

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**10045** *Resolución de 9 de abril de 2025, 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 Chinchón, por la que se suspende la cancelación ordenada en una sentencia firme.*

En el recurso interpuesto por doña M. L. L. G. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Chinchón, doña Asia Aglae Gómez-Morán Esteban, por la que se suspende la cancelación ordenada en una sentencia firme.

#### Hechos

I

Mediante sentencia expedida el día 27 de abril de 2023 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Aranjuez en el procedimiento de juicio verbal número 61/2023, se declaraba la nulidad de la donación realizada por don E. L. G. y doña J. G. R. a favor de doña M. L. L. G., referida a la finca registral número 32.168, ubicada en el término municipal de Colmenar de Oreja.

II

Presentada el día 14 de noviembre de 2024 la indicada sentencia en el Registro de la Propiedad de Chinchón, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Asesoría Viaconta, el día 14/11/2024, bajo el asiento número 1108, del tomo 2024 del Libro Diario y número de entrada 3381, que corresponde al documento expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Aranjuez, con el número 61/2023 de expediente, de fecha 27/04/2023, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Antecedentes de los hechos:

Se presenta sentencia judicial en la que de [sic] declara la nulidad de la donación por la que se practicó la inmatriculación de la finca registral 32.168 ubicada en el término municipal de Colmenar de Oreja.

Dicha sentencia fue previamente calificada como defectuosa por este Registro de la Propiedad, señalándose los siguientes hechos impositivos de la inscripción:

1. Error en la identificación de la finca en el documento judicial.

En la Sentencia Judicial se declara la nulidad de la donación de la finca con referencia catastral 28043A064000370000AX.

Sin embargo, de la demanda de juicio verbal incorporada a la Sentencia y tras las [sic] consulta del archivo registral, resulta que la finca sobre la que se solicita la

cancelación es la finca registral 32.168 de Colmenar de Oreja, identificada con referencia catastral 28043A066000470000AM.

2. No se ordena de forma expresa la cancelación del historial de la finca registral 32.168.

Hechos:

Con fecha 14 de noviembre del año en curso se presenta de nuevo la Sentencia, acompañado de un auto expedido por el mismo Juzgado de fecha 26 de septiembre en cuyos razonamientos señala:

“Primero. (...) Respecto a la identificación de la finca catastral, procede su rectificación al tratarse de un error material de transcripción. Por ello, el fallo quedará redactado de la siguiente manera: (...)

Segundo. En cuanto a la solicitud de añadir que se ordene la cancelación de la finca registral, no concurriendo ninguno de los presupuestos anteriores, procede denegar la aclaración solicitada. En efecto, la aclaración interesada excede de los términos de dicho precepto. El fallo de la sentencia es totalmente congruente con lo solicitado en el [sic] demanda del procedimiento por lo que, en aplicación del art. 218 LEC, no cabe utilizar aclaración de sentencia para añadir peticiones que no constan en la demanda”.

Del tenor de este auto judicial procede subsanar el primer defecto indicado y reiterar la nota de calificación en cuanto al segundo defecto con idénticos hechos y fundamentos de derecho:

No se ordena de forma expresa la cancelación del historial de la finca registral 32.168.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Principios registrales de especialidad y rogación. Artículos 6 y 9 de la Ley Hipotecaria.

En este sentido, la Resolución de la DGSJFP de fecha 13 de noviembre de 2018 señala en su fundamento de derecho 2 que “Respecto de la única cuestión suscitada debe confirmarse la calificación registral, toda vez que el documento no contiene referencia certera respecto de la finca registral sobre la que se deben practicar los correspondientes asientos ni en él se determina de manera concreta las operaciones registrales procedentes. En tal sentido, tal como ya indicó la Resolución de 30 de septiembre de 2005, todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español (cfr. Resolución de 26 de mayo de 1997), entre las que está la debida descripción de la finca, pues en estas exigencias están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de los intereses públicos, como son los que imponen la determinación del objeto del derecho a que se refiere la inscripción, objeto que en el presente caso está totalmente indeterminado. Como indica el registrador en su nota de calificación no procede la cancelación de la referida finca registral sin el mandato expreso contenido en la resolución judicial objeto de inscripción.

Por tanto existe una determinación de los actos o derechos cuya inscripción haya de practicarse, en contra de los principios de especialidad y rogación (artículos 6 y 9 de la Ley Hipotecaria, y 51.6 del Reglamento Hipotecario). Como afirmó esta Dirección General en la Resolución de 14 de junio de 2010, en un sistema registral de inscripción, como es el nuestro, en que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la notificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos («expresión circunstanciada», dispone el artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario, que refleje la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba), es evidente que la claridad en la

redacción de los títulos que pretendan acceder al Registro es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos 'en la forma determinada por el asiento respectivo' (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) Que dicha claridad se logre es exigible no sólo respecto de los documentos notariales (artículo 176 del Reglamento Notarial) sino también respecto de los documentos judiciales por aplicación del artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien apreciar si se ha conseguido, a los exclusivos efectos registrales de proceder o no a su inscripción, compete al registrador mediante la calificación registral (artículo 101 del Reglamento Hipotecario) que ha de comprobar si se expresan, con la claridad suficiente, todas las circunstancias que según la Ley y el propio Reglamento deba contener la inscripción bajo sanción de nulidad (cfr. artículos 21 de la Ley Hipotecaria, y 98 y 101 del Reglamento Hipotecario, y Resolución de 19 de febrero de 2007)."

Además, se advierte que para poder practicar la inmatriculación de la finca a favor la parte demandante deberán tramitarse los procedimientos legalmente previstos al efecto; estos son, o el expediente de dominio del artículo 203 de la Ley, el doble título del artículo 205 de la Ley, o en virtud de Sentencia en la que se ordene expresamente la inmatriculación, obtenida en un procedimiento declarativo en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 204 de la misma Ley.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta calificación negativa puede: (...)

Chinchón.—El Registrador de la Propiedad, Fdo: Asia Aglae Gómez-Morán Esteban Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Asia Aglae Gómez-Morán Esteban registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Chinchón a día tres de diciembre del dos mil veinticuatro».

### III

Contra la anterior nota de calificación doña M. L. L. G. interpuso recurso el día 13 de enero de 2025 alegando lo siguiente:

«I. Que en fecha 12 de diciembre de 2024 ha sido notificada calificación desfavorable de fecha 3 de diciembre de 2024 dictada por el Registro de la Propiedad de Chinchón en relación con el documento presentado por Asesoría Viaconta, el día 14 de noviembre de 2024, bajo el asiento número 1108, del tomo 2024 del Libro Diario y número de entrada 3381, que corresponde a la sentencia núm. 48/2023 dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 1 de Aranjuez en el procedimiento Juicio Verbal 61/2023, por la que, se declara la nulidad de la donación por la que se practicó la inmatriculación de la finca registral 32.168 ubicada en el término municipal de Colmenar de Oreja.

II. Que, al amparo de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, por medio de la presente se interpone recurso gubernativo contra la calificación desfavorable dictada por el Registro de la Propiedad de Chinchón con fecha 3 de diciembre de 2024, Todo ello con base en el siguiente,

Motivo

Previo

Primero. De la sentencia judicial causante de la cancelación del historial registral que se pretende.

1. En fecha 27 de abril de 2023 el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Aranjuez dictó sentencia 48/2023, en virtud de la cual se declaró la nulidad de la donación realizada por Don E. L. G. y Doña J. G. R. a favor de Doña M. L. L. G., referida a la finca registral n.º 32.168, ubicada en el término municipal de Colmenar de Oreja.

2. La sentencia estimó plenamente la demanda interpuesta por Doña M. L. L. G. tras el allanamiento total de los demandados conforme al artículo 21 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicha resolución reconoció la nulidad de la donación y, por ende, la invalidez de los actos derivados de la misma (...)

3. Posteriormente, mediante Auto de fecha 26 de septiembre de 2024 se rectificó la identificación de la finca catastral al existir un error material de transcripción en la sentencia, quedando el fallo redactado de la siguiente manera;

“Que estimo la demanda formulada por el Procurador D. J. Q. B. en nombre y representación de Dña. M. L. L. G., y declaro la nulidad de la donación realizada por D. E. L. G. y por Dña. J. G. R., en favor de Dña. M. L. L. G., de la finca catastral número n.º 28043A066000470000AM.

Y ello sin condena en costas a ninguna de las partes”

4. (...)

Previo Segundo. De las calificaciones desfavorables dictadas por el Registro de la Propiedad de Chinchón

A) Primera calificación desfavorable

5. El 22 de agosto de 2023 el Registro de La Propiedad de Chinchón calificó negativamente la solicitud de cancelación del historial registrar de la finca mediante la inscripción de la sentencia presentada, señalando cuatro defectos:

1. Falta de firmeza de la sentencia judicial.
2. Error en la identificación de la finca en el documento judicial, al constar una referencia catastral incorrecta
3. La demanda no se dirigió contra los titulares registrales.
4. Ausencia de una orden judicial expresa que dispusiera la cancelación del historial registral de la finca.

B) Segunda calificación desfavorable

6. En fecha 4 de octubre de 2023 se presentó Providencia de 14 de septiembre de 2023 por la que se declaraba la firmeza de la sentencia, considerándose subsanados los defectos primero y tercero. Sin embargo, la calificación registral de 24 de octubre de 2023 mantuvo los defectos segundo y cuarto, relativos a la correcta identificación de la finca y la falta de una orden expresa de cancelación.

C) Tercera calificación desfavorable

7. El Registro de la Propiedad de Chinchón, en su calificación de fecha 3 de diciembre de 2024, a pesar de considerar corregido el defecto consistente en la errónea identificación de la finca en el documento judicial, mantiene su negativa a inscribir la sentencia, argumentando que no existe un pronunciamiento judicial expreso que ordene la cancelación del historial registral de la finca (...)

8. En fundamentación jurídica, sin embargo, menciona la resolución de 13 de noviembre de 2018 DGSJFP en la que se deniega la cancelación de la finca registral por no constar debidamente descrita la finca objeto de la solicitud. En el caso presente, no obstante, la finca objeto de cancelación está perfectamente identificada tras haber aportado el Auto del juzgado por el que se procede a la corrección del error material contenido en el fallo de la sentencia que se ha presentado en este registro y por la que se solicita la cancelación del historial registral. Asimismo, están perfectamente

identificados los sujetos intervinientes en la misma, coincidentes con los obrantes en el Registro de la Propiedad.

Único. De la contravención de la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

9. Bajo las circunstancias descritas, en la calificación recurrida se califica negativamente la inscripción de la finca registral 32.168 al considerarse que “No se ordena de forma expresa la cancelación”, entendiéndose subsanados el resto de los defectos advertidos en calificaciones anteriores.

10. Para alcanzar tales conclusiones, el Registrador se ampara en la Resolución de la DGSJFP de fecha 13 de noviembre de 2018, por la que se califica desfavorablemente una inscripción:

“toda vez que el documento no contiene referencia certera respecto de la finca registral sobre la que se deben practicar los correspondientes asientos ni en él se determina de manera concreta las operaciones registrales procedente.”

11. La doctrina expuesta no es aplicable al presente caso y ello en primer lugar, porque la finca registral sobre la que se debe practicar el correspondiente asiento se encuentra debidamente identificada en el Auto de fecha 26 de septiembre de 2024 dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 1 de Aranjuez al declararse “la nulidad de la donación realizada por D. E. L. G. y por Dña. J. G. R., en favor de Dña. M. L. L. G., de la finca catastral número n.º 28043A066000470000AM.”

12. En segundo lugar, porque a tenor de reiterada doctrina la DGSJFP las resoluciones judiciales firmes que declaran nulo un acto habilitan la cancelación de los asientos registrales afectados, siempre que se acredite la inexactitud registral. Entre otras, véase la resolución de 7 de marzo de 2022, dónde se señala lo siguiente:

“la firmeza de una resolución judicial habilita la cancelación de asientos registrales derivados de actos declarados nulos, en tanto que dichos asientos devienen inexactos.”

13. En tercer lugar, porque el principio de rogación puede verse flexibilizado en el caso de documentos judiciales. A este respecto, véase la resolución de 4 de noviembre de 2024, según la cual:

“Este Centro Directivo permite flexibilizar el principio de rogación en caso de los documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio, incluso a los efectos de su inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales (cfr. Resoluciones de 29 de mayo de 1987, 6 y 27 de abril de 2000, 16 de enero de 2007, 12 y 18 de enero de 2012, 23 de diciembre de 2013, 13 de junio de 2014 y 13 de febrero de 2017), de forma que no se caiga en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a la que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de resolución así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio. Es decir, puede entenderse solicitada la cancelación del asiento declarado resuelto a pesar de que no se ordene expresamente en la sentencia si ésta contiene todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y si, como en este caso, no hacen referencia al asiento concreto a cancelar, que del conjunto del documento se infiera Indubitablemente cuál es el asiento a que se refiere.” (...)

14. Bajo estas premisas, parece lógico determinar que aunque no conste expresamente en la sentencia la orden de cancelación, esta debe entenderse realizada implícitamente sobre la finca registral 32,168, identificada en el fallo de la resolución judicial bajo número de referencia catastral 28043A066000470000AM y cuyos intervinientes son idénticos a los obrantes en el Registro de la Propiedad, pues como

señala la doctrina expuesta la firmeza de la resolución judicial de la anulación de la donación provoca que el asiento devenga inexacto, debiendo verse flexibilizado el principio de rogación al tratarse de un documento judicial.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho (...)

Fondo del asunto

18. Resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 3, 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria, así como la Doctrina de este Centro Directivo invocada a lo largo del presente».

#### IV

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

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 21, 38, 40 y 79 de la Ley Hipotecaria; 521 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 425 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 1995, 29 de febrero de 2000, 4 de octubre de 2004, 21 de septiembre de 2009 y 29 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio de 1975, 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006, 23 de marzo y 19 de junio de 2007, 20 de enero de 2012, 13 de junio de 2013, 13 de junio de 2014, 1 de julio de 2015 y 8 de mayo de 2017.

1. La presente resolución tiene por objeto la calificación negativa de la registradora de la propiedad de una sentencia por la que se declara la nulidad de la donación realizada por don E. L. G. y doña J. G. R. a favor de doña M. L. L. G., referida a la finca registral número 32.168, ubicada en el término municipal de Colmenar de Oreja.

La registradora señala como defecto, objeto del presente recurso, que «no se ordena de forma expresa la cancelación del historial de la finca registral 32.168».

La recurrente manifiesta, resumidamente, que «parece lógico determinar que aunque no conste expresamente en la sentencia la orden de cancelación, esta debe entenderse realizada implícitamente sobre la finca registral 32,168, identificada en el fallo de la resolución judicial bajo número de referencia catastral 28043A066000470000AM y cuyos intervinientes son idénticos a los obrantes en el Registro de la Propiedad».

2. Son dos las razones que justifican la estimación del recurso.

La primera de ellas está relacionada con la correcta interpretación del principio de rogación en el Registro de la Propiedad. En virtud del mismo, se considera regla general que el registrador no puede actuar de oficio, sino que corresponde a las personas legitimadas al efecto (y que son las señaladas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria) solicitar la práctica de los asientos correspondientes.

Ahora bien, es doctrina consolidada de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006, 20 de enero de 2012 y 1 de julio de 2015, entre otras), que la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas.

Lo que sí tiene que quedar claro es la naturaleza, extensión y condiciones del derecho cuya inscripción –en sentido amplio de acceso al Registro– se solicite.

En el presente caso, se presenta una sentencia que ha declarado la nulidad de una escritura pública de donación que en su momento generó una inscripción a favor del donatario. El artículo 79 de la Ley Hipotecaria señala: «Podrá pedirse y deberá

ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas: (...) Tercero. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho». Consecuentemente, si la sentencia objeto de calificación ha declarado la nulidad del título que provocó la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio, conforme a la letra del citado artículo 79.3.º, procederá la cancelación de la referida inscripción.

3. El segundo de los argumentos que sustentan la revocación de la calificación recurrida, hace alusión al principio de legitimación registral y, más concretamente, al alcance que ha de darse a lo establecido en el artículo 38, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, que establece: «Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero».

Se trata de una de las llamadas «consecuencias procesales» del principio de legitimación.

En efecto, dado que el mismo artículo 38 dispone en su párrafo primero que: «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», parece evidente que cuando se ejerce alguna acción que contradice el pronunciamiento del Registro, deba promoverse la rectificación de los asientos para evitar el choque con esta presunción legal «iuris tantum».

Sin embargo, debe traerse a colación la Resolución de 13 de junio de 2014, en la que este Centro Directivo señalaba que: «También es cierto que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha interpretado dicho precepto de forma estricta en algunas decisiones (como la muy rigurosa Sentencia de 7 de diciembre de 1982). No obstante, el propio Alto Tribunal ha ido consolidando una doctrina de contrario (no sin algunas vacilaciones, vid. Sentencia de 29 de octubre de 2013), que pone de manifiesto que siendo la cancelación en el Registro de la Propiedad consecuencia ineludible de la decisión principal, no existe violación del principio de congruencia debiendo considerarse su solicitud implícita en la demanda contradictoria del derecho inscrito (Sentencias de 25 de mayo de 1995, 29 de febrero de 2000 y 4 de octubre de 2004, entre otras muchas).

Como enfáticamente afirma la Sentencia de 21 de septiembre de 2012, citando la de 1 de diciembre de 1995, dicha doctrina resulta “más acertada desde el plano hermenéutico jurídico-social y flexibilizadora del tráfico jurídico, estableciendo que el hecho de haber ejercitado el actor una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar nominal y específicamente la nulidad o cancelación del asiento contradictorio, lleva claramente implícita esta última petición y no puede ser causa de que se deniegue la formulada respecto a la titularidad dominical”».

Congruentemente con dicha doctrina, este Centro Directivo, sin descuidar desde antiguo la importancia de la rogación en nuestro sistema (vid. Resoluciones de 13 de septiembre de 1926 y 22 de diciembre de 1933), ha afirmado, ya desde la Resolución de 11 de febrero de 1998 que la falta de expresión en el título presentado ante el registrador de la solicitud explícita de los asientos cuya cancelación se pretende no constituye una violación de aquel principio pues la sola presentación en el Registro (artículo 6 de la Ley Hipotecaria), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse siendo incumbencia del registrador la determinación de cuales sean estos (vid. Resolución de 20 de julio de 2006).

Esta misma doctrina (vid. Resolución de 20 de enero de 2012), pone de manifiesto cómo la legislación hipotecaria trata de evitar el excesivo rigor formal en el procedimiento registral facilitando su agilidad; especialmente en relación con el trámite de la solicitud de inscripción.

Así, por un lado, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera que el presentante del documento es representante del interesado –de forma que la

representación a que alude el párrafo d) del mencionado artículo 6 de la Ley Hipotecaria se encuentra sumamente facilitada en nuestra legislación hipotecaria, ya que la existencia del poder queda justificada por la sola presentación de los documentos en el Registro por persona que solicite la inscripción-, y, por otro lado, del artículo 425 del Reglamento Hipotecario resulta con claridad que «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento (...)».

Por todo ello, como ha puesto de relieve la Resolución de 21 de noviembre de 2012, no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad, así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio.

Como resulta del artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «1. No se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas. 2. Mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución».

Como resulta del precepto, las sentencias constitutivas firmes no siempre tienen que ir acompañadas de un mandamiento de ejecución de su contenido. Para que tal cosa sea posible en relación con el Registro de la Propiedad es preciso que la propia sentencia contenga todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y por lo que ahora se discute, si no hacen referencia al asiento concreto a cancelar, que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cual es el asiento a que se refiere.

La aplicación de dicha doctrina al supuesto que provoca la presente acarrea inevitablemente la revocación del acuerdo del registrador pues resultando del Registro la inscripción de dominio número 1 provocada por la presentación en su día de una escritura pública cuya nulidad se declara, la inscripción de la nulidad declarada en la sentencia presentada cumple con los presupuestos que, para la rectificación del contenido del Registro, exige el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria y concordantes.

Ciertamente la sentencia no ordena la cancelación de la inscripción 1.<sup>a</sup>, pero si se tiene en cuenta que: a) el contenido de dicha inscripción es incompatible con el contenido de la sentencia declarativa de nulidad de los derechos inscritos (artículo 79 de la Ley Hipotecaria), y b) que no existen otros asientos vigentes que pudieran quedar afectados por la sentencia, es forzoso concluir que el documento judicial presentado reúne los requisitos necesarios sin que quepa albergar duda sobre los asientos que deban ser cancelados como consecuencia de su despacho.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 9 de abril de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.