

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**562** *Resolución de 9 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Illescas n.º 2, por la que se deniega la cancelación ordenada por resolución judicial firme, de las inscripciones practicadas en virtud de un cuaderno particional de una herencia.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. A. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Illescas número 2, doña María Belén Menéndez García, por la que se deniega la cancelación ordenada por resolución judicial firme, de las inscripciones practicadas en virtud de un cuaderno particional de una herencia.

#### Hechos

I

Mediante resolución judicial dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Posadas, se ordena «la nulidad de cuantas inscripciones en el Registro de la Propiedad o en el Catastro se hubieren practicado en virtud del cuaderno particional... declaro la nulidad de la partición hereditaria realizada por el contador partidor testamentario don A. A. D. F. sobre la herencia de don J. J. A. S...».

En el Registro de la Propiedad de Illescas número 2 constan inscritas determinadas fincas a favor de los herederos de don J. J. A. S., habiéndose practicado dichas inscripciones en virtud de un cuaderno particional formalizado por el contador-partidor don A. A. D. F.

II

Presentada la indicada resolución judicial en el Registro de la Propiedad de Illescas número 2, con fecha 24 de junio de 2014, fue objeto de la siguiente comunicación de defectos: «... Para practicar las cancelaciones de las inscripciones derivadas de la escritura de herencia a que hace referencia el testimonio de la sentencia, es necesario aportar resolución o mandamiento judicial en el que se ordenen dichas cancelaciones y se especifiquen las fincas e inscripciones a que se refieren (art. 79.3 LH y 173 RH)... Illescas, a 24 de junio de 2014 (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora). Observación: Fecha de vencimiento del asiento: 60 días hábiles a partir de la recepción de la presente notificación (art. 323 LH)».

III

Contra la anterior nota, doña M. P. A. M. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 2 de septiembre de 2014, en base entre otros a los siguientes argumentos: «(...) Por el presente y en base al artículo 323 de la Ley Hipotecaria interpongo recurso acerca de su negativa a anular las inscripciones realizadas en su registro en base a un título declarado nulo en sentencia judicial firme Procedimiento: Procedimiento Ordinario (...). Negociado: fp, N.I.G: (...) con orden ejecutoria por parte de su Señoría señor Carbonell de que se expone literalmente "...decreto en su caso la nulidad de cuantas inscripciones en el Registro de la Propiedad o en el Catastro se hubieren practicado en virtud del Cuaderno Particional" así como "...Declaro la nulidad de la partición hereditaria realizada por el contador partidor testamentario D. A. A. D. F. sobre la herencia de D. J. J. A. S..." y "Declaro la remoción del

contador partidor testamentario D. A. A. D. F.". Fundamentos de Derecho. Al dar trámite este Registro de la Propiedad a la inscripción de los bienes en base a un cuaderno particional hecho en fraude de ley, se nos han vulnerado nuestros derechos constitucionales. Es claro que este Registro no cumplió con el principio de legalidad máxime cuando el Cuaderno Particional no estaba firmado por todos los coherederos; no sometió el documento a un examen previo de verificación, con el fin de determinar su licitud, ni siquiera se realizó una anotación preventiva señalando las sospechas acerca de ello, por ello se nos ha obligado a tener que incoar una demanda judicial, con todos los gastos humanos y económicos que ello nos ha supuesto. Si el Registrador de la Propiedad como a cualquier experto en Derecho se le hubiera exigido, hubiera actuado diligentemente, todo esto se hubiera evitado, así como sus importantes consecuencias, como fueron la enajenación de bienes durante el procedimiento. Es sorprendente que a pesar de demostrar que existen unos bienes inscritos en base a un título fraudulento este registro niegue la retrocesión de las inscripciones a su estado anterior. En base al art. 207 del Reglamento Hipotecario la cancelación se practicará mediante la presentación del testimonio de la resolución judicial firme o mandamiento donde se ordene la cancelación, escritura pública o documento en que se acredite el hecho determinante de aquella o, en su caso, solicitud de los interesados. En base al art. 24 de la Constitución Española está negándose nos la tutela judicial efectiva en base al derecho que la propia sentencia firme nos da. En base al art. 79.3 de la Ley Hipotecaria dado que se ha declarado nulo el título en virtud del cual se practicaron las inscripciones registrales. En base al art. 79.4 de la Ley Hipotecaria en la que se ha declarado la remoción del contador partidor D. A. A. D. F. que es el que redactó dicho título. Se está vulnerando el art. 79 del Reglamento Hipotecario al mantener la inscripción de los bienes en base a un título declarado nulo en sentencia firme. Se vulnera el art. 19 bis.1 Ley Hipotecaria, en el que se expone que basta con la aportación del testimonio íntegro del título presentado, en este caso. Testimonio de la Sentencia. Se está vulnerando el art. 806 del Código Civil dado que la negativa por parte del registrador, está poniendo en peligro nuestra participación en la legítima. No está cumpliendo con el art. 814 del Código Civil al no respetar las disposiciones testamentarias. Está vulnerando el art. 80 del Reglamento Hipotecario por tener conocimiento de la declaración de nulidad del cuaderno particional y a pesar de ello mantener la inscripción de los bienes hereditarios en base a este título nulo. Incumplimiento del art. 80.2.a por haber permitido el uso de dicho título incumpléndose las disposiciones testamentarias y existiendo una menor de edad sin exigir la intervención de un defensor judicial cuando se realizaron las inscripciones. En virtud al art. 174 del Reglamento Hipotecario en el que se expone que (...). No es lógico que la ley permita una resolución judicial firme para realizar una inscripción y que este mismo procedimiento no valga para promover su nulidad. Hemos cumplido con el mandato del art. 173 del Reglamento Hipotecario solicitando la cancelación total de las inscripciones presentando en el Registro los títulos o documentos en los que se declara la nulidad del título inscrito o de la inscripción, como no puede ser título de mayor valor que la propia sentencia firme. No entendiendo como dicho artículo no es suficiente para el registrador para que cumpla con la obligación dictada por un Juez. En base al art. 16 de la Ley Hipotecaria se exime a los coherederos de la obligación de describir individualmente los bienes o derechos para obtener su inscripción, bastando con la presentación del título que acredite su derecho y justificando con cualquier otro documento los bienes que traten de inscribir En ninguna parte de la Ley Hipotecaria ni en el Reglamento Hipotecario aparece la obligación de especificar las fincas e inscripciones a las que se hace referencia. Dada la digitalización del registro no se entiende la dificultad para localizar los bienes que se registraron en base al documento declarado nulo, en cualquier caso debería bastar con pedir la colaboración de los coherederos para darle la relación de los bienes afectos, tal y como hicimos en el momento de presentar la solicitud. Con la negativa de este Registro de la Propiedad de Illescas a la anulación de las inscripciones ordenadas por su Señoría, se está provocando forzar el mecanismo judicial con la exigencia de interposición de otros recursos más allá de la propia firmeza de la sentencia aportada, con los consiguientes gastos para los coherederos obligándonos a la contratación de abogados y procuradores, y cargando el ya

sobresaturado sistema judicial. Siendo evidente la firmeza de la sentencia, y muy clara la orden de anular las inscripciones en los registros de la propiedad es incomprensible la actitud de este registrador, máximo cuando en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero no han puesto ningún inconveniente en anular las inscripciones en base a la misma documentación aportada en este Registro. Cualquier consecuencia que tenga la negativa de este Registro a cumplir con el mandamiento judicial, y esto traiga consigo la disposición de los bienes por terceros será responsabilidad exclusiva de este registrador y se deberá atener a las consecuencias legales tanto civiles como penales que de ella se deriven. En cualquier caso aunque mantenga su negativa a retrotraer las inscripciones al estado previo, espero que al menos haga una anotación en cada una de las escrituras de la existencia del mandato judicial».

## IV

La registradora elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 21 y 79 de la Ley Hipotecaria; 51 y 173 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 1980; 16 de noviembre de 1981; 3 de septiembre de 1982; 22 de abril de 1985; 2 de octubre de 1988; 22 y 29 de marzo de 2001; 23 de enero de 2003; 28 de marzo y 25 de octubre de 2007, y 14 de abril de 2010.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una sentencia firme, por la que se declara la nulidad de las inscripciones derivadas de un cuaderno particional, que la misma sentencia declara nulo, si bien en la sentencia no se identifican ni describen las fincas, ni tampoco se señalan de manera individualizada las inscripciones que hayan de practicarse, únicamente se indica quién es el causante, y cuál fue el documento en virtud del cual se practicaron las inscripciones.

Como cuestión previa, ha de entrarse a considerar el hecho de que la registradora no haya emitido nota de calificación, debidamente fundamentada y con su correspondiente pie de recurso, sino que ha realizado un trámite de audiencia, como paso previo a la nota de calificación, que no ha llegado a emitir.

Como ha sostenido anteriormente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos») cuando la calificación del registrador sea desfavorable lo adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, y 22 de marzo de 2001). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial todos los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de todos los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. Resolución de 25 de octubre de 2007) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de dos Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que ese precepto es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, habida cuenta del contenido del escrito de interposición del recurso y los términos en que se resuelve, cabe entrar a analizar la cuestión sustantiva planteada.

2. Entrando en el fondo del asunto, se plantea si la sentencia judicial debió describir las fincas con los requisitos de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento e indicar los asientos que debían ser cancelados, pues el artículo 21 de la propia Ley Hipotecaria exige que los títulos en virtud de los cuales se solicite la inscripción, contengan todos los datos precisos para su práctica.

En principio, sobre la base de los citados preceptos, parece indudable que es preciso describir las fincas e identificar las inscripciones que han de ser canceladas, pero como se desprende de la doctrina sentada por este Centro Directivo, en Resoluciones como las de 29 de marzo de 2001, y 28 de marzo de 2007, si resulta indubitado el asiento o asientos que deban cancelarse, según lo que resulte del documento judicial, no puede incurrirse en un exceso de formalismo, exigiendo descripción de fincas e identificación de asientos.

En el caso que nos ocupa, habrán de cancelarse los asientos practicados en fincas que aparecían inscritas a favor del causante, y que en virtud del cuaderno particional declarado nulo, han pasado a estar inscritas a nombre de los herederos adjudicatarios conforme a dicho cuaderno particional, y que no hayan sido transmitidas a terceros.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de diciembre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.