

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14202** *RESOLUCION de 23 de abril de 1990, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Klaus-Bernd Fischer, en nombre de «Villamagna, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Almodóvar del Campo a practicar la cancelación de determinadas inscripciones, en virtud de apelación del recurrente.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Klaus-Bernd Fischer, en nombre de «Villamagna, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Almodóvar del Campo a practicar la cancelación de determinadas inscripciones, en virtud de apelación del recurrente.

#### HECHOS

##### I

El día 24 de enero de 1989 el Letrado don Klaus-Bernd Fischer, en nombre de «Villamagna, Sociedad Anónima», dirigió un escrito al Registrador de la Propiedad de Almodóvar del Campo, exponiendo que con fecha 18 de mayo de 1984 se habían inscrito en dicho Registro a favor del Ayuntamiento de Almodóvar del Campo y en virtud del artículo 206 Ley Hipotecaria y con las limitaciones del artículo 207 de dicha Ley, las fincas números 22.100 y 22.101 ambas rústicas; que de los linderos de las fincas resulta que entre sí son colindantes, lindando además y en especial, la finca 22.101 por el Norte con la finca El Escorial de la propiedad del ICONA; que estas fincas que según certificación de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, extendida con fecha 28 de noviembre de 1988, está incluida con el número 54 del Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la Provincia de Ciudad Real, no constando haber sido solicitada al servicio Provincial del ICONA la certificación prevista en el artículo 77 del vigente Reglamento de Montes, con anterioridad al 18 de mayo de 1984, y tampoco se puso por parte del Registrador de la Propiedad de Almodóvar del Campo en conocimiento de la Jefatura Provincial del ICONA, ni con posterioridad la inmatriculación practicada de la finca 22.101; que precisamente ambas citadas fincas por ser colindantes entre sí y, además, ser colindantes por un monte catalogado como de utilidad pública, son fincas para cuya inscripción se debía haber cumplido con los requisitos citados en los tres apartados del artículo 77 del Reglamento y lo previsto en el artículo 11.4 de la Ley de Montes, y, por último, que como consecuencia de lo expuesto anteriormente, las inscripciones practicadas son nulas de pleno derecho por no cumplirse lo dispuesto en los preceptos citados, tratándose, por tanto, de defectos insubsanables por incumplimiento de dichas prescripciones legales con la consecuencia de obligación de cancelación total por caducidad por ministerio de Ley; y se suplica sean canceladas las inscripciones practicadas por ser nulas, según lo dispuesto en los artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria.

##### II

Presentado el citado escrito en el Registro de la Propiedad de Almodóvar del Campo, el día 6 de febrero de 1989, fue calificado con la siguiente nota: Denegada la cancelación de las inscripciones, que se solicita en el documento que antecede, respecto de las fincas registrales números 22.100 y 22.101, a los folios 43 y 44, del tomo 1.376, libro 318 de este término Municipal, por el defecto considerado de insubsanable de no ser suficiente y bastante para proceder a dicha cancelación, el documento presentado así como las alegaciones que en el mismo se contienen, sin entrar en la veracidad o no de las mismas, ya que: 1.º De conformidad con lo establecido en el párrafo 3.º del artículo 1.º de la Ley Hipotecaria: «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos... en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, 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». 2.º Que de conformidad con lo establecido en el artículo 38 del mismo cuerpo legal: «... 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...» 3.º De conformidad con lo establecido

do en el artículo 79 del mismo texto antes citado: «Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones...» 3.º Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho. 4.º Cuando se declare su nulidad por falta de alguno de sus requisitos esenciales conforme a lo dispuesto en esta Ley.» 4.º Que de conformidad con lo establecido en el artículo 173 del vigente Reglamento hipotecario en su párrafo primero, será necesario: «... presentar en el Registro los títulos o documentos... en que se declare la nulidad del título inscrito o de la inscripción. Por todo lo anterior, está claro que para proceder a la cancelación de las inscripciones solicitadas, será necesario presentar en este Registro el correspondiente testimonio de la sentencia dictada en el juicio declarativo que proceda, en el que se ordene la cancelación de dichas inscripciones. Contra la presente calificación se podrá interponer en los plazos y formas señalados en la vigente Ley Hipotecaria, recurso gubernativo ante el Excelentísimo Señor Presidente de la Audiencia Territorial de Albacete y en su caso el de alzada ante el Ilmo. Sr. Director General de los Registros y del Notariado. Almodóvar del Campo, 21 de febrero de 1989. El Registrador. Firma ilegible.

##### III

El letrado don Klaus-Bernd Fischer, en representación de «Villamagna, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. En cuanto al fundamento 1.º del escrito del señor Registrador: Que no se objeta nada en cuanto a la cita que hace del párrafo 3.º del artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, cuando se trata de derechos inscribibles, lo que no se da en el caso presente, en virtud de lo dispuesto en la Ley de 8 de junio de 1957, Reguladora de Montes, artículo 11.4, y en especial, el artículo 77 del Reglamento de Montes (Decreto 22 de febrero de 1962). Que por la certificación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de fecha 28 de noviembre de 1988, expedida por el Delegado Provincial de la Consejería de Agricultura de Ciudad Real. Queda certificado que la finca colindante está catalogada con el número 54 de la Provincia de Ciudad Real como Monte de Utilidad Pública. Que, en consecuencia, invocando el propio apartado 3.º del artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, se entiende que no se trata de un derecho inscribible, ya que la propia Ley Hipotecaria en su artículo 9 establece las circunstancias que se deben expresar en una inscripción, debiéndose tener en cuenta, según lo establecido en su último apartado, lo especialmente regulado en la Ley de Montes en su Reglamento. II. En lo referente al fundamento 2.º del escrito del señor Registrador. Que no es de aplicación, ya que con la presentación del escrito de solicitud de cancelación no se entra en materia de justificación o no de la propiedad o posesión del bien, sino de la no observancia e incumplimiento de requisitos formales para poder proceder a la inscripción de las fincas en cuestión. III. En lo concerniente al fundamento 3.º del escrito del señor Registrador: Que se considera no acertada la interpretación del apartado 4.º del artículo 79 de la Ley Hipotecaria, en cuanto que para poder haber practicado la inscripción el Registrador debía haber cumplido lo dispuesto en los citados artículos de la Ley de Montes y Reglamento a la misma, en virtud de lo establecido en los artículos 30 y 9, párrafo último de la Ley Hipotecaria. IV. En cuanto al fundamento 4.º del escrito del señor Registrador. Que hay que oponerse al mismo ya que se entiende que en el presente caso no debe fundamentarse en el artículo 173 del Reglamento Hipotecario, sino que se trata de un supuesto que debe contemplarse al amparo de lo dispuesto en el artículo 174 y siguientes del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 82 apartado 2.º de la Ley; y ello, porque si bien es cierto que es cuestionable que el título que sirvió de base para la inscripción sea escritura pública, por tratarse de certificación de Ente público, no es menos cierto que el hecho de basarse en la certificación misma como título para la inscripción, sin cumplir con lo dispuesto en los ya citados artículos 11, apartado 4.º de la Ley de Montes y 77 del Reglamento de Montes, supone la imposibilidad de la inscripción por prescripción de la Ley (artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria), con lo que hay que aplicar de forma análoga lo dispuesto en el artículo 82, apartado 2.º de la Ley Hipotecaria, aceptando la posibilidad y obligación de cancelación, ya que de otra forma conduciría el mantenimiento de una inscripción al absurdo de dar vigencia a un asiento registral que por propia Ley se declara no inscribible y nulo de pleno derecho, si no se observan los requisitos establecidos, hecho que se ha dado en el caso que se estudia, según se desprende de la absoluta claridad de la Certificación de la Junta de la Comunidad ya citada, y que se acompaña con el escrito de interposición de recurso.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que sin tener en cuenta por economía procesal, la legitimación activa del recurrente, por cuanto los asientos cuya nulidad se solicita no le afectan en ningún caso, salvo como colindante, se expone a lo siguiente: 1.º Que en ningún caso, es admisible la petición del recurrente, ya que se infringiría de plano el artículo 24 de la Constitución Española, pues siendo el Ayuntamiento de Almodóvar del Campo el titular de las inscripciones cuya cancelación se solicita no ha sido ni informado ni parte en el procedimiento y de accederse a las mismas se vulnerarían sus derechos. 2.º Que las inscripciones se practicaron en su día por el titular del Registro de la Propiedad competente, a la vista de los documentos presentados, estando en la actualidad vigentes en virtud de lo señalado por la Dirección General de los registros y del Notariado en Resolución de 17 de febrero de 1877; 3.º Que en la misma línea jurisprudencial hay que tener en cuenta lo declarado por las resoluciones de 29 de abril de 1874, 1 de octubre y 10 de noviembre de 1891 y 8 de marzo de 1950; y 4.º Que para evitar repeticiones innecesarias se dan por reproducidos la totalidad de los preceptos legales tenidos en cuenta al extender la nota de denegación de las cancelaciones que el recurrente solicita, y que determinan la base legal para no admitir lo solicitado.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha confirmó la nota del Registrador fundándose en que la recurrente acude a un procedimiento inadecuado para dilucidar la procedencia de la cancelación solicitada unilateralmente eludiendo así el planteamiento del oportuno juicio declarativo ordinario que corresponda, como cauce idóneo para resolver sobre la validez, alcance o nulidad, en su caso, de las inscripciones cuestionadas, con observancia ineludible de los esenciales principios procesales de audiencia y contradicción en lo establecido en el párrafo tercero del artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, que explica que los asientos una vez extendidos, acertada o erróneamente, no cabe solicitar su reforma o rectificación en procedimiento gubernativo, ni desconocer todos sus efectos mientras no se declare judicialmente lo contrario (Resoluciones de 13 de mayo de 1930, 8 de mayo de 1946 y 17 de diciembre de 1971); en que inmatriculada una finca, el asiento correspondiente implica la inscripción del dominio sobre la misma, y, en su virtud la validez de la inscripción, el alcance de los condicionamientos de este peculiar asiento y su posible nulidad, han de ventilarse en juicio declarativo ordinario y no en recurso gubernativo promovido por un colindante, con lógica y total ausencia del titular registral, en que el mero escrito de la solicitante de este recurso carece de valor como título cancelatorio, por no entrañar ningún acto o negocio jurídico dotado de virtualidad para producir en el Registro la cancelación de un asiento, convirtiéndose, realmente como consecuencia de la denegación producida, en una impugnación, por cauce inadecuado de las inscripciones impugnadas, por ser también doctrina inconcusa que el recurso se interpone en contra de la calificación del Registrador que suspende o deniega la extensión del asiento solicitado, pero no puede interponerse con la finalidad de privar de efectos a un asiento de presentación, ni contra un asiento ya extendido (Resoluciones de 14 de noviembre de 1959, 11 noviembre de 1970 y 28 de mayo de 1971); y por último y en general, en los artículos 24 y 33 de la Constitución Española, 1, 2, 19, 38, 66, 76, 82, 84, 97 y 99 de la Ley Hipotecaria y 112 a 120 y 173 del Reglamento, concordantes y demás de aplicación.

## VI

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: I. Que el derecho Hipotecario en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 111 del Reglamento Hipotecario establece dos posibles alternativas contra las calificaciones registrales: el recurso gubernativo y el judicial; y en este caso, siendo la inscripción formalmente nula debe ser cancelada sin necesidad indispensable, de que se demande la nulidad de la inscripción ante los Tribunales y II. Que la tesis mantenida por el auto viola el artículo 33 de la Constitución Española, puesto que supone una violación de la propiedad de hecho de que las inscripciones practicadas erróneamente por el Registrador por inobservancia de los requisitos legales se toleren sólo por el hecho de que se hallen inscritas y redunden en detrimento del propietario de una finca que no podrá protegerse contra la actitud del Registrador mediante el procedimiento en vía fácil y rápida prevista por el recurso gubernativo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 30, 40, 76, 79, 103, 217, 218, 220 de la Ley Hipotecaria; 6 y II de la Ley de Montes y 77 del Reglamento de Montes.

Primero.—En el presente recurso se pretende la cancelación por nulidad de dos inscripciones primeras por las que el Ayuntamiento de

Almodóvar del Campo inmatricula a su favor y al amparo del artículo 206 Ley Hipotecaria, sendas fincas de su propiedad colindantes entre sí y colindante una de ellas con un monte de ICONA incluido en el Catálogo de Montes de utilidad pública de la provincia de Ciudad Real, habida cuenta de la omisión, tanto de la certificación expedida por la Administración forestal acreditativa de que las fincas que se pretenden inmatricular no están incluidas en los montes catalogados, como de la comunicación a la Jefatura de Montes de las inmatriculaciones efectuadas por radicar las fincas respectivas en términos municipales en los que existen montes del Estado, tal como previenen los artículos 11-4 de la Ley de Montes y 77 de su Reglamento.

Segundo.—Han de tenerse en cuenta al respecto las siguientes consideraciones: a) Que el recurso gubernativo tiene por objeto exclusivo revisar las calificaciones del Registrador cuando suspende o deniega el asiento solicitado pero no cuando éste es practicado (artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 113 y siguientes del Reglamento Hipotecario); b) Que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 Ley Hipotecaria) produciendo sus efectos en tanto no sean debidamente rectificadas (artículos 1, 40 in fine, 76 y 220 de la Ley Hipotecaria); c) Que la rectificación de los asientos presupone bien el consentimiento del titular del asiento a cancelar, bien la oportuna resolución judicial recaída en el declarativo ordinario debidamente entablado (artículo 40 de la Ley Hipotecaria en especial su apartado c) en relación con el 79-4.º y 217 y 218 del mismo texto legal), exigencias que son igualmente aplicables al caso de nulidad del asiento, de inscripción sea primera o posterior.

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

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 23 de abril de 1990.—El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

**14203** RESOLUCION de 24 de abril de 1990, de la Dirección General de los Registros y del Notario, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Milagros Anastasia Casero Nuño, Notario de Illescas, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1, de dicha localidad a inscribir una escritura de manifestación y aceptación de herencia, en virtud de apelación del recurrente.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por doña Milagros Anastasia Casero Nuño, Notario de Illescas, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1, de dicha localidad a inscribir una escritura de manifestación y aceptación de herencia, en virtud de apleación del recurrente.

## HECHOS

## I

Don Angel Robles Girón, falleció el día 10 de mayo de 1975 bajo testamento abierto otorgado en Illescas el día 30 de abril del mismo año, ante el Notario don Juan García Atance, en estado de casado en únicas nupcias con doña Isabel Martín Castaño, sin dejar descendientes ni ascendientes. En dicho testamento legó en pleno dominio a su esposa los derechos que le correspondían en la casa de Illescas, calle General Varela número 20, con todos los muebles y ropas de cualquier clase, condición y naturaleza que en ella existían. En el remanente de todos sus bienes, derechos y acciones, instituye heredera en usufructo vitalicio con relevación de fianza y facultad de disponer, si lo necesitase, y siempre que ella hubiera vendido antes sus bienes propios, a su esposa; y en nuda propiedad y por iguales partes a sus cuatro hermanos doña Juliana, doña Abdulha, doña Policarpa y don Temístocles Robles Girón, y si alguno de éstos premuere al testador le sustituye con sus descendientes legítimos.

El día 15 de diciembre de 1986 la viuda del causante otorgó, ante doña Milagros Anastasia Casero Nuño, Notario de Illescas, escritura de manifestación y aceptación de herencia de su esposo, adjudicándose los bienes inventados conforme a lo dispuesto por el difunto en el citado testamento.

## II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad número 1, de los de Illescas, fue calificada con la siguiente nota: Calificado el precedente documento, se observan los siguientes defectos. 1.º No acreditarse el fallecimiento de la nuda propietaria doña Juliana