M. C. A. C. del derecho de uso y habitación sobre la finca 886. En consecuencia, acuerdo denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el Plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo establecido en los artículos 66 y 324 al 328 y siguientes de la Ley Hipotecaria, esta calificación podrá (...) Barcelona, 1 de diciembre de 2015. La Registradora (firma ilegible) Firmado: Ana María Arias Romero».

III

El día 29 de diciembre de 2015, doña M. C. A. C. interpuso recurso contra la calificación, en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.—El problema que da lugar al recurso es que el título sucesorio dice doña M. C. A. C. tiene un derecho de uso y habitación cuya existencia resulta implícitamente admitida en la escritura de fecha 25 de julio de 2014, en la que se entregan los legados, y expresamente reconocida en la escritura de entrega de legados a la fundación de fecha 17 de junio de 2014. Ahora, en la escritura de 25 de julio de 2014, la registradora considera el derecho como preexistente y antes, en la escritura de 17 de junio de 2014, no lo tuvo en consideración al inscribir la entrega del legado a la fundación. La preexistencia del derecho debe entenderse en este contexto en el sentido de que se trata de un derecho que existía antes del fallecimiento del testador y que no había tenido acceso al Registro de la Propiedad en vida del causante. El derecho se impone como una carga a la fundación legataria del inmueble, que lo recibe «debiendo respetar el derecho de uso y habitación» que es objeto de discusión en este recurso. El derecho se califica por su nombre en Derecho y se corresponde con un auténtico derecho real que grava el inmueble sobre el que recae. Se trata de un derecho de uso y habitación, perfectamente identificado y regulado en el ordenamiento jurídico español. No es un mero derecho obligacional, pues el causante -que era experto jurista- no se limitó a reconocer una obligación de alojamiento o de respeto de una determinada situación de hecho. Califica en derecho una carga conocida y reconocible que tiene carácter real, que implica apariencia posesoria y que es oponible a terceros. El hecho de que el derecho en cuestión fuera preexistente no perjudica su existencia misma. Menos, si cabe, en un sistema de inscripción registral declarativa, en el que el legislador asume la existencia de derechos reales fuera de la realidad registral. La preexistencia y la ausencia de inscripción previa podrían ser un obstáculo para la inscripción si esta parte careciera de título formal para promover su inscripción. Existe, sin embargo, una expresa referencia a la existencia del derecho de uso y habitación en el testamento de don M. S. D., y esta parte considera que el testamento es título público suficiente para la inscripción del derecho pues en él se menciona y reconoce su existencia (cfr. artículos 2.2.º y 3 de la Ley Hipotecaria). De hecho, el mismo título del que trae causa el dominio inscrito a favor de la fundación, contiene el derecho de uso y habitación cuya inscripción se pretende. El derecho de uso y habitación es de constitución unilateral, es acto de riguroso dominio, dispone de un régimen legal supletorio y, una vez inscrito, obliga a terceros adquirentes. Nada impide, por último, que pueda ser constituido -o, incluso, reconocido- en testamento. Es natural que el causante, que había reconocido y respetado en vida la existencia del derecho no considerara necesario proteger a la usuaria y habitacionista respecto de terceros adquirentes. Por la misma razón, es lógico que el mismo causante quisiera asegurar la protección de la usuaria y habitacionista cuando la finca se legaba a un tercero, la fundación, que la recibe con la obligación de respetar el derecho de uso y habitación. El testador quiso, en definitiva, proteger el derecho de la compareciente respecto de terceros, entre ellos la fundación, que pudieran disponer de la finca y evitar que ésta pudiera ser transmitida o gravada como libre. La misma fundación, actual titular registral, recibe la finca como legado con la obligación de destinarla a domicilio fundacional. Si tal mención, en fin, ha tenido acceso al Registro que ha considerado correctamente que de ella se derivan limitaciones a la disposición o, incluso, una condición resolutoria del mismo legado, con mayor motivo ha de acceder al Registro el derecho de uso y habitación, que tiene un incuestionable carácter real. No es óbice de lo anterior que la legislación hipotecaria española haya expulsado, desde su inicio, las menciones del Registro de la Propiedad, lo que justificaría la imposibilidad de mencionar un derecho -como el de uso y habitación que motiva este recurso- carente de un título constitutivo formal que tenga acceso al Registro. La expulsión de las menciones no puede legitimar que se obvie la existencia de un derecho y adjudicar e inscribir la finca sobre la que recae tal derecho como libre del mismo, cuando consta de la propia documentación aportada que no es así. Razón de ello es que, al obrar de este modo, se crea una apariencia que confunde -aunque ampara- al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, con el consecuente y potencial perjuicio del titular del

derecho cuya existencia se ha omitido, privándolo de constancia tabular y, por ende, de eficacia «erga omnes»; Segundo.—Sobre la ausencia de tracto sucesivo en la inscripción que se solicita. La registradora deniega la inscripción, en primer lugar, por aplicación del principio de tracto sucesivo contenido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, pues consta la finca inscrita a favor de persona distinta del causante. La recurrente no comparte la lectura que se hace del necesario principio de tracto sucesivo que gobierna la inscripción de derechos en el Registro de la Propiedad, pues es precisamente la fundación, a cuyo favor consta inscrito el pleno dominio, quien debe soportar la carga cuya inscripción se pretende. Es más, el tracto sucesivo no existiría si esta parte hubiera pretendido la inscripción de su derecho de uso y habitación antes de la entrega del legado del inmueble gravado a la fundación, pues es ésta, y no el causante que constaba como anterior titular, quien debe soportar la carga de referencia. Existe, por tanto, una línea ininterrumpida de titularidades en cuya virtud, en primer lugar, el causante lega la finca a la fundación, en segundo lugar, el mismo causante sujeta el legado a una carga y, en tercer lugar, es el beneficiario de esa carga quien insta ante el Registro la inscripción del derecho que la fundación, actual titular, debe respetar. Por expreso deseo del testador, la finca se lega sujeta al respeto -y por tanto a su constancia registral- del derecho de uso y habitación a favor de la compareciente. Es el legatario de esa carga quien debe respetar su constancia registral y no habiéndolo hecho, correspondía al Registro el control de la legalidad de su actuación. El título en cuya virtud la fundación ha inscrito el pleno dominio de la finca es el mismo título en el que consta la carga que grava el inmueble. Por tanto, existiendo tracto sucesivo para la inscripción del dominio, debe existir también tracto sucesivo para la inscripción de la carga. No se produce indefensión alguna en sede registral ni se perjudica la condición del actual titular, pues éste debería haber recibido la finca con la carga de respetar el derecho de uso y habitación cuya inscripción se promueve ahora, y Tercero.—Sobre la consideración del derecho de uso y habitación como un legado. La inscripción objeto de recurso se solicitó con base en escritura de entrega de legados de 25 de julio de 2014 a favor de doña M. C. A. C., en la que los albaceas designados por el testador reconocen expresamente la existencia del derecho de uso y habitación a favor de ésta. Un derecho que resulta del título sucesorio de don M. S. D., que, en su cláusula segunda, dispone que doña M. C. A. C. «tiene» un derecho de uso y habitación sobre la finca sita en Barcelona. Es más, el reconocimiento del derecho también se desprende de la escritura de entrega de legados a la fundación, de 17 de junio de 2014, en cuyo expositivo V los albaceas hicieron alusión a su existencia. La registradora concluye que el derecho de uso y habitación discutido no es un legado. Aplica, por tanto, las normas sobre entrega y aceptación de legados y concluye que, en ausencia de tales procedimientos y de sus correspondientes títulos, no es posible la inscripción del derecho. La conclusión es contradictoria con el carácter preexistente que se reconoce al derecho de uso y habitación, pues su propia preexistencia determina que su vigencia sea ajena al fenómeno sucesorio. El derecho no se crea en el testamento. No es, por tanto, legado, ni debe, en consecuencia, ser entregado. Se trata de un derecho constituido en vida por el causante y que éste reconoce en su testamento, que ha de ser título público apto para la inscripción del derecho. La problemática que plantea el presente caso nada tiene que ver, por tanto, con la condición de legataria de la compareciente. De hecho, la misma inscripción se podría haber promovido incluso si la compareciente no hubiera sido beneficiaria de la sucesión de don M. S. D. El legado lo es sobre la finca de la fundación y es ese legado el que grava al titular de la finca con el derecho que ya tenía la compareciente y cuya existencia se documenta en el testamento. La vinculación del derecho de la compareciente con la sucesión de don M. S. D. viene dada por la referencia al derecho en el testamento. En todo caso, y en el supuesto de vincular el derecho al fenómeno sucesorio, el principio de «favor testamenti» y el obligatorio respeto a la voluntad del testador, que es ley de la sucesión, deberían haber impuesto la constancia registral de un derecho que el testador reconoce, nombra por su calificación exacta e impone como limitación al pleno dominio de una finca legada. El derecho cuya inscripción se pretende no es un derecho legado en el testamento. No tiene su origen en el fenómeno sucesorio, sino que condiciona y determina el legado

efectuado por el testador a favor de la fundación. Se trata de una carga preexistente. Si el derecho ya hubiera constado inscrito, la fundación habría hecho suya la finca con la carga. En este caso, el derecho, aunque existía, no había sido inscrito, pero se reconoce e identifica en el título por el que se lega la finca y que habilita para su inscripción. Y en ese mismo título se impone una limitación derivada del derecho real de la compareciente. Sin perjuicio de la actuación de los albaceas, cuya corrección no corresponde evaluar en esta sede, el Registro de la Propiedad debería haber reconocido la limitación que consta en el título de dominio que inscribió. De igual modo, debería constar la obligación de destino de la finca como domicilio fundacional que impuso el causante. De otro modo, la publicidad registral no se correspondería con las limitaciones impuestas en el título. En todo caso, no parece motivo suficiente para justificar que el Registro de la Propiedad publique una verdad oficial distinta de la realidad extrarregistral que se considere que el referido derecho de uso y habitación era un derecho preexistente al título sucesorio, y que el legatario no puede tomar posesión por su propia autoridad del legado otorgado. El ordenamiento jurídico atribuye a la inscripción registral una fuerte eficacia de naturaleza sustantiva que se concreta en los efectos de los principios de legitimación y de fe pública, cuya trascendencia sólo se justifica por la exacta coincidencia entre la verdad oficial que publica el Registro y la realidad extrarregistral. Por ello, la omisión registral del derecho de uso habitación que se produce en el presente caso reviste de una especial gravedad, pues la realidad del derecho resulta de los mismos documentos aportados al Registro, que se han tenido a la vista, y sobre los que se ha operado, tanto al tiempo de otorgarse la escritura de entrega de legados a la fundación, como de inscribirse ésta en el Registro de la Propiedad. Podría discutirse si, en el presente caso, procedía denegar la inscripción a favor de la fundación por adjudicarse como libre de un derecho de uso y habitación una finca gravada por él según la propia documentación aportada y sujeta por tanto a calificación, o bien bastaba con inscribir la adjudicación de dicha finca, haciendo simple referencia a la existencia de tal derecho en el fondo de la inscripción.

IV

Mediante escrito, de fecha de 20 de enero de 2016, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificado el recurso al notario autorizante de la escritura calificada, hasta la fecha no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 2, 3, 20, 40, 216 a 218 y siguientes, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 421-6 y 427-22.3 del Código Civil de Cataluña; 313 a 331 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 19 de enero, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de entrega de legado en la que concurren las circunstancias siguientes:

Del testamento del causante resulta lo siguiente: En su disposición primera «instituye heredero universal (...) Para el supuesto de no aceptar estos la herencia, designa a la Fundación M. S. D. (...)». Disposición segunda, «dicha Fundación tendrá como domicilio la finca sita en Barcelona (...), que le es entregada en propiedad pero con dicha exclusiva finalidad, debiendo respetar el derecho de uso y habitación que sobre la misma tiene Doña M. C. A. C.».

Mediante escritura de entrega de legados de fecha 17 de junio de 2014 otorgada ante el notario de Barcelona, don José Eloy Valencia Dosacar, se recoge en el Expositivo III, la disposición primera del testamento antes transcrita; en el Expositivo IV se hace referencia a los bienes aportados a la «Fundación M. S. D.» señalándose literalmente: «3.º—La

propiedad de la finca sita en Barcelona, (...), que servirá de domicilio a la Fundación», sin ninguna otra indicación, y, en el otorgar se entrega a la «Fundación M. S. D.» «el 100 % del pleno dominio de la finca antes escrita en el Expositivo Tercero.II.1, sita en (...), de Barcelona», sin hacer ninguna excepción.

La finca quedó inscrita en pleno dominio a favor de la «Fundación M. S. D.» en pleno dominio.

Mediante escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Francisco Javier Hernández Alonso, que motiva el presente recurso, de fecha 25 de julio de 2014, se procede a la entrega de diversos legados a favor de doña M. C. A. C., la recurrente. No se hace entrega de legado alguno relativo al derecho de uso y habitación de la finca sita en Barcelona, pero se dice expresamente en el exponen V: «Se expone también que en la cláusula segunda de su testamento, el causante designó como domicilio de la Fundación M. S. D. la finca sita en Barcelona, (...), cuya propiedad entregó el causante a la referida Fundación para que la destinara a domicilio fundacional, «debiendo respetar del derecho de uso y habitación sobre la misma que tiene doña M. C. A. C.»».

La registradora no inscribe el derecho de uso y habitación a favor de doña M. C. A. C. Señala como defectos: a) Que la finca está inscrita a nombre de la fundación privada «M. S. D.», persona distinta del causante, por lo que por aplicación del principio de tracto sucesivo debe denegarse la inscripción; b) Que en el testamento y en la escritura se dice que doña M. C. A. C. tiene un derecho de uso y habitación sobre la finca, derecho que no ha tenido acceso al Registro, obligando a la fundación a que respete dicho derecho, pero no parece que ordene un legado, y c) Como no se ha hecho entrega del derecho de uso y habitación en las escrituras por parte de los albaceas legitimados, y el legatario no puede tomar posesión por su propia autoridad de la cosa legada, no cabe la inscripción a favor del mismo.

La recurrente alega que el derecho de uso y habitación es de constitución unilateral y que no se comprende por qué no fue tenida en cuenta la mención de la existencia del mismo en la primera calificación de la escritura de 17 de junio de 2014 y se opone como excepción en la de 25 de julio de 2014; que si ha tenido acceso al Registro la obligación de destinar la finca a domicilio fundacional no se entiende que no lo tenga el derecho de habitación; el título de inscripción de la finca a favor de la fundación ha sido el mismo que el que reconoce el derecho de habitación, por lo que si existe tracto sucesivo para la inscripción del dominio lo debe haber también para la inscripción de la carga; el derecho de uso y habitación se crea en el testamento por lo que no es un legado y no necesita ser entregado; se trata de una carga impuesta a otro legado y debió inscribirse al hacerlo respecto de ese legado, pues aunque el derecho no estaba inscrito existía desde la apertura de la sucesión; que en virtud del principio del imperio de la voluntad del testador, debe hacerse constar registralmente el derecho que el testador reconoce. En resumen, lo que debería proceder es denegar la inscripción del legado de la finca a favor de la fundación en el concepto de libre de cargas, cuando de los mismos documentos resulta la existencia del derecho de uso y habitación.

2. Con los parámetros estrictos de la calificación no puede más que confirmarse la nota impuesta, porque efectivamente la finca figura inscrita a nombre de entidad distinta del causante, por lo que en puridad del principio de tracto sucesivo sólo cabe señalar el defecto. También se debe confirmar el defecto señalado respecto de que no se ha producido en la escritura entrega del derecho de uso y habitación, pues aunque se menciona la existencia del mismo en el expositivo de la escritura, nada se dispone en el otorgamiento respecto de su entrega o constitución. Pero no se puede confirmar una argumentación de la nota, en la que se señala que no se ha hecho legado en el testamento sino que se ha limitado a declarar la existencia de un derecho de uso y habitación que no consta inscrito, porque ciertamente, en el testamento hay una orden o manda del testador de que la finca forme parte del patrimonio de la Fundación, de que sea su domicilio fundacional y de que se respete el derecho de uso y habitación a favor de doña M. C. A. C., y esta manda debe cumplirse.

3. Constituye una regla básica en nuestro Derecho hipotecario la de 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, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), 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.

Afirma la Resolución de 27 de marzo de 2015: «Como ha reiterado esta Dirección General en innumerables ocasiones (por todas, Resoluciones de 14 de noviembre de 2014 y 19 de enero de 2015, doctrina basada en el contenido de los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales. Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca [cfr. artículos 1, párrafo tercero, y 40.d) de la Ley Hipotecaria]».

Sentado esto, la cuestión es que, en la escritura de 17 de junio de 2014 se adjudica el pleno dominio de la vivienda a favor de la «Fundación M. S. D.», sin hacer ninguna excepción o referencia al derecho de uso y habitación a favor de doña M. C. A. C., y sin tenerse en cuenta el contenido de la disposición testamentaria, se inscribe en pleno dominio a favor de la indicada fundación, lo que produce que en la calificación que ahora se realiza de la escritura de 25 de julio de 2014, se deniegue la inscripción del derecho de uso y habitación a favor de doña M. C. A. C. por falta de tracto sucesivo.

En consecuencia, tratándose de un error cometido en el otorgamiento de la escritura de 17 de junio de 2014, de manera que causó la inscripción que ahora cierra el Registro e impide inscribir el derecho de uso y habitación a favor de doña M. C. A. C. cabe la rectificación de aquélla con el acuerdo de todos los interesados, esto es, los mismos otorgantes de la citada escritura de 17 de junio de 2014, y la representación de la fundación legataria, que entonces se constituía en número seguido de protocolo, pero que ahora figura ya constituida y como titular registral del pleno dominio de la vivienda. Y una vez hecho esto, proceder a la entrega o constitución del derecho de uso y habitación a favor de la recurrente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 28 de marzo de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.