

de cancelación de cargas se presentó en el Registro de la Propiedad el 22 de mayo de 1996. E) El Registrador «deniega la inscripción respecto de la participación de tres catorceavas partes indivisas, por aparecer las mismas desvinculadas e inscritas a nombre de terceros (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), y no ir dirigido el procedimiento contra ellos; y por haber caducado la anotación de embargo letra A de fecha 4 de marzo de 1992, de la que traería causa dicha adjudicación. Y asimismo, se deniega la cancelación de la anotación de embargo letra D de fecha 26 de marzo de 1993, por tener carácter previo a la adjudicación (artículo 17 de la Ley Hipotecaria)».

2. Habiendo caducado la anotación de embargo en el momento de la presentación en el Registro del testimonio del auto de adjudicación, los principios de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y legitimación (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), obligan a denegar la inscripción de dicha adjudicación, porque las tres catorceavas partes indivisas de la finca en cuestión están ya inscritas a favor de persona distinta de aquélla en cuyo nombre el Juez otorga la transmisión, y ya no es posible practicar asiento alguno que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los asientos vigentes, si no es con el consentimiento del respectivo titular o por Resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él (artículo 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

3. En cuanto a la cancelación de las anotaciones posteriores debe igualmente confirmarse la nota del Registrador, pues es doctrina reiterada de este centro directivo, que la caducidad de los asientos que nacen con duración predeterminada se opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, aun cuando no se haya verificado la cancelación del asiento, y ello tratándose —como ahora sucede— de una anotación preventiva de embargo, determinan que las cargas posteriores mejoran de rango registral, de modo que no procede acceder a la cancelación de éstas en virtud del mandamiento prevenido en los artículos 1518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2 del Reglamento Hipotecario, dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro se había operado ya la caducidad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 9 de diciembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

## 496

*RESOLUCIÓN de 10 de diciembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Majada Miña, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo número 5, don César García Arango y Díaz Saavedra, a practicar una anotación preventiva de un crédito refaccionario, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Carmen García Boto, en nombre de «Majada Miña, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo número 5, don César García Arango y Díaz Saavedra, a practicar una anotación preventiva de un crédito refaccionario, en virtud de apelación de la recurrente.

### Hechos

#### I

En autos de juicio de menor cuantía número 554/94, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Oviedo, a instancia de sociedad «Majada Miña, Sociedad Limitada», contra «Promociones González Peláez e Hijos, Sociedad Limitada», con fecha 30 de mayo de 1995, fue dictada sentencia, en la que se declara resuelto el contrato privado suscrito entre las partes con fecha 7 de junio de 1993 de ejecución de obra con suministro de materiales, condenando a la entidad demandada a que abone una determinada cantidad, correspondiente al importe de la obra ejecutada en el inmueble de su propiedad durante los meses de julio, agosto y septiembre de 1993, así como los intereses legales devengados desde el 27 de mayo de 1994 y otra cantidad determinada abonada por el ascensor proyectado, así como los intereses devengados desde la fecha de la interposición judicial, declarando que dichas cantidades constituyen un crédito refaccionario en favor de la actora, inscribible en el Registro de la Propiedad como crédito preferente sobre la finca refaccionada. Dicha sentencia fue

confirmada en apelación por la Audiencia Provincial de Oviedo el 5 de marzo de 1996. Con fecha 30 de mayo de 1996, fue dictado mandamiento ordenando al Registrador de la Propiedad de Oviedo número 5 lo siguiente: «Que en virtud de lo dispuesto en los autos de referencia y respecto del particular que literalmente dice: "... a fin, habiendo embargado bienes inmuebles, antes de proceder a su avalúo, librese mandamiento por duplicado al Registrador de la Propiedad donde se hallan inscritos aquéllos, para que libre y remita a este Juzgado certificación en la que conste la titularidad del dominio y de los demás derechos reales de la finca o derecho gravado, así como las hipotecas, censos y gravámenes a que estén afectos los bienes, o que se hallan libres de cargas. Dando cumplimiento en su caso, a lo establecido en el artículo 1.490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Libro a V. S. el presente, por duplicado, del que se devolverá un ejemplar a este Juzgado por conducto de su recibo, con diligencia acreditativa de su cumplimiento, a fin de que se proceda a expedir certificación solicitada, siendo bienes objeto de ellos los siguientes: Bienes embargados: (Fincas registrales números 6.006 a 6.029) «igualmente y como se solicita por la parte actora, y adjuntándose al presente testimonios de las sentencia recaídas en los presentes autos, a fin de que se tomó nota en ese Registro que la cantidad concedida en la misma constituye un crédito refaccionario a favor de la mercantil "Majada Miña, Sociedad Limitada", como crédito preferente sobre la finca refaccionada en cumplimiento del fallo de la sentencia».

#### II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 5, fue calificado con la siguiente nota: «En cumplimiento del precedente mandamiento se ha expedido la certificación de dominio y cargas ordenada en el mismo y que se adjunta a continuación. No se práctica anotación del carácter refaccionario atribuido al crédito ya garantizado con anotación de embargo anterior por resultar del Registro hipotecas y otros gravámenes inscritos con anterioridad a favor de terceros, sin que conste del mandamiento ni de los testimonios adjuntos, que se haya dado cumplimiento a lo prevenido en los artículos 61 a 64 de la Ley Hipotecaria y 157 y siguientes de su Reglamento, en orden a la citación de dichas personas y a la fijación del valor de las fincas con anterioridad a la refacción. Oviedo a 4 de junio de 1996. El Registrador. Firma ilegible».

#### III

La Procuradora de los Tribunales, doña Carmen García Boto, en nombre de «Majada Miñas, Sociedad Limitada», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y, alegó: 1.º Que en cuanto a las fincas registrales 6.006 y 6.015 debió practicarse la anotación ordenada en el mandamiento judicial al no existir según la certificación de cargas, ninguno de los obstáculos que el señor Registrador argumenta para denegarla. Que respecto al resto de las fincas, la inobservancia del procedimiento establecido, los artículos 61 a 64 de la Ley Hipotecaria, no significa en modo alguno que no pueda practicarse la anotación del crédito, sino únicamente la pérdida para el acreedor de cierta preferencia sobre otros acreedores anteriores y, además, debe tenerse en cuenta que el juicio declarativo seguido contra el titular registral de las fincas permite con la máxima amplitud el debate procesal, y las cuestiones que se suscitaron respecto a la cualidad de refacción del crédito (declarado en sentencia firme) han sido ya discutidos en dicho juicio declarativo y, por tanto, no parece justificado, que tenga que ser exclusivamente el procedimiento especial (artículos 61 y siguientes de la Ley Hipotecaria) en donde haya de ordenarse tal anotación. 2.º Que como fundamento de derecho, se citan los artículos antes referidos, y las Resoluciones de 9 de junio de 1911 y 29 de marzo de 1954.

#### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que por lo que respecta a la situación registral de las fincas a que afecta el recurso, interesa hacer constar: 1. Que todas ellas forman parte de un edificio en construcción, dividido en propiedad horizontal y compuesto de 24 predios independientes (que constituyen las fincas registrales números 6.006 al 6.029 de la Sección 6.<sup>a</sup>), inscritas a favor de la sociedad «Promociones González Peláez e Hijos, Sociedad Limitada», a excepción de las registrales 6.007, 6.008 y 6.016 de dicha propiedad horizontal, inscritos a nombre de tercero. Que al estar el edificio en construcción la refacción afecta a todos y cada uno de sus distintos pisos y locales. 2. Que los 21 predios inscritos a favor de la citada sociedad se hallan registralmente afectos a las siguientes cargas: a) Todas ellas a afectaciones fiscales; b) die-

cinco de ellos a hipoteca según inscripción practica con fecha 24 de enero de 1991, constando que «los créditos concedidos se destinan a la construcción de la propia finca hipotecada»; o sea, tienen carácter refaccionario; c) Los predios 6.019, 6.022, 6.023, 6.026 y 6.028 están gravados con anotaciones de demanda a favor de terceras personas, para elevación a público de contratos privados de venta, anotación letra A, de fecha 8 de agosto de 1994, las fincas registrales 6.019 y 6.023 y de fecha 16 de agosto de mismo año, las restantes. d) Las 21 fincas referidas, se hallan gravadas con dos anotaciones de embargo a favor de la recurrente, la primera de fecha 15 de diciembre de 1994, ordenada en autos número 385/1994 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Oviedo y la segunda de fecha 30 de marzo de 1995, derivada de los autos 554/94 del Juzgado de Primera Instancia, número 9, de dicha ciudad, que motivan este recurso.

2.º Que presentado en el Registro de la Propiedad número 5 de Oviedo el mandamiento librado por el referido Juzgado en los autos 554/94, fue inmediatamente despachado en cuanto a la expedición de certificación, y en lo referente a la constitución del carácter refaccionario y preferente atribuido al crédito, fue objeto de la calificación que se discute en este recurso.

3.º Que en el escrito de interposición del recurso, se formulan los siguientes argumentos:

1. Que existen dos fincas que solamente aparecen gravadas con los dos embargos a favor de la recurrente, sin ningún otro gravamen anterior ni hipoteca a favor de tercero. Ello no es totalmente exacto, pues constan afecciones fiscales preferentes. Además, no cabe distinguir obras de construcción parciales según las distintas fincas del mismo edificio refaccionado; la unidad inescindible de éste se impone en la realidad física, no obstante la división horizontal, meramente ideal y jurídica. Así lo demuestra también el que el crédito refaccionario no esté distribuido entre los distintos pisos, sino que es global y les afecta en su conjunto, sin distinción de partes.
2. Que el argumento del recurrente, en base a la doctrina de las Resoluciones de 9 de junio de 1911 y 29 de marzo de 1954, viene a confirmar la calificación registral, pues precisamente lo que se deniega es el carácter preferente por falta de los requisitos legales de los artículos 61 a 64 de la Ley Hipotecaria, habida cuenta de que el crédito a favor de «Majada Miñas, Sociedad Limitada» ya estaba oportunamente garantizado con la anotación de embargo trabado más de un año antes.
- 4.º Que con lo anteriormente expuesto se considera que quedaría suficientemente fundamentada la nota de calificación recurrida. No obstante cabe formular, además, las siguientes consideraciones:

1. Que las Resoluciones citadas por el recurrente resolvieron un supuesto distinto al que en este recurso se considera.
2. Que la doctrina del Centro Directivo, no cabe generalizarla para concluir en la inaplicabilidad de los artículos 61 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Que para que la anotación de crédito refaccionario surta registralmente los efectos que le son propios es necesario cumplir los requisitos establecidos, singularmente los dos que destaca la nota.
3. Que no está prevista legalmente la conversión de la anotación de embargo en anotación de crédito refaccionario, máxime cuando tal embargo está ya en la vía de apremio. Y si lo que se pretendía en el impreciso mandato contenido en el mandamiento calificado era la posible ampliación del embargo a las cantidades reconocidas en la sentencia, así debió ordenarse, con especificación de las mismas, para que tal anotación pudiera practicarse.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias confirmó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones contenidas en el informe de éste.

## VI

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió:

- 1.º Que la realidad registral del edificio está configurada por fincas registralmente independientes, al haber accedido al Registro la escritura de obra nueva y división horizontal, por tanto, no se puede estar de acuerdo con lo argumentado en el auto recurrido respecto a que la refacción afecta a todos y cada uno de los predios.
- 2.º Que no parece justificado que haya de ser exclusivamente en el procedimiento especial de los artículos 61 a 64 de la Ley Hipotecaria en donde haya de ordenarse la anotación de crédito refaccionario, habiendo sido resueltas las cuestiones relativas a la cualidad de refaccionario del crédito en un juicio declarativo seguido contra el deudor mismo.
- 3.º Que, por otro lado, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde exclusivamente a los jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos los Registradores de la Propiedad, la obli-

gación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes. Que no es al Registrador sino a los interesados a los que incumbe la defensa de los derechos que entiendan han sido violados por la resolución judicial, acudiendo a los cauces procesales adecuados.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.923.3 y 4 y 1.927 del Código Civil; 18, 20, 59.2, 64 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario.

1. Practicada anotación preventiva de embargo sobre determinadas fincas que aparecían gravadas con cargas anteriores, se declara en sentencia recaída en juicio de menor cuantía que las cantidades reclamadas constituyen un crédito refaccionario, y en ejecución de aquélla, se dicta mandamiento por el que se ordena al Registrador que «se tome nota de que la cantidad concedida en la sentencia constituye un crédito refaccionario a favor de..., como crédito preferente sobre la finca refaccionada», consignación que el Registrador rechaza por cuanto «del Registro resultan hipotecas y otros gravámenes inscritos con anterioridad a favor de terceros sin que conste de la documentación presentada que se ha dado cumplimiento a lo previsto en los artículos 61 a 64 Ley Hipotecaria y 157 y siguientes Reglamento Hipotecario, en orden a la citación de las personas y a la fijación del valor de las fincas con anterioridad a la refacción».

La sentencia recayó en procedimiento de menor cuantía número 554/94, habiéndose efectuado las obras en los meses de julio, agosto y septiembre de 1993.

Debe señalarse con carácter previo que dada la concreción del recurso gubernativo impuesta por el artículo 117 Reglamento Hipotecario, no han de abordarse ahora otras cuestiones que las directamente relacionadas con la nota impugnada (cfr. artículo 117 Reglamento Hipotecario).

2. Puesto que la anotación del crédito refaccionario otorga a éste toda la protección jurídica de la hipoteca (cfr. artículo 59.2 Ley Hipotecaria), no puede negarse dicha anotación aun cuando existan cargas anteriores y no aparezca fijado con intervención de sus titulares el valor de la finca antes de la refacción, pues, esa anotación que, en tal caso, se producirá, obviamente, sin perjuicio de la prioridad total de esas cargas anteriores, conferirá al crédito así anotado una fuerza superior a la que le confiere la mera anotación de embargo: ningún otro crédito del deudor no garantizado con hipoteca legal tácita podría anteponerse en el cobro sobre la finca refaccionada aun cuando fuese anterior a la anotación misma (cfr. artículos 1.923.3 y 4 Código Civil y 1.927.2.º Código Civil). En consecuencia, en el caso debatido deberá accederse a la consignación en la anotación del embargo ya practicada, del carácter refaccionario del crédito que lo motiva.

3. Lo que no puede sin embargo es reflejar en el asiento esa especificación adicional de que el crédito correspondiente es preferente sobre la finca, pues, por una parte, será la Ley la que define esa preferencia en función de las circunstancias y realidad de los créditos concurrentes en cada caso; y por otra, esa especificación adicional, sin matizar ni modular el alcance de la respectiva preferencia, provocaría una ambigüedad sobre su verdadero efecto, lo que resulta incompatible con la exigencia de claridad y precisión del contenido del Registro, dada su eficacia protectora del tráfico jurídico; téngase en cuenta (como ya se ha señalado) que el crédito ahora cuestionado, aun cuando sea refaccionario, no adquiere una preferencia total sobre las fincas, sino que en todo caso deberá respetar la prioridad de las cargas anteriores pues ni sus titulares han intervenido en el procedimiento en el que recayó la sentencia—cfr. artículos 24 Constitución Española y 20 Ley Hipotecaria— ni se ha fijado el valor de la finca antes de la refacción en términos tales que permitan al acreedor refaccionario invocar, al menos, preferencia sobre el plusvalor adquirido por las obras realizadas (cfr. artículo 64 Ley Hipotecaria).

Por lo demás, no puede estimarse la alegación de que con ello el Registrador incumple el deber constitucional de cumplir las resoluciones judiciales, toda vez que dicho mandato debe compaginarse con el también principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de interdicción de la indefensión (artículo 24 Constitución Española), de modo que debe rechazarse la inscripción de resoluciones judiciales si no consta que en los respectivos procedimientos de los que dimanen, los titulares de derechos inscritos que resultarían afectados por ellas hayan tenido la intervención prevista por las leyes para su defensa, evitando así que sufran en el mismo Registro las consecuencias de su indefensión procesal (cfr. artículos 18 y 20 Ley Hipotecaria y 100 Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al reflejo en la anotación de embargo del carácter refaccionario del crédito, y desestimar en el resto, confirmando en ello el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 10 de diciembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabe-  
llo de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado  
de Asturias.

**497**

*RESOLUCIÓN de 11 de diciembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 26 de Madrid, doña María Purificación García Herguedas, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación de la señora Registradora.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Manuel Dorremochea Aramburu, en representación de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 26 de Madrid, doña María Purificación García Herguedas, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación de la señora Registradora.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don José Antonio Linaje Conde, el 15 de junio de 1995, el representante de la Mutualidad de Previsión Social de la Policía, por una parte, y don Mariano Sánchez Vázquez y don Mariano, don Jesús y don Ismael Sánchez Pindado, por otra, elevaron a público el documento privado de compraventa de determinadas fincas que había sido suscrito, como compradores del usufructo vitalicio, por don Mariano Sánchez Vázquez y por su esposa, doña María Pindado Pizarro, y de la nuda propiedad, por los tres hermanos Sánchez Pindado. En dicha escritura se menciona y acredita el fallecimiento de la usufructuaria. El mismo día, bajo número de protocolo siguiente, y en garantía de un préstamo de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, los tres hermanos Sánchez Pindado y sus respectivas esposas, como nudo propietarios de dichas fincas, constituyen hipoteca sobre la misma con el consentimiento del usufructuario.

##### II

Presentadas ambas escrituras en el Registro de la Propiedad, fue suspendida la inscripción de la de elevación a público de documento privado de compraventa, según nota de calificación de 23 de noviembre de 1995, «por faltar la ratificación de los herederos del comprador usufructuario doña María Pindado Pizarro, fallecida tras otorgar el documento privado que ahora se eleva a público, como compradora junto con su esposo del usufructo de la finca cuyo contrato se eleva a escritura pública, no siendo suficiente el certificado de fallecimiento porque la compra del usufructo se hace sin cláusula especial alguna y en consecuencia con carácter ganancial. De otro lado, y a solicitud del presentante, se puede inscribir el documento en cuanto a la transmisión de la nuda propiedad»; y respecto de la escritura de constitución de hipoteca, después de haber suspendido su inscripción, mediante nota de calificación de 23 de noviembre de 1995, por no haber sido inscrita la mencionada escritura previa, se extiende la siguiente nota de calificación: «Denegada la inscripción del precedente documento, en cuanto al usufructo que se hipoteca, por falta de previa inscripción del mismo a favor de la hipotecante, y en cuanto a la nuda propiedad que se hipoteca por no tener asignada la cantidad de que responda por capital y demás conceptos al no distribuir la responsabilidad hipotecaria entre ambos derechos. Se extiende la presente nota a petición del presentante. Madrid, 14 de diciembre de 1995. El Registrador. Firma ilegible».

##### III

Con fecha 15 de julio de 1996 se inscribió parcialmente la escritura de elevación a público de documento privado de compraventa, con la

siguiente nota de despacho: «Inscrito el precedente documento, en cuanto al usufructo vitalicio, en los tomos..., a favor de don Mariano Sánchez Vázquez y doña María Pindado Pizarro para su sociedad de gananciales...». Igualmente, se inscribió parcialmente la escritura de préstamo con garantía hipotecaria, con esta nota: «Inscrito el precedente documento, a petición expresa del presentante, sólo en cuanto la nuda propiedad, en los tomos... Observaciones: No se toma razón de la hipoteca en cuanto al usufructo vitalicio por constar inscrito a nombre de los esposos don Mariano Sánchez Vázquez y doña María Pindado Pizarro, para su sociedad de gananciales...». En ambas inscripciones aparece relacionada el acta de notoriedad autorizada por el Notario de Madrid don José Antonio Linaje Conde, el 27 de marzo de 1996, por la que declara herederos abintestato de doña María Pindado Pizarro a sus tres hijos don Mariano, don Jesús y don Ismael Sánchez Pindado, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria que corresponde al viudo don Mariano Sánchez Vázquez.

##### IV

El 15 de noviembre de 1996 don José Manuel Dorremochea Aramburu, en representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, interpuso recurso gubernativo contra la calificación de la Registradora que resulta de las dos notas de despacho referidas en el precedente antecedente de hecho, con base en los siguientes razonamientos: 1.º Habiéndose constituido el referido usufructo, con carácter vitalicio, en favor de ambos cónyuges en virtud de la compraventa, el hecho mismo del fallecimiento de doña María Pindado Pizarro produjo la extinción del usufructo respecto de ella, de modo que su marido quedó como único usufructuario, sin que el derecho de aquélla, precisamente por ser vitalicio, que se extingue en el momento mismo del fallecimiento, pudiera ser adquirido por otros herederos; y, además, resulta del todo incomprensible que se inscriba un usufructo vitalicio en favor de una persona fallecida. 2.º Conforme al artículo 480 del Código Civil, puede enajenarse el usufructo, de lo que se infiere la posibilidad de hipotecarlo; y, según el artículo 108.2.º de la Ley Hipotecaria, el usufructo de que se trata ahora es de los hipotecables; en el caso debatido lo hipotecó, precisamente, su único titular y, al mismo tiempo, hipotecaron sus derechos los tres nudos propietarios y sus cónyuges, de lo que resulta hipotecada la totalidad de la finca en la plenitud de su propiedad. Por todo ello, el recurrente solicita que se dicte auto ordenando a la señora Registradora la inscripción del usufructo vitalicio de las fincas de que se trata exclusivamente en favor de don Mariano Sánchez Vázquez y la inscripción de la hipoteca sobre el pleno dominio de la misma en favor de la entidad que representa.

##### V

La Registradora de la Propiedad informó que el recurso era improcedente porque no se dirige contra ninguna calificación registral sino contra el asiento inscrito —en el que aparecen como titulares del usufructo los esposos, para su sociedad conyugal— que el recurrente pretende modificar mediante el recurso. En defensa de dicha tesis alegó el contenido de los artículos 1, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de esta Dirección General, según la cual los asientos registrales no pueden ser modificados utilizando el recurso gubernativo (Resoluciones de 13 de enero de 1893, 7 de junio de 1894, 22 de marzo de 1898, 23 de noviembre de 1915, 9 de enero de 1923, 4 de junio de 1924, 13 y 27 de diciembre de 1930, 7 de agosto de 1933, 31 de diciembre de 1931, 24 de junio de 1939, 4 de diciembre de 1950, 22 de enero de 1944, 16 de junio de 1948, 7 de febrero de 1986, 26 de marzo y 3 de noviembre de 1987 y 18 de enero y 7 de marzo de 1988).

##### VI

El Notario informó lo siguiente: 1.º En cuanto al fondo, que el usufructo vitalicio se extingue a la muerte del usufructuario titular del mismo, por lo que no puede formar parte de su caudal relicto; y, al no tener ya existencia jurídica, no se puede inscribir en el Registro de la Propiedad después de la muerte del usufructuario. Al consolidar el nudo propietario su pleno dominio, para la protección registral de éste, incluido su derecho a disponer y, en consecuencia, a hipotecar, basta con la estricta justificación de ese fallecimiento; y 2.º En cuanto a la forma, que la concesión a los interesados del derecho a recurrir contra las calificaciones de los Registradores de la Propiedad tiene como objeto jurídicamente protegido la consecución de una modificación en los asientos registrales; y la manera que, además de ser legítima, es la única posible y concebible, es la que ha utilizado la entidad recurrente al interponer el recurso.