

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**11657** *Resolución de 7 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Lalín, por la que se suspende la inscripción, respecto de determinadas fincas procedentes de Concentración Parcelaria, de un acta de protocolización de las operaciones particionales de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña María Luz O. R. en representación de la comunidad de herederos de don R. O. B., contra la calificación de la Registradora de la Propiedad de Lalín, doña Sandra María Martínez Valente, por la que se suspende la inscripción, respecto de determinadas fincas procedentes de Concentración Parcelaria, de un acta de protocolización de las operaciones particionales de herencia.

**Hechos**

I

En el año 2000 se había iniciado ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Lalín, procedimiento civil de menor cuantía promovido por don R. O. B. contra los herederos de doña Matilde L. S., que se tramitó bajo el número 61/2000. Recaída sentencia de 18 de diciembre de 2002, el recurso prosperó ante la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección 3.<sup>a</sup>, que estimó íntegramente la demanda y mediante sentencia de 2 de febrero de 2004, revocó la de Primera Instancia. En la citada sentencia –firme– de la Audiencia Provincial, se declaró –entre otras cosas– lo siguiente: 1.º Validez de la adquisición que el demandante señor don R. O. B. hizo de los derechos hereditarios de los señores don José L. S. y don R. L. L., respectivamente, en la herencia de la hermana del primero y madre del segundo doña Matilde L. S., mediante escrituras de compraventa de 2 y 25 de abril de 1956. Como consecuencia, don R. O. B. quedó subrogado en la posición de heredero de los cedentes. 2.º Que debía practicarse la partición de la herencia de doña Matilde L. S. entre el demandante y los demandados, asignándose a aquel, el tercio de libre disposición adquirido de don José L. S. y la legítima estricta cedida por don R. L. L., que serían satisfechos bien en bienes hereditarios o bien en el valor actualizado de los mismos si habían sido enajenados y estuvieran en posesión de terceros adquirentes, para lo que se traerían a la masa de la herencia los citados bienes o su valor actualizado, partición que se practicaría conforme las normas del juicio de testamentaría a tramitar en ejecución de sentencia. 3.º Que es nula, «con nulidad absoluta, o debe rescindirse quedando sin valor ni efecto alguno», cualquier partición, documental o verbal que se hubiera practicado por los herederos de doña Matilde L. S. prescindiendo de los derechos hereditarios adquiridos por el demandante, don R. O. B. 4.º Que «en consecuencia, son nulos, con nulidad absoluta», todos los actos dispositivos que se hubieran realizado por los herederos de doña Matilde L. S. respecto de los bienes de la herencia de esta y las inscripciones que de los mismos se hubieren practicado en el Registro de la Propiedad. 5.º Que, por lo mismo, las fincas aportadas por los herederos de doña Matilde L. S. a la Concentración Parcelaria, pertenecientes a la herencia de aquella, así como las fincas de reemplazo adjudicadas por el servicio de Concentración Parcelaria, siguen perteneciendo a dicha herencia y deberán ser incluidas en la partición que se practique, anulándose las escrituras públicas otorgadas por el Servicio de Concentración Parcelaria y cancelándose las correspondientes inscripciones de las mismas en el Registro de la Propiedad (continúan otras disposiciones).

Por auto del Juzgado de Primera Instancia e instrucción número 1 de Lalín, de 5 de abril de 2010, procedimiento de ejecución de título judicial número 203/2005, en autos de menor cuantía 61/2005, se hizo aprobación judicial de las operaciones particionales de los bienes relictos de doña Matilde L. S.. Mediante Providencia de 4 de mayo de 2010, había sido declarada la firmeza del auto.

En cumplimiento de dicha Sentencia de 2 de febrero de 2004, en virtud de mandamiento expedido por el Juzgado Primera Instancia número 1, de Lalín, de 13 de septiembre de 2011, que declaró nulos los títulos otorgados por el Servicio de Concentración Parcelaria y ordenó la cancelación de las inscripciones, se procedió a practicar el asiento correspondiente de cancelación de las mismas. Como consecuencia de todo esto, en el Registro de la Propiedad habían sido canceladas las inscripciones de las escrituras otorgadas por el Servicio de Concentración Parcelaria, de las fincas registrales números 19.847, 19.848, 19.862 y 19.942, todas ellas del municipio de Villa de Cruces.

Mediante escritura autorizada por la notaria de Lalín, doña Teresa Bouzas Rodríguez, de fecha 19 de diciembre de 2012, con el número 1.230 de orden de su protocolo de ese año, se otorgó por don M. R. N. R., procurador de los Tribunales, acta de protocolización de un documento privado de las citadas operaciones particionales. En la citada escritura, se incorporan copias del auto de aprobación judicial y de la partición realizada.

Anteriormente, con fecha 8 de enero de 2004, había fallecido el demandante don R. O. B., entendiéndose sus derechos –y por lo tanto los procedimientos y el recurso– por los herederos del mismo.

Además se acompaña a la escritura de 19 de diciembre de 2012, una instancia suscrita por doña María Luz O. R., en representación de los herederos de don R. O. B., en la que se solicita la inscripción a nombre de los exponentes, de las citadas fincas registrales números 19.847, 19.848, 19.862 y 19.942.

## II

La referida escritura, junto con la citada instancia, se presentó en el Registro de la Propiedad de Lalín el día 30 de mayo de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 17 de junio que a continuación se transcribe: «Hechos: Se presenta acta de protocolización de documento privado autorizada por la Notaria de Lalín, doña Teresa Bouzas Rodríguez, de 19 de diciembre de 2012 n.º de protocolo 1230, que incluye los siguientes documentos: Testimonio del cuaderno de las operaciones particionales de los bienes relictos de doña Matilde L. S., expedido por la Secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Lalín. Testimonio del auto aprobatorio de dichas operaciones particionales, dictado por el mismo Juzgado, de 5 de abril de 2010. Se acompaña además instancia privada firmada por M. R. V., María Luz O. R. y Ramón O. R., como herederos de R. O. B., solicitando la inscripción de las fincas 889, 890, 906 y 991 de la Concentración Parcelaria de Camanzo a su favor. Fundamentos de Derecho. Dichas fincas no constan inscritas en el Registro de la Propiedad. Fueron objeto de inscripción en virtud de acta de Protocolización de la reorganización de la Propiedad autorizada el 25 de septiembre de 2008 por la Notaria de Lalín, doña Teresa Sancho Sánchez. Sin embargo, dichas inscripciones fueron canceladas en virtud de mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Lalín que declaró nulos los títulos otorgados por el Servicio de Concentración Parcelaria y ordenó la cancelación de las inscripciones. Para inscribir por tanto las fincas deberá aportarse un nuevo título expedido por el Servicio de Concentración Parcelaria en los términos que resultan de la sentencia. Artículos 223, 224, y 235 de la Ley de reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973 y artículo 46 bis de la Ley de Concentración Parcelaria de Galicia. En cuanto a la herencia de Matilde L. S. no constan los DNI de los herederos. Artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento. En cuanto a la inscripción a favor de los herederos de R. O. B., la instancia privada no es título para la inscripción. Artículos 3, 4, 18 de la Ley Hipotecaria y 76 y 78 del Reglamento. Contra esta nota (...). Lalín, a diecisiete de junio del año dos mil trece La Registradora. (Firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos de la Registradora)».

## III

Mediante escrito de fecha 17 de julio de 2013, doña María Luz O. R., en su propio nombre y en el de la comunidad de herederos de don R. O. B., interpuso recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente: «Primero.—El párrafo primero de los Fundamentos de Derecho de la calificación registral, contiene omisiones que desvirtúan el sentido del mandamiento de cancelación del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Lalín y de la sentencia firme dictada por la Audiencia Provincial de Pontevedra. En este primer fundamento se omite en concreto que, una vez declarados nulos los títulos otorgados por el Servicio de Concentración Parcelaria, se ordenó la cancelación de las inscripciones dentro del contexto del procedimiento judicial, que se refería a los titulares de las fincas concentradas, con el fin de que R. O. B. (ahora sus herederos) como subrogado en la posición de heredero de los cedentes del tercio de libro disposición y de la legítima estricta de la causante Matilde L. S. sustituyera en las inscripciones de las fincas que le habían adjudicado en la partición a los titulares registrales anteriores a la cancelación. Segundo.—El segundo párrafo de los fundamentos entiende que deberá aportarse un nuevo título expedido por el Servicio de Concentración Parcelaria en los términos que resultan de la sentencia, es decir, a favor de R. O. B.. Ahora bien, cuando se terminó la ejecución judicial ya se habían expedido e inscrito los títulos de Concentración Parcelaria a nombre de los citados titulares en los que se subrogó R. O. B., con lo que no se podían expedir los títulos a nombre del mismo, y una vez expedidos e inscritos los titulares, el Servicio de Concentración parcelaria ha terminado su actividad y no puede modificarlos. Pero cuando, como en este caso sucede, se ha declarado judicialmente la nulidad de las inscripciones por corresponder las fincas a otros titulares, habrá que subsanar de alguna manera la discordia, bajo quiebra de los principios básicos del sistema jurídico. Tercero.—El párrafo tercero alude a la falta de constancia de los DNI de los herederos de la herencia de Matilde L. S., sin precisar a qué herederos se refiere. Los únicos que en este caso pueden tener alguna relevancia son los originales titulares de las fincas que forman el cupo adjudicado en la partición de R. O. B. .... según consta en el procedimiento judicial».

## IV

Mediante escrito con fecha de 26 de julio de 2013, la Registradora emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 1, 3, 4, 9, 18, 199 y 254 de la Ley Hipotecaria; 51, 76 y 78 del Reglamento Hipotecario; 223, 224, y 235 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973; y 46 bis de la Ley de Concentración Parcelaria de Galicia, de 14 de agosto de 1985.

1. Son circunstancias relevantes en este expediente: Que una sentencia firme de la Audiencia Provincial ha declarado lo siguiente: Validez de la adquisición de unos derechos hereditarios, mediante escrituras de compraventa. Como consecuencia, el adquirente quedó subrogado en la posición de heredero de los cedentes. Que debía practicarse la partición de la herencia entre el demandante y los demandados, asignándose a aquel los derechos adquiridos, y que la partición se practicaría conforme las normas del juicio de testamentaría a tramitar en ejecución de sentencia. Que es nula, «con nulidad absoluta, o debe rescindirse quedando sin valor ni efecto alguno», cualquier partición, documental o verbal que se hubiera practicado por los herederos prescindiendo de los derechos hereditarios adquiridos por el demandante. Que «en consecuencia, son nulos, con nulidad absoluta», todos los actos dispositivos que se hubieran realizado por los herederos respecto de los bienes de la herencia y las inscripciones que de los mismos se hubieren practicado en el Registro de la Propiedad. Que, por lo mismo, las fincas aportadas por los herederos a la Concentración Parcelaria, pertenecientes a la herencia, así como las

fincas de reemplazo adjudicadas por el servicio de Concentración Parcelaria, siguen perteneciendo a dicha herencia y deberán ser incluidas en la partición que se practique, anulándose las escrituras públicas otorgadas por el Servicio de Concentración Parcelaria y cancelándose las correspondientes inscripciones de las mismas en el Registro de la Propiedad.

En cumplimiento de dicha sentencia, mediante un mandamiento expedido por el juzgado, que declaró nulos los títulos otorgados por el Servicio de Concentración Parcelaria y ordenó la cancelación de las inscripciones, se procedió a practicar el asiento correspondiente de cancelación de las mismas. Como consecuencia de todo esto, en el Registro de la Propiedad habían sido canceladas las inscripciones de las escrituras otorgadas por el Servicio de Concentración Parcelaria, de las fincas registrales objeto del expediente.

Mediante escritura, se otorgó acta de protocolización de documento privado de las citadas operaciones particionales, y se presenta en el Registro junto con una instancia en la que se solicita la inscripción a nombre de los exponentes, de las citadas fincas registrales que habían sido canceladas.

2. La Registradora señala como defecto, que para inscribir las fincas deberá aportarse un nuevo título expedido por el Servicio de Concentración Parcelaria en los términos que resultan de la sentencia. Además señala otros defectos de forma: en cuanto a la herencia, no constan los DNI de los herederos; en cuanto a la inscripción a favor de los herederos, la instancia privada no es título válido para la inscripción.

El recurrente sostiene que la sentencia ordena a la vez de la nulidad y cancelación de los títulos e inscripciones, que se produzca una subrogación del demandante en la posición de los demandados de forma que los títulos y las inscripciones lo sean a favor del mismo, y que aun cuando se ordena por el juzgado la emisión de nuevos títulos por parte del Servicio de Concentración Parcelaria, esto no es posible pues este servicio ya concluyó su actuación y «no puede modificarlos».

3. Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales de Justicia y producirán todos sus efectos a menos que se declare por resolución judicial su nulidad. Ciertamente es clara la resolución judicial en cuanto a que fueron declaradas nulas las escrituras del Servicio de Concentración Parcelaria, por lo que no pudo ser otra la actuación de la Registradora a la vista del mandamiento de cancelación de los títulos declarados nulos y por lo tanto fue correcta su actuación en lo que se refiere a la cancelación de las inscripciones de los mismos.

Las resoluciones de los tribunales de Justicia obligan a los Notarios en la autorización de los títulos y a los Registradores en cuanto a la inscripción o cancelación de los mismos. No puede ser menos, el deber de cumplimiento que esas resoluciones judiciales impongan al Servicio de Concentración Parcelaria, que también viene obligado a la observancia de las mismas.

4. Dichas sentencias, además, no atribuyen la propiedad de las fincas de Concentración a favor del demandante, sino que se limitan a señalar que pertenecen a la masa de la herencia por lo que deben incluirse en la partición. Y en consecuencia, las fincas originarias deberán formar parte de esa partición y a través de la misma, el demandante podrá ejercer sus derechos en orden a la expedición de sus nuevos títulos por el citado Servicio de Concentración Parcelaria.

Las fincas de Concentración Parcelaria acceden al Registro en virtud de acta de reorganización de la propiedad protocolizada notarialmente de conformidad con los artículos 223, 224 y 235 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, y el artículo 46 bis de la Ley de Concentración Parcelaria de Galicia.

Los títulos que habían sido expedidos en su día por el Servicio de Concentración Parcelaria fueron declarados nulos por sentencia firme y por tanto no producen efecto alguno. En consecuencia, no es válida el acta de protocolización del documento privado presentado, como documento hábil para practicar la inscripción, sino que se requerirá por

el citado Servicio de Concentración Parcelaria, a la vista de las resoluciones judiciales y de la nueva partición verificada, la expedición de los títulos que correspondan.

5. Respecto a la falta de constancia de los DNI de los herederos –aunque hubiesen cedido sus derechos hereditarios–, deben hacerse constar los DNI de todos aquellos que adquieren derechos en virtud de operaciones particionales de herencias, de conformidad con los artículos 9 y 254 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Por lo que no debe sino confirmarse la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 7 de octubre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.