

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3896 *Resolución de 6 de marzo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Cartagena n.º 1, por la que suspende la inscripción de un testimonio de sentencia y de auto firmes por los que se declara la nulidad de un contrato de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña A. A. M., en nombre y representación de la entidad «Grupo Mecasa XIX Cartagena, SL», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Cartagena número 1, don Juan Manuel García-Torrecillas García, por la que suspende la inscripción de un testimonio de sentencia y de auto firmes por los que se declara la nulidad de un contrato de préstamo con garantía hipotecaria y el procedimiento de ejecución hipotecaria a que dio lugar.

Hechos

I

Mediante sentencia firme, de fecha 14 de febrero de 2017, dictada por la Audiencia Provincial de Murcia, Sección Quinta, recaída en el recurso de apelación número 333/2016, dimanante del juicio ordinario número 838/2011, referido a un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, se estimó «la demanda formulada por D. J. S. C., A. M. A. y Grupo Mecasa XIX Cartagena, SL, contra la sentencia del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 4 de Cartagena, debemos revocar y revocamos la misma y en su lugar dictar otra del siguiente tenor: Que estimando la demanda formulada por la procuradora D.ª M. E. M. P. en nombre de D. J. S. C., A. M. A. y Grupo Mecasa XIX Cartagena, SL, contra D. J. I. R., Omarcus, SL, J. F. R. J., Residencial Remo, SL, y Ros Buendía, SL, debemos declarar y declaramos nulo el contrato de 22 de mayo de 2007, así como la ejecución hipotecaria 1173/2008, del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 5 de Cartagena, y en consecuencia debemos condenar y condenamos a D. J. I. R. al pago de 108.200 €, debiendo lo demás demandados pasar por esta declaración, condenando a D. J. I. R. al pago de las costas procesales (...)».

II

Presentado testimonio de la citada sentencia en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Cartagena n.º 1. Calificado en el día de hoy por don Juan Manuel García-Torrecillas García, Registrador de la Propiedad de Cartagena, número Uno, testimonio de la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Murcia, sección de Cartagena, en el recurso de apelación 333/2016 dimanante del juicio ordinario 838/2011 que tuvo los números de entrada 2.587/2.017 y 2.627/2.017, asientos número 2.155 y 2.189 del Diario 254 presentados respectivamente los días 12 de septiembre de 2.017 y el día de hoy –relativos a las fincas 67.313 y 67311– y tras examinar los antecedentes del Registro, se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: Hechos: 1.–Se presenta testimonio de la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Murcia, sección de Cartagena, en el recurso de apelación 333/2016 dimanante del juicio ordinario 838/2011. En el procedimiento que termina con dicha sentencia, se solicita que se declare la nulidad de un préstamo y su garantía hipotecaria, así como su ejecución judicial sobre la finca 67313 como hipotecada, y la 67311 como embargada ante la insuficiencia de aquella garantía, ambas de este Registro. Desestimada en primera instancia, la Audiencia la revoca entendiéndose aplicable al préstamo la Ley de

23 de julio de 1908, de represión de la usura. En el fallo de dicha sentencia se dice, en lo que ahora interesa, lo siguiente: “Debemos declarar y declaramos nulo el contrato de 22 de mayo de 2007, así como la ejecución hipotecaria 1173/2008, del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Cartagena, y en consecuencia debemos de condenar y condenamos a D. J. I. R. al pago de 208.200 euros”. Esta cantidad a cuyo pago condena al demandado está determinada en el fundamento de derecho 4.º de la misma sentencia, después de hacer idénticos pronunciamientos sobre nulidad contractual a los ya transcritos del fallo: “De lo que se colige que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Azcárate, el prestatario estará obligado a entregar tan solo la suma recibida y el prestamista devolverá al prestatario lo que exceda del capital prestado. No habiendo pagado nada el prestatario en metálico, pero como a consecuencia de ello ha perdido la vivienda valorada en 243.200 euros, lo que no es discutido por las demandadas, procederá la condena del demandado D. J. I. R. en la cuantía de 108.200 euros, resultante de la diferencia de valor de la vivienda de la cantidad verdaderamente entregada de 135.000 euros, ya que la devolución de la vivienda subastada se encuentra en posesión de un tercero de buena fe, ni siquiera en la demanda se hace alegaciones en contra”. El dominio de la finca 67313 de este registro, consta inscrito a favor de una mercantil (demandado en el procedimiento), en virtud de la aportación realizada por el adjudicatario en la ejecución hipotecaria que se combate. Y el de la 67311 consta inscrito a favor de otra mercantil (también demandada), adjudicataria en la realización por las cantidades no satisfechas en aquella ejecución. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho: 1.–La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro (artículo 100 del Reglamento Hipotecario). 2.–Debe señalarse en primer lugar, que los derechos inscribibles en el Registro de la Propiedad son los de naturaleza real impuestos sobre bienes inmuebles, sin perjuicio de algunas excepciones (como arrendamientos y otros derechos personales), siempre objeto de interpretación restringida. Así lo dispone el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al señalar que “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” (desarrollado en los artículos 4, 5, 7 y 8 de su Reglamento), quedan fuera del Registro, en consecuencia, los derechos de naturaleza personal, como son los relativos a la entrega de determinada cantidad. Así lo reconoce el artículo 9 del Reglamento Hipotecario al decir “No son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en cada uno de estos casos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento o se tome anotación cuando proceda, de conformidad con el artículo 42 de la Ley”. En el documento judicial presentado, se condena a la entrega de una cantidad, como consecuencia de la declaración de nulidad de un préstamo garantizado con hipoteca en virtud de lo dispuesto en la Ley de Represión de la Usura de 23 de julio de 1908. Esta ley dispone en su artículo 1: “Será nulo todo contrato de préstamo en que se estipule un interés notablemente superior al normal del dinero y manifiestamente desproporcionado con las circunstancias del caso o en condiciones tales que resulte aquel leonino, habiendo motivos para estimar que ha sido aceptado por el prestatario a causa de su situación angustiosa, de su inexperiencia o de lo limitado de sus facultades mentales. Será igualmente nulo el contrato en que se suponga recibida mayor cantidad que la verdaderamente entregada, cualesquiera que sean su entidad y circunstancias. Será también nula la renuncia del fuero propio, dentro de la población, hecha por el deudor en esta clase de contratos”. A pesar de esta calificación como actos nulos, en su artículo tercero regula los efectos del préstamo que haya sido concertado contraviniendo lo dispuesto en el anterior: “Declarada con arreglo a esta ley la nulidad de un contrato, el prestatario estará obligado a entregar tan sólo la suma recibida; y si hubiera satisfecho

parte de aquélla y los intereses vencidos, el prestamista devolverá al prestatario lo que tomando en cuenta el total de lo percibido, exceda del capital prestado" [sic]. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, por el Registrador que suscribe se acuerda: 1º. Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los fundamentos jurídicos antes citados. 2º. Suspender el despacho del título por los citados defectos. 3º. Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Esta calificación registral podrá (...) Cartagena, a quince de septiembre de dos mil diecisiete (firma ilegible). Fdo. Juan Manuel García-Torrecillas García».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. A. M., en nombre y representación de la entidad «Grupo Mecasa XIX Cartagena, SL», interpuso recurso el día 29 de diciembre de 2017 mediante escrito con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Calificación que se recurre: Calificación desfavorable del Sr. Registrador de la Propiedad número Uno de Cartagena, don Juan Manuel García-Torrecillas García, de 15 de septiembre de 2017, notificada a esta parte el día 1 de diciembre de 2017 (...) Documento objeto de la misma: Testimonio de la Sentencia firme 38/2017, de 14 de febrero, dictada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Murcia en Cartagena y Auto firme de 31 de marzo de 2017, dictadas en los autos de Recurso de Apelación 333/2016, dimanante del Procedimiento Ordinario 838/2011 del Juzgado de Primera instancia Número Cuatro de Cartagena (...) Hechos y fundamentos de Derecho: A) El presente recurso tiene por objeto, como se ha referido, la calificación desfavorable respecto de cancelación de inscripciones incompatibles con el documento presentado (esencialmente, las de dominio y demás realizadas en virtud del procedimiento hipotecario y el préstamo hipotecario de 22 de mayo de 2007 declarados nulos) practicadas sobre las fincas 67313 y 67311, inscritas, la primera a favor de una mercantil por virtud de aportación realizada por el adjudicatario y la segunda a favor de otra mercantil en su condición de adjudicatario, habiendo sido ambas adjudicaciones realizadas en la Ejecución Hipotecaria 1173/2008, del Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Cartagena. El documento presentado a calificación es un testimonio de la sentencia n.º 38/2017, de 14 de febrero, dictada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Murcia en Cartagena y del auto que deniega su aclaración, cuyo fallo, entre otros pronunciamientos, declara nulo el contrato de 22 de mayo de 2007 (préstamo hipotecario), así como la ya referida ejecución hipotecaria. En dicho procedimiento fueron demandados todos aquellos a quienes podía afectar dicho pronunciamiento, en concreto en lo que aquí interesa, la mercantil a cuyo favor consta inscrita la finca 67313, el adjudicatario que realizó la aportación a la misma, y la mercantil adjudicataria de la finca 67311 que la tiene inscrita a su favor en virtud de dicha adjudicación. El Registrador califica desfavorablemente el documento, sin embargo, del mismo resulta la procedencia de la cancelación de las inscripciones referidas por la incompatibilidad de los derechos inscritos con la sentencia declarativa de nulidad (artículo 79 de la Ley Hipotecaria). La sentencia contiene (como todas las sentencias que declaran la nulidad de un contrato por usura) la condena al prestamista que efectivamente cobró la totalidad del precio de las fincas a pagar una cantidad de dinero a mi mandante (artículo 3 de la Ley de Usura), en este caso, y menciona como circunstancia en su fundamentación la existencia de un tercero de buena fe que no identifica (no hace pronunciamiento alguno que no se le pidió), respecto de la vivienda (es la finca 67313), por lo que computa a su favor el precio de esta finca como cobrado. Respecto de la finca 67311 no menciona ni que exista un tercero de buena fe, ni computa el precio recibido. El Sr. Registrador no analiza el pronunciamiento declarativo de nulidad incompatible con las inscripciones, fundamentando exclusivamente su denegación en la falta de relevancia registral de la obligación personal que constituye el pronunciamiento de condena,

pronunciamiento respecto del que no pretendemos ninguna relevancia registral pues efectivamente las obligaciones personales derivadas de la nulidad declarada quedan al margen del registro, como quedan fuera de la sentencia y del objeto del pleito que resuelve los reintegros e indemnizaciones que hayan de realizarse entre sí los codemandados, que podrán ejercitar las acciones que sin duda les amparan (esencialmente los subasteros contra el prestamista declarado usurero). Es más, cuando el Sr. Registrador transcribe la Ley de Usura (para entrar, a nuestro entender, en una corrección de la resolución judicial que no le corresponde sino que le está vedada), señala: “A pesar de esta calificación como actos nulos...” (se refiere a la que establece el artículo 1 de la Ley Azcárate que acaba de citar) “... en su artículo tercero regula los efectos del préstamo que haya sido concertado contraviniendo lo dispuesto en el anterior...”, y copia a continuación la sanción que establece la Ley al Usurero consistente en percibir sólo la suma recibida por el prestatario, debiéndose hacer cuentas entre prestatario y prestamista (entre lo satisfecho y la suma recibida). Entiende el Sr. Registrador, al parecer, que la declaración de nulidad del préstamo solo tiene el efecto de que prestamista y prestatario “arreglen cuentas”, cuando la nulidad de un préstamo por usura tiene ese efecto legal (que se establece como sanción al usurero), pero por supuesto todos los propios de la nulidad radical del contrato y su garantía. Efectivamente, dicho sea con los debidos respetos, yerra; – La sentencia presentada, precisamente, declara otro efecto de la declaración de nulidad del contrato de 22 de mayo de 2007: la nulidad de la ejecución hipotecaria, incompatible con las inscripciones practicadas. – El Registrador, a nuestro entender, excede el ámbito que tiene atribuido al privar de eficacia a dicha declaración judicial de nulidad de la ejecución hipotecaria porque entienda que no es un efecto previsto en la Ley de Usura, cuando lo ha establecido así el Tribunal. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario. La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de septiembre de 2007 según la cual la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia *erga omnes* de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de los trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión. – Pero es que además, entre el criterio o interpretación de la Ley Azcárate que hace la Sala y la que hace el Registrador, es pacífico en nuestra Jurisprudencia que tiene razón la Sala: ▪ Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 28-10-2001 que expresa “que es la doctrina jurisprudencial emanada de las sentencias de esta Sala, la que determina que la nulidad de los contratos a la que se refiere el artículo I de la Ley de 1908, es la radical, ya que no admite convalidación sanatoria en cuanto queda fuera de la disponibilidad de las partes...”. ▪ O la de 14-07-2009 que afirma que “la nulidad del préstamo usurario claramente establecida por el artículo 1 de la Ley de 23 de julio de 1908, comporta una ineficacia del negocio que es radical, absoluta y originaria, que no admite convalidación confirmatoria, porque es totalmente insanable, ni es susceptible de prescripción extintiva”. ▪ En asunto que declara idéntica nulidad por usura que la sentencia calificada, expuso profusamente la doctrina del Supremo la Sentencia 234/2014 de 16 de diciembre, de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Murcia (Id Cendoj: 30016370052014100594) en su FD séptimo, en los siguientes términos: “... En este sentido, también la citada sentencia de 18 de junio de 2012, añade: ‘el control que establece la ley se proyecte conceptualmente sobre la posible validez del contrato celebrado, sin que pueda diferenciarse el alcance de dicho control o la razón de la ineficacia que produce. De ahí la unidad de la sanción contemplada, esto es, la nulidad del contrato de préstamo, o negocio a él asimilado, que alcanza o comunica sus efectos ya a las garantías accesorias, como a los negocios que traigan causa del mismo, STS de 5 de julio 1982, 31 de enero de 2008, núm. 65, 2008, 20 de noviembre de 2008, núm. 1127, 2008, 15 de julio de 2008, núm. 740, 2008 y 14 de julio de

2009, núm. 539, 2009)'. Reiterando esta doctrina jurisprudencial, debe ser declarada la nulidad de la hipoteca que garantiza el préstamo declarado usurario y, por tanto, nulo, por razón de su accesoriadad respecto a este. Se confirma por ello, lo resuelto por la sentencia recurrida, desestimando esté motivo. Y la nulidad 'ex lege' de la escritura pública de hipoteca conlleva la nulidad del consiguiente procedimiento de ejecución hipotecaria despachado al socaire del mentado título ejecutivo (inicialmente, el procedimiento n.º. 655/2003 del antiguo Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º. 5 posteriormente seguido con el n.º. 1576/2005 por el Juzgado de 1ª Instancia n.º. 5 de Cartagena), habida cuenta de la inexistencia de título alguno de ejecución que la legitime: '*Quod nullum est nullum producit efectum*', incluyéndose entre tales efectos, los de carácter procesal." Presentado testimonio de esta sentencia al Registro correspondiente, por supuesto, se cancelaron las inscripciones realizadas por la adjudicación en el procedimiento hipotecario.

B) Los efectos de la nulidad respecto de la finca 67311 (la que no es una vivienda) hacen muchísimo más evidente la necesidad de estimar el presente recurso. La sentencia, tal y como transcribe el Sr. Registrador, realizando como hemos dicho una intromisión, que le está vedada, en los fundamentos jurídicos de la sentencia, dicho sea con el mayor de los respetos que le profesamos, al calcular el importe del "arreglo de cuentas", la condena dineraria a realizar conforme a lo establecido en el artículo 3 de la Ley de Usura, realiza una mera mención de la exigencia de un tercero de buena fe, que no identifica ni realiza pronunciamiento alguno al respecto, teniendo dicha circunstancia sólo respecto de la vivienda subastada, es decir, una sola finca, la 67313 que contiene la vivienda, y en atención a ello computa el precio recibido por el prestatario por la venta de esta sola finca. En su consecuencia, respecto de la otra finca, 67311, si fuera dable repasar la fundamentación de la sentencia, habría que convenir: – Respecto de la finca 67311 (la que no es una vivienda) no realiza mención alguna a que pueda existir un tercero de buena fe. – Respecto de la finca 67311, como consecuencia de lo anterior, no computa el precio obtenido por ella en la subasta para reembolsárselo a mi mandante. En su consecuencia, la calificación que combatimos supone que, declarada la nulidad de la ejecución hipotecaria, sin la existencia de tercero de buena fe, ni registral ni extrarregistral, se mantendría la transmisión realizada por la adjudicación en dicho procedimiento declarado nulo y, además, encima de todo, sin reintegro alguno del precio percibido por ella por el prestamista. Parece evidente que tales operaciones interpretativas son exorbitantes al ámbito de la calificación registral y que, en caso de que estemos equivocados (que nos parece evidente que no), desde luego procede la cancelación de la inscripción de la adjudicación de esta finca 67311 respecto de la que no se acuerda indemnización alguna.

C) Son de aplicación al presente recurso las disposiciones citadas en la calificación, aplicadas en sentido contrario a como lo hace el Sr. Registrador, las invocadas a lo largo del presente escrito, así como los preceptos, sentencias y Resoluciones de esta Dirección General referidos a lo largo de esta exposición, señaladamente: – El artículo 79.3.º de la Ley Hipotecaria que 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". – "Ahora bien, es doctrina consolidada de esta Dirección General (*vide* 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 estos, 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 por medio de un mandamiento judicial una sentencia que ha declarado la nulidad de una escritura pública de compra que en su momento generó una inscripción a favor del comprador. Consecuentemente, si la sentencia objeto de calificación ha declarado la nulidad del título que provocó la Inscripción 4.ª de dominio a favor de don A. J. J., conforme a la letra d) citado artículo 79.3.º procederá la cancelación de la referida inscripción..." 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 al 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 refiera. 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 4 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 4.^a, pero sí 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); b) que no existen otros asientos de dominio vigentes que pudieran quedar afectados por la sentencia; c) que aun existiendo otros asientos de cargas vigentes su subsistencia no se cuestiona, y d) que el titular ha sido inicialmente demandante y posteriormente demandado en reconvencción dentro del mismo procedimiento, y por lo tanto ha tenido la oportunidad de alegar lo que a su derecho ha convenido, 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.” (Resolución de 8 de mayo de 2017, de esta DGRN). E) Solicito: Que tenga por presentado el presente escrito con la documentación que aporte, y en su virtud, tenga por interpuesto el presente recurso contra la calificación desfavorable recurrida identificada en el apartado A), y seguidos que sean todos sus trámites, lo estime, revocando la calificación recurrida, y acordando que procede la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones sobre las fincas 67313 y 67311 incompatibles con las declaraciones de nulidad que constan en el documento presentado, señaladamente las realizadas en virtud de la ejecución hipotecaria 1173/2008, del Juzgado de Primera Instancia número cinco de Cartagena, declarada nula».

IV

El registrador emitió informe el día 12 de enero de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 21, 38, 40, 80 y 82 de la Ley Hipotecaria; 209, 214, 215 218, 521 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100, 173 y 174 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de mayo de 1980, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio de 1992, 30 de septiembre de 2005, 16 de enero y 19 de febrero de 2007, 15 de junio de 2010, 1 de abril y 21 de julio de 2011, 21

de mayo y 21 de noviembre de 2012, 24 de mayo y 28 de septiembre de 2017 y 30 de enero de 2018 (2.^a).

1. Son hechos relevantes a los efectos de este expediente los siguientes:

a) Conforme al historial registral de la finca 67.313 del Registro de la Propiedad de Cartagena número 1 el dominio de la misma figuraba inscrito por la inscripción 6^a de 5 de agosto de 2005 a favor de la entidad «Grupo Mecasa XIX Cartagena, S.L.», a título de compra, y se hallaba gravada con las hipotecas de las inscripciones 7^a y 8^a constituidas a favor de «Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona» y del demandado, don J. I. R., respectivamente.

b) Las citadas hipotecas fueron objeto de ejecución a través de los correspondientes procedimientos judiciales, posteriormente suspendidos antes de la celebración de la subasta al obtener el titular registral ejecución para el pago de las cantidades perseguidas. En concreto, mediante escritura pública otorgada el día 22 de mayo de 2007 se formaliza hipoteca en garantía de un pagaré con la misma fecha de libramiento por importe nominal de 204.000 euros, 60.000 euros que se fijan para costas y gastos e intereses de demora al tipo del 29%. La hipoteca se constituye a favor de don J. I. R. y al de los futuros tenedores o cesionarios del pagaré.

c) Ante el incumplimiento de la obligación de pago a su vencimiento del citado pagaré, el día 2 de octubre de 2008 se interpuso demanda de ejecución hipotecaria sobre la finca hipotecada –registral número 67.313– que dio lugar al procedimiento 1173/2008 del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Cartagena, siendo finalmente adjudicada la finca a favor de don J. F. R. J., por importe de 243.200 euros, quien posteriormente la aportó a la entidad «Ros Buendía, S.L.»; al no cubrirse con dicho precio de remate la totalidad de las cantidades perseguidas, posteriormente el ejecutante obtuvo el embargo de la finca 67.311, que finalmente previa la correspondiente subasta fue inscrita a favor de la mercantil «Residencial Remo, S.L.», por título de cesión del remate aprobado por decreto judicial de fecha 15 de junio de 2011.

d) Mediante demanda de fecha 14 de marzo de 2011 se inicia un procedimiento ordinario con objeto de declarar la nulidad del citado pagaré (en base a la Ley Azcárate por haberse entregado contra el pago de una cantidad inferior a su nominal), de la hipoteca constituida en su garantía y del procedimiento de ejecución hipotecaria que culminó con la adjudicación arriba citada. En concreto, la demanda ejecutiva concluía con el siguiente suplico: «(...) dicte sentencia por la que estimando la presente demanda: Declare la nulidad de la operación de financiación de 22 de mayo de 2007, del pagaré de igual fecha (...) y de la hipoteca constituida en garantía de la anterior (...); declarándose igualmente nulo todo el procedimiento de ejecución hipotecaria seguido ante el Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Cartagena, bajo el número 1173/2008, condenando a los demandados a estar y pasar por dicha declaración, y en su consecuencia a devolver a Grupo Mecasa, XIX, SL, la finca a que se refiere la ejecución hipotecaria. Debiendo declararse como consecuencia que mis mandantes deben devolver a la contraparte únicamente la cantidad de 126.317,80 euros, o la mayor o menor que quede acreditada a lo largo del procedimiento, en su caso, en concepto de principal de la operación de financiación, no procediendo cantidad alguna en concepto de intereses (...) Sólo subsidiariamente, para el caso de que a la fecha de la sentencia se aprecie irreivindicabilidad de la finca, solicitamos la condena solidaria a todos los demandados, excepto al titular de la finca respecto de quien se declare su irreivindicabilidad, a indemnizar a mis mandantes en el importe de 243.200,00 euros a que asciende el valor de la misma, menos la cantidad que deben devolver conforme a anterior pronunciamiento».

En dicho procedimiento fueron demandados tanto el acreedor inicial, como la entidad ejecutante (cesionaria del pagaré) y los titulares registrales resultantes de las respectivas adjudicaciones y posterior aportación (en el caso de la finca 67.313), y adjudicación y cesión de remate (en el caso de la finca 67.311) –en este último caso mediante la correspondiente ampliación de demanda–. De las referidas demanda y ampliación de demanda se tomó anotación preventiva en el Registro.

e) En el citado procedimiento ordinario seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Cartagena, recayó sentencia de fecha 11 de marzo de 2016 por la que se desestimaba íntegramente la demanda respecto de todos los demandados.

f) Interpuesto recurso de apelación contra la citada sentencia ante la Audiencia Provincial de Murcia, Sección Quinta, de Cartagena, se dictó sentencia firme, de fecha 14 de febrero de 2017, y auto aclaratorio igualmente firme, de fecha 31 de marzo de 2017. En dicha sentencia se contiene el siguiente fallo: «Que estimando la demanda formulada por D. J. S. C., A. M. A. y Grupo Mecasa XIX, Cartagena, SL, contra la sentencia del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 4 de Cartagena, debemos revocar y revocamos la misma y en su lugar dictar otra del siguiente tenor: Que estimando la demanda formulada por la Procuradora doña M. E. M. P. en nombre de D. J. S. C., A. M. A. y Grupo Mecasa XIX, Cartagena, SL, contra D. J. I. R., Omarcus, SL, J. F. R. J., Residencial Remo, SL, y Ros Buendía, SL, debemos declarar y declaramos nulo el contrato de 22 de mayo de 2007, así como la ejecución hipotecaria 1173/2008, del Juzgado 1.ª Instancia n.º 5 de Cartagena, y en consecuencia debemos condenar y condenamos a D. J. I. R. al pago de 108.000 €, debiendo lo demás demandados pasar por esta declaración, condenando a D. J. I. R. al pago de las costas procesales, debiendo las demás partes pagar las costas causadas a su instancia».

g) La citada cantidad de 108.000 euros resultaba de la liquidación que se contiene en el fundamento de Derecho cuarto de la sentencia, conforme al cual «Consecuencia de lo anterior, será la nulidad del contrato de préstamo de 22/05/2007 (póliza mercantil de gestión de ventas de pagarés) y de la hipoteca con la que se garantizaba la devolución del préstamo, y en consecuencia la ejecución hipotecaria 1173/2008, seguida en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 5 de Cartagena, por la que se ejecutaba dicha hipoteca. De lo que se colige que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 de la ley Azcárate, el prestatario estará obligado a entregar tan sólo la suma recibida y el prestamista devolverá al prestatario lo que exceda del capital prestado. No habiendo pagado nada el prestatario en metálico, pero como a consecuencia de ello ha perdido la vivienda valorada en 243.200 euros, lo que no es discutido por las demandadas, procederá la condena del demandado D. J. I. R. en la cantidad de 108.000 €, resultante de la diferencia del valor de la vivienda de la cantidad verdaderamente entregada de 135.000 €, ya que la devolución de la vivienda subastada se encuentra en posesión de un tercero de buena fe, ni siquiera en la demanda se hace alegaciones en contra» (*sic*).

A su vez, en el fundamento de Derecho quinto de la sentencia de la Audiencia provincial se declara lo siguiente: «Sin embargo, se debe mantener la desestimación de la demanda respecto de los demás demandados, por cuanto no han intervenido en el contrato de préstamo cuya nulidad se declara, por lo que no cabe responsabilidad alguna sobre ellos, únicamente gozan de legitimación pasiva en cuanto su condición Omarcus, SL, por haber adquirido el préstamo y la garantía consistente en la hipoteca que ejecutó y D. F. R. J., la mercantil Ros Buendía, SL, y Residencial Remo, SL, por ser los adjudicatarios y actual propietario de la vivienda de los demandantes».

h) Solicitada aclaración de la sentencia, se dicta auto del mismo tribunal de fecha 31 de marzo de 2017 por el que se resuelve no haber lugar a dicha aclaración en base a los siguientes razonamientos integrados en su fundamento de Derecho único: «Se solicita aclaración por el apelante, a fin de que se incluya en el Fallo de la Sentencia el que se condene al grupo Mecasa XIX, SL, la finca que se refiere a la ejecución hipotecaria, por no ser el adquirente poseedor de buena fe. Y subsidiariamente que se condene a Omarcus, SL, solidariamente con J. I. R., a la devolución de 108.000 euros y al pago de las costas. Sin embargo, es el propio apelante, el que solicitó en el suplico de su Recurso, el que se fallara en el sentido de devolver a la contraparte, la cantidad de 130.022,18 euros y en tal sentido se ha proveído en la Sentencia que le dio la razón, por lo que no procede aclaración alguna. En cuanto a la petición subsidiaria de que se condene a Omarcus, SL, solidariamente junto con J. I. R., al pago de la cantidad de 108.000 euros y las costas, por tratarse de una empresa adjudicataria que es del propio J. I. R., es una cuestión no debatida en el procedimiento y que no puede ser objeto de aclaración. En cuanto a la aclaración solicitada

por Promociones Ros Buendía, SL, y Residencial Remo, SL, lo son ambas en el mismo sentido, de que se aclare que la nulidad de la Ejecución Hipotecaria 1173/08 no afectará a la subasta y posterior venta de la Finca Registral 67313, finca que contiene la vivienda y de la que es propietario Promociones Ros Buendía, SL. Sin embargo, lo solicitado no es objeto del procedimiento en el cual se solicitó por los demandantes la nulidad del contrato de financiación de 22 de mayo de 2007 y del procedimiento de ejecución hipotecaria 1173/2008 sin que se formulara reconvencción alguna».

Presentados en el Registro testimonios de las referidas sentencia y auto aclaratorio, el registrador suspende la inscripción por entender que en el documento judicial presentado se condena a la entrega de una cantidad de dinero como consecuencia de la declaración de nulidad de un préstamo garantizado con hipoteca en virtud de lo dispuesto en la Ley de Represión de la Usura de 23 de julio de 1908, y que los derechos inscribibles en el Registro de la Propiedad son los de naturaleza real impuestos sobre bienes inmuebles, quedando fuera los derechos de naturaleza personal, como son los relativos a la entrega de determinada cantidad, en los detallados términos que quedan expresados en los antecedentes de hecho de la presente.

Por su parte, la recurrente entiende por el contrario que la sentencia calificada contiene, además de una declaración de condena al pago de una determinada cantidad pecuniaria (respecto de la que, según afirma, ninguna pretensión de reflejo registral postula), una declaración de nulidad de la operación financiera, de la garantía hipotecaria de la misma y del procedimiento de ejecución hipotecaria subsiguiente, causantes de asientos registrales que, a su juicio, por ser incompatibles con dicha declaración de nulidad deben ser cancelados por el registrador.

Existiendo conformidad de la recurrente con el carácter no inscribible de la condena al pago de cantidad pecuniaria, el recurso se centra en los eventuales efectos cancelatorios de la declaración de nulidad indicada (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

2. Es cierto, como afirma la recurrente, que en la sentencia presentada se contiene no sólo un fallo de condena al pago de una determinada cantidad de dinero, sino también una declaración de nulidad de la operación financiera impugnada, de la garantía hipotecaria constituida para su seguridad y del procedimiento de ejecución hipotecaria subsiguiente.

Sin embargo, en el expediente que provoca la presente se dan diversas circunstancias que deben llevar a la confirmación de la calificación recurrida.

En primer lugar, hay que reparar en que en la propia demanda que inició el procedimiento ordinario se contenía la petición subsidiaria, para el caso de que a la fecha de la sentencia se aprecie irreivindicabilidad de la finca, de condenar a los demandados, «excepto al titular de la finca respecto de quien se declare su irreivindicabilidad», a indemnizar al demandante en el importe de 242.200 euros a que asciende el valor de la finca, menos la cantidad que deba devolver por el capital recibido contra la entrega del pagaré cuestionado.

En segundo lugar, la sentencia dictada por la Audiencia Provincial, previa revocación de la de Primera Instancia y declaración de nulidad de la operación financiera, de la hipoteca y del procedimiento de ejecución hipotecario, condena en consecuencia a uno de los demandados, don J. I. R. (primer tenedor del pagaré), al pago de 108.200 euros, acogiendo así la petición subsidiaria, pues dicha condena pecuniaria, como explica la propia sentencia en su fundamento jurídico cuarto, es consecuencia de la aplicación de la previsión del artículo 3 de la Ley Azcárate que obliga al prestamista a la devolución de la cantidad percibida del prestatario que exceda del capital prestado, y siendo así que el prestatario nada pagó en metálico y que como consecuencia de ello perdió la vivienda valorada en 243.200 euros, procede la condena al pago de la citada cantidad de 108.200 euros resultante de la diferencia entre el valor de la citada vivienda y la cantidad verdaderamente entregada por el prestamista de 135.000 euros, «ya que la devolución de la vivienda subastada se encuentra en posesión de un tercero de buena fe» (sic), añadiendo la sentencia que ni siquiera la demanda hace alegación alguna en contra de la condición de tercero de buena fe del actual titular registral.

En tercer lugar, la misma sentencia mantiene la desestimación de la demanda respecto de los demás demandados, incluyendo los titulares registrales del dominio de las fincas, que en consecuencia no han sido vencidos en juicio, y por tanto sus respectivos asientos registrales siguen amparados por la previsión del artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los asientos del Registro 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».

Finalmente, el auto de 31 de marzo de 2017 desestima la petición del apelante de aclaración de la sentencia, petición en la que solicitaba aclarar que el adquirente de la finca a que se refiere la ejecución hipotecaria no es poseedor de buena fe, petición que es rechazada por el tribunal argumentando que «es el propio apelante, el que solicitó en el suplico de su Recurso, el que se fallara en el sentido de devolver a la contraparte, la cantidad de 130.022,18 euros y en tal sentido se ha proveído en la sentencia». Y recuérdese, como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 14 de mayo de 2015, que «tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante».

Siendo evidente que el registrador no es competente para suplir las facultades del tribunal para determinar, completar o aclarar el contenido del fallo de su sentencia, y menos para rectificar o modificar por la vía de su despacho registral una ejecutoria judicial firme que claramente excluye la afectación a los derechos del actual titular registral del dominio de la finca hipotecada al afirmar su condición de adquirente de buena fe, declaración judicial que no puede ser cuestionada ni desconocida ni por el registrador ni por este Centro Directivo, atribuyendo un efecto cancelatorio de titularidades inscritas a una sentencia judicial cuyo pronunciamiento de nulidad no puede tener tal eficacia por afectar a derechos adquiridos por terceros de buena fe, pues si bien es cierto que conforme al artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria la rectificación del Registro podrá llevarse a cabo mediante resolución judicial cuando «la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento», también lo es que el mismo artículo prescribe en su último párrafo que «en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto».

Debe tenerse en cuenta que, como ha declarado recientemente este Centro Directivo en su Resolución de 28 de septiembre de 2017, en nuestro ordenamiento jurídico la eficacia del Registro de la Propiedad no se limita a la mera inoponibilidad de lo no inscrito sino que se extiende a la plena protección de los terceros. De este modo el tercer adquirente no tiene por qué verse afectado por la declaración de nulidad del título adquisitivo de su transmitente en la medida que esté protegido por la fe pública registral de los defectos que anulen o resuelvan el título por causas que no consten en el Registro, principio proclamado en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Y como subrayaba la misma Resolución «la apreciación de las circunstancias que determinen la procedencia o no de la protección registral corresponde en exclusiva al poder judicial en el procedimiento que corresponda y en el que el titular registral haya tenido la posición que el ordenamiento le reconoce en defensa de su posición jurídica». En el caso de este expediente los titulares registrales fueron emplazados en el procedimiento como parte demandada, y el resultado del procedimiento fue una declaración judicial de desestimación expresa de la demanda respecto de los mismos por su condición de «tercero de buena fe» (vid. fundamento de Derecho cuarto de la sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia, Sección Quinta, de Cartagena, de 14 de febrero de 2017).

La pérdida por el deudor ejecutado de la vivienda hipotecada, por su condición de irrevindicable al haber pasado a un tercero de buena fe según entiende el tribunal, cuyos fundamentos jurídicos de fondo como reconoce la recurrente no pueden ser cuestionados en sede de calificación registral (*vide* artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 22 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria), es tomada en consideración por el propio tribunal al

liquidar las compensaciones que han de abonarse entre las partes por consecuencia de la nulidad de la operación financiera (calificada judicialmente como operación asimilable a un préstamo a los efectos de la aplicación de la citada Ley Azcárate), de forma que de la cantidad en que se fija el valor de la citada vivienda se deduce la cifra del capital recibido por el prestatario resultando de ello la suma que finalmente ha de abonar el prestamista, con total indemnidad a la titularidad dominical adquirida en la subasta hipotecaria, y posterior aportación a la sociedad actual titular registral. Recuérdese que el reiterado fallo de la sentencia de la Audiencia Provincial es igualmente conforme con el *petitum* de la demanda que principió el procedimiento ordinario, en la que subsidiariamente se solicitaba que «para el caso de que a la fecha de la sentencia se aprecie irreivindicabilidad de la finca, solicitamos la condena solidaria a todos los demandados, excepto al titular de la finca respecto de quien se declare su irreivindicabilidad, a indemnizar a mis mandantes en el importe de 243.200,00 euros a que asciende el valor de la misma, menos la cantidad que deben devolver conforme a anterior pronunciamiento».

3. Si la conclusión anterior resulta predicable respecto de la pretensión de la recurrente en relación con la finca 67.313, que fue objeto del gravamen hipotecario ejecutado, igualmente lo es respecto de la finca 67.311 que no fue objeto de hipoteca pero que se vio afectada por la ejecución como consecuencia de la insuficiencia del precio de remate para la satisfacción del total de la deuda perseguida, y que en consecuencia fue embargada y rematada conforme a la previsión del artículo 579, apartado 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el cual «si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución». También en este caso resulta esencial el dato de que la sentencia de la Audiencia Provincial desestima la demanda respecto del adjudicatario y cesionario del remate, actual titular registral de la citada finca 67.311.

Es cierto, como indica la recurrente, que respecto de este último no se contiene en la reiterada sentencia la misma afirmación vertida en relación con el titular de la finca 67.313, esto es, la condición de tercero de buena fe de actual titular. Pero es que la sentencia omite toda referencia o mención a la aludida finca 67.311 que, como se ha dicho, no fue objeto del gravamen hipotecario constituido en garantía de la operación financiera anulada, sino que fue objeto de una traba posterior en trámites de juicio ejecutivo ordinario conforme citado artículo 579.1 de la ley procesal civil para cobrar con el importe de su realización forzosa la parte de la deuda inicialmente perseguida no cubierta por el precio de adjudicación de la finca hipotecada.

Es cierto, como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resolución de 21 de noviembre de 2012), que 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 declarativas y constitutivas firmes no siempre tienen que ir acompañadas de un mandamiento de ejecución de su contenido. Pero para que tal cosa sea posible en relación al 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 ni al asiento concreto a cancelar, ni del conjunto del documento se infiera indubitadamente cual o cuales son los asientos incompatibles, y ni siquiera se identifica ni alude a la finca registral cuyas titularidades se pretenden cancelar, no pueden entenderse integrados dichos requisitos.

La recurrente apela a la correcta interpretación del principio de rogación en el Registro de la Propiedad, en virtud del cual si bien 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 correspondan, sin embargo dicha regla general queda modalizada por la doctrina consolidada de esta Dirección General (*vide* 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), conforme a la cual 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 estos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas.

Pero esa misma doctrina exige para aplicar este criterio que en el propio título presentado quede diáfano y claro, sin margen de duda en su interpretación jurídica, cual sea la naturaleza, extensión y condiciones del derecho cuya inscripción –en sentido amplio de acceso al Registro– se solicite. Carácter indubitado y claridad del que carece el título ahora debatido en relación con la reiterada finca 67.311 que es omitida por completo en el mismo y que no fue objeto de la hipoteca declarada nula, sino de un embargo acordado en trámites de juicio de ejecución ordinaria conforme al artículo 579.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y cuyo titular registral dominical podría merecer del tribunal la misma calificación de tercero de buena fe, calificación que si bien no es afirmada por la sentencia, tampoco está excluida por la misma (pues, como se ha dicho, la sentencia omite toda mención a la citada finca), por lo que estamos lejos de poder afirmar el carácter incontrovertible del alcance cancelatorio de dicha titularidad registral de una sentencia que no se refiere ni al asiento supuestamente incompatible, ni a la finca sobre la que se pretende tal efecto.

Como ha afirmado la reciente Resolución de esta Dirección General de 28 de septiembre de 2017, el principio de especialidad o determinación impone que sólo puedan acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque sólo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial y, además, de conformidad con el principio registral de rogación que no sólo condiciona la actuación del registrador en el sentido de que debe limitarse a inscribir cuando se le solicita, sino que también ha de ceñirse a lo interesado.

En suma, 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 modificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos («expresión circunstanciada», dice el artículo 51.6.^a 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 aquellos 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). Procurar que dicha claridad se logre es tarea que debe imputarse no sólo respecto de los documentos notariales (artículo 176 del Reglamento Notarial), sino también respecto de los documentos judiciales de acuerdo con la aplicación del artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien, como ha señaló la Resolución de 21 de julio de 2011, el apreciar si se ha conseguido, a los exclusivos efectos registrales de proceder o no a su inscripción, compete a 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 pena de nulidad (cfr. artículos 21 de la Ley Hipotecaria, y 98 y 101 del Reglamento Hipotecario, y Resolución de 19 de febrero de 2007), exigencias que, como se ha razonado ampliamente *supra*, no pueden entenderse satisfechas en relación con la pretensión cancelatoria que se postula por la recurrente, lo que impide acoger favorablemente el recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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 marzo de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.