

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12448 *Resolución de 22 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tamarite de Litera, por la que se suspende la inscripción de una escritura por la que se acredita el cumplimiento de una condición suspensiva a la que fue sometida una segregación y disolución de comunidad.*

En el recurso interpuesto por don Jaime Rivera Vidal, notario de Monzón, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tamarite de Litera, don Luis Arnáez Fernández, por la que se suspende la inscripción de una escritura por la que se acredita el cumplimiento de una condición suspensiva a la que fue sometida una segregación y disolución de comunidad.

Hechos

I

Mediante escritura de cumplimiento de condición suspensiva autorizada el día 3 de febrero de 2022 por el notario de Monzón, don Jaime Rivera Vidal, se acreditó el cumplimiento de la condición suspensiva de obtención de licencia municipal a la que se había sometido una operación de segregación y disolución de comunidad sobre determinada finca.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la propiedad de Tamarite de Litera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación N.º 336/62.

Esta nota de calificación se extiende por el Registrador Titular de esta Oficina competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

El día 4 de Febrero de 2022 se presentó telemáticamente –Asiento 1206 del Diario 62–, copia electrónica de la escritura de cumplimiento de condición suspensiva autorizada por el Notario de Monzón Don Jaime Rivera Vidal, el día 3 de Febrero de 2022, número de protocolo 156/2022. Fue aportada copia autorizada de la escritura en soporte papel y liquidada del Impuesto el día 22 de Febrero de 2022.

Se acompaña a la escritura calificada, otra escritura autorizada por el Notario de Monzón Don Jaime Rivera Vidal el día 12 de Septiembre de 2018, número 1255 de protocolo, que ya causó inscripción en este Registro, en el cual, se inscribió: la cesión de una participación de 23% de la finca 7895 de Tamarite de Litera por parte de Litera Meat SL a la Comunidad de Regantes (...); la segregación de 1 hectárea, 21 áreas y 97 centiáreas de la finca 7895 de Tamarite de Litera que constituye en el Catastro la parcela 91 del polígono 32, y la disolución de la comunidad existente entre la finca segregada y la finca resto, adjudicándose la segregada –parcela 91 del polígono 32– a la Comunidad de Regantes (...), y la finca resto registral 7895 de Tamarite de Litera –parcela 123 del polígono 32– a la sociedad Litera Meat SL, quedando sujetas las operaciones de segregación y la disolución de comunidad expresadas al cumplimiento de la condición suspensiva de obtención de licencia de segregación o declaración municipal

de innecesariedad, todo ello al Tomo 825, libro 135, folios 180 y 181, finca 7895 de Tamarite de Litera, inscripción 6.ª de fecha nueve de Mayo de dos mil diecinueve.

Posteriormente, el día 21 de Mayo de 2019, se tomó en este Registro anotación preventiva de prohibición de disponer y anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables por un plazo de sesenta días de la anotación preventiva de embargo preventivo tomada a resultas del procedimiento únicamente sobre la participación de 77% de la finca 7895 de Binéfar inscrita a favor de Litera Meat SL, en virtud de mandamiento dictado por el Juzgado de primera Instancia e Instrucción número 2 de Monzón el día 8 de Abril de 2019, proceso de Comisión Rogatoria Internacional –Auxilio Judicial Europeo– número 97/2019, a instancia del Tribunal Regional Bács-kiskun –Hungría–, el cual dictó resolución de 5 de Marzo de 2019 en la que se acordó, como medida cautelar en proceso penal, el embargo preventivo de inmuebles y aseguramiento de pruebas en relación a la mercantil Litera Meat SL Unipersonal, resolución que fue dictada al amparo de la Decisión Marco 2003/577/JAI de 22 de Julio de 2003. Posteriormente y en virtud de la Ley 23/2014 de 20 de Noviembre de reconocimiento mutuo de resoluciones judiciales en el marco de la Unión Europea, se dictó auto firme por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 en esta Comisión Rogatoria de 18 de Marzo de 2019, en el que se acordó el reconocimiento de dicha resolución extranjera y la ejecución de las medidas de embargo preventivo ordenadas por el citado tribunal extranjero. En virtud de lo anteriormente expuesto, el citado Juzgado de Monzón mediante decreto de 8 de Abril de 2019 acordó el embargo preventivo de la finca 7895 de Tamarite de Litera, entre otras propiedad de Litera Meat SL, a resultas del procedimiento citado y también acordó la práctica de anotación de prohibición de disponer sobre dichas fincas. Fue tomada anotación preventiva de prohibición de disponer y anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables por un plazo de sesenta días de la anotación preventiva de embargo preventivo tomada a resultas del procedimiento, únicamente sobre la participación indivisa de setenta y siete enteros por ciento de la finca 7895 de Tamarite de Litera inscritas a favor de la sociedad Litera Meat SL.

Una vez subsanados los defectos advertidos, la citada anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables fue convertida en anotación preventiva de embargo preventivo letra B en virtud de mandamiento de subsanación expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número [sic] dos de Monzón el día siete de Agosto de dos mil diecinueve, autos de auxilio judicial europeo 97/2019 en el que consta transcrita diligencia de ordenación de la misma fecha.

Y ahora, en la escritura calificada, protocolo 156/2022, la Comunidad de Regantes (...) y la sociedad Litera Meat SL, acreditan la obtención de correspondiente licencia de segregación.

En cuanto al fondo de la cuestión, se suspende la inscripción del documento, por los siguientes fundamentos de derecho:

En primer lugar debemos tener en cuenta la naturaleza de la prohibición de disponer que grava la participación de la finca perteneciente a Litera Meat S.L.

Dicha prohibición de disponer, por estar anotada sobre cuota indivisa de una finca, impide los actos dispositivos derivados de dicha cuota. Además, y dado que la prohibición de disponer tiene su origen en un procedimiento penal, la misma tiene efectos más agravados que los que se derivarían de una anotación de prohibición meramente civil. Así, tal y como resulta de la doctrina de la Dirección general de Seguridad Jurídica y Fe pública, en resoluciones tales como la de 28 de enero de 2016, las prohibiciones de disponer de naturaleza penal producen el cierre del registro, no solo para actos posteriores, sino también para los otorgados con anterioridad a la práctica de la Anotación Preventiva.

Por otro lado, la inscripción de la disolución de comunidad, acto de naturaleza dispositiva, bajo la condición suspensiva de la concesión de licencia para la segregación, no puede gozar de prioridad frente a la anotación preventiva descrita, ya que la segregación es un negocio registral que se produce en el mismo momento de la inscripción, y la condición suspensiva no deja de ser una *condictio iuris* que afecta a la validez del negocio en sí mismo.

Por todo ello, entiendo procedente dar eficacia a la Anotación Preventiva de prohibición de disponer frente al negocio jurídico dispositivo, cuya inscripción ahora se pretende.

No se practica anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables, por no haber sido solicitada.

Contra la presente calificación (...)

El Registrador. Fdo. D. Luis Arnáez Fernández. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Arnáez Fernández registrador/a de Registro Propiedad de Tamarite de Litera a día nueve de marzo del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jaime Rivera Vidal, notario de Monzón, interpuso recurso el día 31 de marzo de 2022 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«La calificación dice:

En primer lugar debemos tener en cuenta la naturaleza de la prohibición de disponer que grava la participación de la finca perteneciente a Litera Meat S.L.

Dicha prohibición de disponer, por estar anotada sobre cuota indivisa de una finca, impide los actos dispositivos derivados de dicha cuota. Además, y dado que la prohibición de disponer tiene su origen en un procedimiento penal, la misma tiene efectos más agravados que los que se derivarían de una anotación de prohibición meramente civil. Así, tal y como resulta de la doctrina de la Dirección general de Seguridad Jurídica y Fe pública, en resoluciones tales como la de 28 de enero de 2016, las prohibiciones de disponer de naturaleza penal producen el cierre del registro, no solo para actos posteriores, sino también para los otorgados con anterioridad a la práctica de la Anotación Preventiva.

Por otro lado, la inscripción de la disolución de comunidad, acto de naturaleza dispositiva, bajo la condición suspensiva de la concesión de licencia para la segregación, no puede gozar de prioridad frente a la anotación preventiva descrita, ya que la segregación es un negocio registral que se produce en el mismo momento de la inscripción, y la condición suspensiva no deja de ser una *condictio iuris* que afecta a la validez del negocio en sí mismo.

Por todo ello, entiendo procedente dar eficacia a la Anotación Preventiva de prohibición de disponer frente al negocio jurídico dispositivo, cuya inscripción ahora se pretende.

Que no estando conforme con la citada calificación mediante el presente escrito interpone recurso frente a ésta en base en los siguientes:

A. Hechos.

La propia nota de calificación recoge los hechos y que reproduzco por ser dichos hechos conformes a la realidad:

Se acompaña a la escritura calificada, otra escritura autorizada por el Notario de Monzón Don Jaime Rivera Vidal el día 12 de Septiembre de 2018, número 1255 de protocolo, que ya causó inscripción en este Registro, en el cual, se inscribió: la cesión de una participación de 23% de la finca 7895 de Tamarite de Litera por parte de Litera Meat SL a la Comunidad de Regantes (...); la segregación de 1 hectárea, 21 áreas y 97 centiáreas de la finca 7895 de Tamarite de Litera que constituye en el Catastro la parcela 91 del polígono 32, y la disolución de la comunidad existente entre la finca segregada y la finca resto, adjudicándose la segregada –parcela 91 del polígono 32– a la Comunidad de Regantes (...), y la finca resto registral 7895 de Tamarite de Litera –

parcela 123 del polígono 32– a la sociedad Litera Meat SL, quedando sujetas las operaciones de segregación y la disolución de comunidad expresadas al cumplimiento de la condición suspensiva de obtención de licencia de segregación o declaración municipal de innecesariedad, todo ello al Tomo 825, libro 135, folios 180 y 181, finca 7895 de Tamarite de Litera, inscripción 6.ª de fecha nueve de Mayo de dos mil diecinueve.

Posteriormente, el día 21 de Mayo de 2019, se tomó en este Registro anotación preventiva de prohibición de disponer y anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables por un plazo de sesenta días de la anotación preventiva de embargo preventivo tomada a resultas del procedimiento únicamente sobre la participación de 77% de la finca 7895 de Binéfar inscrita a favor de Litera Meat SL, en virtud de mandamiento dictado por el Juzgado de primera Instancia e Instrucción número 2 de Monzón el día 8 de Abril de 2019, proceso de Comisión Rogatoria Internacional –Auxilio Judicial Europeo– número 97/2019, a instancia del Tribunal Regional Bács-kiskun –Hungría–, el cual dictó resolución de 5 de Marzo de 2019 en la que se acordó, como medida cautelar en proceso penal, el embargo preventivo de inmuebles y aseguramiento de pruebas en relación a la mercantil Litera Meat SL Unipersonal, resolución que fue dictada al amparo de la Decisión Marco 2003/577/JAI de 22 de Julio de 2003. Posteriormente y en virtud de la Ley 23/2014 de 20 de Noviembre de reconocimiento mutuo de resoluciones judiciales en el marco de la Unión Europea, se dictó auto firme por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 en esta Comisión Rogatoria de 18 de Marzo de 2019, en el que se acordó el reconocimiento de dicha resolución extranjera y la ejecución de las medidas de embargo preventivo ordenadas por el citado tribunal extranjero. En virtud de lo anteriormente expuesto, el citado Juzgado de Monzón mediante decreto de 8 de Abril de 2019 acordó el embargo preventivo de la finca 7895 de Tamarite de Litera, entre otras propiedad de Litera Meat SL, a resultas del procedimiento citado y también acordó la práctica de anotación de prohibición de disponer sobre dichas fincas. Fue tomada anotación preventiva de prohibición de disponer y anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables por un plazo de sesenta días de la anotación preventiva de embargo preventivo tomada a resultas del procedimiento, únicamente sobre la participación indivisa de setenta y siete enteros por ciento de la finca 7895 de Tamarite de Litera inscritas a favor de la sociedad Litera Meat SL.

Una vez subsanados los defectos advertidos, la citada anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables fue convertida en anotación preventiva de embargo preventivo letra B en virtud de mandamiento de subsanación expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número [sic] dos de Monzón el día siete de Agosto de dos mil diecinueve, autos de auxilio judicial europeo 97/2019 en el que consta transcrita diligencia de ordenación de la misma fecha.

Y ahora, en la escritura calificada, protocolo 156/2022, la Comunidad de Regantes (...) y la sociedad Litera Meat SL, acreditan la obtención de correspondiente licencia de segregación.

Además es imprescindible indicar que tal y como recoge en los hechos la calificación se acompaña la escritura de 12 de septiembre de 2018 número 1255 de rptocoolo [sic], escritura de de [sic] cumplimiento de compromisos elevados a público en protoclo [sic] 792/2018, rectificación de títulos previos y solicitud de inmatriculación, modificación de servidumbres, cesión de cuota indivisa bajo condición suspensiva, cesión onerosa de inmueble y compensación en metálico, segregación y disolución de condominio bajo condición suspensiva, constatación de signo aparente, renuncia de servidumbre, novación de servidumbre pactos obligacionales y apoderamientos”, en cuyos particulares se hizo constar lo siguiente que transcribo:

VII. Solicitud de inmatriculación.

Tras la anterior rectificación, Litera Meat S.L.U. por iguales títulos queda dueña de la siguiente finca:

Rústica. Fundo sito en término municipal de Tamarite de litera, en paraje (...), de labor regadío, con una extensión superficial de una hectáreas, veintiún áreas, noventa y

siete centiáreas. Linda: Norte, camino y Comunidad de Regantes (...) –parcela 61 del polígono 32– (antes camino y parcela 61 del mismo polígono de A. I. G.); Sur, Parcela 63 del mismo polígono de J. M. S. T.; Este, la parcela 63 del mismo polígono de J. M. S. T.; oeste, camino.

Polígono 32, parcela 91.

Referencia catastral.–22315A032000910000LQ, siendo titular catastral la mercantil Litera Meat, S.L.U.

Registro.–No inmatriculada en el Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera.

Limitaciones.–Seguirá gravada con las servidumbres que afectarán a la finca registral 7895 en referencia a la parcela 91.

Otorgan.

Primero. Cesión onerosa de la parcela 91 del polígono 32.

A. Litera Meat SLU cede y transmite en contraprestación a la extinción de las servidumbres que afectan a la parcela 40 del polígono 32 en cumplimiento del compromiso adoptado a Comunidad de Regantes (...), que adquiere y acepta el pleno y libre dominio de la finca descrita la presente escritura como parcela 91 del polígono 32, en el estado consignado de cargas y arrendamientos, con todos sus derechos, aprovechamientos, accesiones y pertenencias.

B. Valor.

El valor de esta cesión el de (...), correspondiente al valor de la finca cedida y una compensación de (...), que recibe en que se satisface mediante la entrega en este acto de transferencia bancaria de la que resultan las cuentas de cargo y de abono a favor de la Comunidad de Regantes (...); incorporo a esta matriz fotocopia de dicha transferencia por lo que le otorga y firma en tal concepto completa y eficaz carta de pago, y le responde de la evicción y saneamiento con arreglo a derecho.

C. Traditio.

Tras la cesión efectuada se produce la tradición simbólica de la finca en favor de la parte adquirente, que toma posesión de ella a partir de este momento.

D. Cuerpo cierto.

La finca se transmite como cuerpo cierto, con todo cuanto hubiere dentro de los linderos expresados, renunciando ambas partes a cualquier reclamación si resultare exceso o defecto en la cabida indicada.

La parte adquirente manifiesta conocer, por haberla examinado antes de este acto, y aceptar la situación física y urbanística de la finca que adquiere.

F. Solicitud de inmatriculación.

Los comparecientes, amparándose a que el título originario puede considerarse la rectificación del título rectificativo autorizado bajo mi fe el día 8 de septiembre de 2006, número 1286 de protocolo, que a su vez rectificaba la escritura de la escritura de Segregaciones, Opción de Compra y Servidumbre, autorizada el día 3 de abril de 2004, por el entonces Notario de Tamarite de Litera, Don Pablo Vázquez Moral, Protocolo número 426, solicitan del Sr. Registrador de Tamarite de Litera que estime que el título adquisitivo es anterior a un año de la presente transmisión y proceda a la inmatriculación de la finca parcela 91 del polígono 32, en los términos descritos en la base catastral, con los datos georreferenciados pertinentes y exonerando de declaración de innecesariedad de segregación dado que la superficie afectada no ha tenido acceso en el Registro de la propiedad tal y como se ha acreditado en la presente escritura.

Segundo. Cesión de cuota indivisa de finca bajo condición suspensiva de no inmatriculación registral de la parcela 91 del polígono 32 por el Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera.

La presente estipulación de cesión de cuota indivisa de finca solo tendrá eficacia y se sujeta por tanto a la condición suspensiva de no inmatriculación de la parcela 91 del polígono 32 como finca independiente, por lo en este caso y una vez se haya obtenido la constatación registral del exceso de cabida por el procedimiento oportuno y la correspondiente declaración de innecesaridad de licencia de segregación de la parcela 91 del polígono 32 –suerte B descrita en la escritura de compraventa autorizada por el Notario de Binéfar Doña Berta María Estaún Plasín– y parcela 91 del polígono 32 en la lejana escritura de rectificación del título de Don Pablo Vázquez Moral del año 2004 autorizada por el Notario de Monzón Don Jaime Rivera Vidal el día 8 de septiembre de 2006 con el número 1286 de protocolo, en cuyo caso:

Litera Meat SLU cede y transmite en contraprestación a la extinción de las servidumbres que afectan a la parcela 40 del polígono 32 en cumplimiento del compromiso adoptado a Comunidad de Regantes (...), que adquiere y, el pleno y libre dominio de una participación indivisa del veintitrés por ciento (23 por ciento) de la finca registral 7895, bajo la condición suspensiva que se dirá en el estado consignado de cargas y arrendamientos, con todos sus derechos, aprovechamientos, accesiones y pertenencias.

B. Valor, traditio, derechos de PAC y normativa fiscal.

Se aplica mutatis mutandi la totalidad de los pactos señalados en la estipulación primera, a la que se remiten.

C. Condición suspensiva.

La cesión onerosa de cuota queda sujeta al hecho de la calificación negativa del registro de la propiedad de estimar la posibilidad de inmatriculación, previa rectificación de los títulos previos, por no cumplirse los requisitos sustantivos –fundamentalmente existencia de título fehaciente anterior a un año y suficiencia de la acreditación del título adquisitivo del transmitente–; de estimarse positiva la calificación registral en cuanto a la inmatriculación en los términos expuestos y así se estime en la propia calificación –a pesar que pueda estimarse la necesidad de rectificar algún aspecto secundario, solicitando del Sr. Registrador que aclare expresamente este hecho en la propia calificación– se estimará incumplida la condición suspensiva y por tanto quedará sin efecto la transmisión de cuota; si el Sr. Registrador estima la imposibilidad total de proceder a la inmatriculación conforme a lo dispuesto en la presente escritura, quedará cumplida la condición suspensiva –solicitando que así lo haga constar en la calificación registral– y producirá plenos efectos la transmisión de cuota y desplegará su eficacia la siguiente disposición:

Tercera. Segregación y disolución de condominio bajo condición suspensiva.

Los comparecientes, en los términos indicados, segregan una porción de finca con la siguiente descripción:

Rústica. Fundo sito en término municipal de Tamarite de litera, en paraje (...), de labor regadío, con una extensión superficial de una hectáreas, veintinueve áreas, noventa y siete centiáreas. Linda: Norte, camino y Comunidad de Regantes (...) –parcela 61 del polígono 32– (antes camino y parcela 61 del mismo polígono de A. I. G.); Sur, Parcela 63 del mismo polígono de J. M. S. T.; Este, la parcela 63 del mismo polígono de J. M. S. T.; oeste, camino.

Polígono 32, parcela 91.

Referencia catastral.–22315A032000910000LQ, siendo titular catastral la mercantil Litera Meat, S.L.U.

Aclaración: coincidirá con la Suerte B de la descripción en la escritura autorizada por el Notario de Binéfar, Doña Berta María Estaún Plasín, el día 4 de enero de 2018, con el número 13 de protocolo.

Valor: (...)

El resto de finca matriz queda con la siguiente descripción:

Rústica. Fundo olivos secano en paraje (...), con una extensión superficial de cuatro hectáreas, dieciséis áreas, cuarenta y siete centiáreas. Linda: Norte, C. N. S. y Ayuntamiento de Binéfar; Este, Ayuntamiento de Binéfar y Comunidad de Regantes (...); Sur, Comunidad de Regantes (...) y camino; y Oeste, A. C. S. y camino

Se aclara que es Suerte A, en la escritura de compraventa autorizada por el Notario de Binéfar Doña Berta María Estaún Plasín, el día 4 de enero de 2018 con el número 13 de protocolo.

Referencia catastral.–Constituye la parcela 123 del polígono 32, con referencia 22315A032001230000LL, según Certificado catastral gráfico y descriptivo. Antes era el Polígono 32, parcela 77, subparcela a), según resulta de los títulos exhibidos.

Registro. Tomo 527, folio 64, finca 7895.

Valor:

Dicha segregación se formaliza bajo la condición suspensiva de obtención de licencia de segregación o declaración de innecesariedad, ya sea de la finca matriz como de la finca segregada así como la rectificación previa de la descripción de la finca registral 7895 haciendo constar el exceso de cabida, a cuyo fin se solicita en este acto, en su caso, la aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, aunque exceda del diez por ciento de la superficie registral tal y como ha resuelto la Dirección General del Registro y Notariado.

En tanto se obtenga la correspondiente licencia, los comparecientes convienen en que Comunidad de Regantes (...) como titular de un veintitrés por ciento de la finca registral, concretará su uso y disfrute exclusivo y excluyente, a efectos meramente obligacionales, a la parcela catastral sita en la parcela 91 del polígono 32 con la extensión que resulta de la propia base de datos catastrales, quedando facultado expresamente para instar cualquier procedimiento administrativa frente y con el Ayuntamiento de Tamarite de Litera para configurarlo como finca susceptible de aprovechamiento.

Al propio tiempo, Litera Meat, S.L.U., como titular del setenta y siete por ciento de la finca descrita, tendrá el uso y disfrute exclusivo y excluyente de la finca en la parcela 123 del polígono 32 –resto matriz– y queda expresamente facultada para clarificar la consideración urbanística de la finca descrita e instar cualquier procedimiento de aprovechamiento de la finca descrita.

Asimismo y bajo condición suspensiva de obtención de la correspondiente licencia o declaración de innecesariedad, que se acreditará del mismo modo produciendo como efectos coetáneos tanto la eficacia de la segregación como de la disolución del condominio, sin necesidad de reiterar el consentimiento prestado en este acto, que convienen en los siguientes términos:

Que no estimando conveniente los comparecientes continuar en la indivisión de las fincas descritas, declaran disuelta la comunidad que existía en las mismas por razón del título expresado.

En consecuencia:

a) En pago de los derechos que en la comunidad tiene la mercantil Litera Meat, S.L.U., se adjudica en pleno dominio la finca descrita y señalada como resto de finca

matriz, compuesta por la actual parcela 123 del polígono 32 –resto matriz– por el valor al final de la misma consignado.

b) En pago de los derechos que en la comunidad tiene Comunidad de Regantes (...) se adjudica en pleno dominio la finca descrita y señalada como finca segregada, esto es, sita en parcela 91 del polígono 32, –finca segregada–, por el valor al final de la misma consignado.

Con las adjudicaciones que preceden, los comparecientes quedan pagados por completo de los derechos que cada uno ostentaba en los bienes reseñados en esta escritura.

Litera Meat, S.L.U. se obliga a la evicción y saneamiento de la finca segregada bajo condición suspensiva que le ha sido adjudicada a Comunidad de Regantes (...) pero no a la inversa, por las circunstancias expuestas, y ambos toman posesión desde el momento de la firma de esta escritura.

Litera Meat, S.L.U., por una parte, y Comunidad de Regantes (...) por otra, renuncian previa y anticipadamente al derecho de retracto de comuneros sobre las participaciones indivisas de fincas, por entender que la comunidad formada es por razón del destino, si bien de carácter transitorio, de forma que cada uno de ellos podrá transmitir libremente las participaciones indivisas, por actos inter vivos o mortis causa, sin que dé lugar al nacimiento del retracto de condueños, sin necesidad de previa notificación.

Así resulta de la escritura que se acompaña a la escritura de cumplimiento de la condición suspensiva y cuya copia autorizada se presentó al propio tiempo (...)

Dicha escritura consta inscrita en el Registro de la Propiedad en los siguientes términos:

“En la escritura autorizada por el Notario de Monzón Don Jaime Rivera Vidal el día 12 de septiembre [sic] de 2018, número 1255 de Protocolo, que causó la inscripción 4.^a de esta finca, y en cumplimiento de determinados compromisos adquiridos, la sociedad Litera Meat, SLU segregó de esta finca una porción de una hectárea, veintiún áreas, noventa y siete centiáreas que constituye la parcela 91 del polígono 32, quedando como finca resto una superficie de cuatro hectáreas, dieciséis áreas [sic], cuarenta y siete centiáreas que constituye la parcela 123 del polígono 32, quedando dicha segregación sujeta a la condición suspensiva de obtención de licencia de segregación o declaración municipal de innecesariedad ya sea de la finca resto de de [sic] la finca segregada. El cumplimiento de la condición suspensiva se acreditará. Además y bajo la condición suspensiva de obtención de la correspondiente licencia o declaración de innecesariedad, la sociedad Litera Meat SLU y la Comunidad de Regantes (...), no estimando conveniente a sus intereses continuar en la proindivisión pactaron disolver la comunidad que entre ellas existe sobre la finca segregada y la finca resto, y en pago de sus derechos en la disuelta comunidad, se adjudicó la sociedad Litera Meat SLU la finca resto parcela 123 del polígono [sic] 32 y la Comunidad [sic] de Regantes (...) se adjudicó la finca segregada parcela 91 del polígono 32, renunciando ambas entidades previa y anticipadamente al derecho de retracto de comuneros [sic] sobre las participaciones indivisas de finca citadas, todo ello con sujeción al cumplimiento de la condición suspensiva citada.

Así resulta igualmente en la nota de información continuada que consta en las posteriores escritura [sic] de compraventa que igualmente han sido suspendida por defectos en el título cuya calificación se recurre y que tan directamente le afecta, en el apartado cargas y con prioridad respecto a la prohibición de disponer y la anotación preventiva que parece ser el obstáculo para la inscripción.

Del mismo modo como documento unido del citado protocolo 1255 se incorpora el documento que fue elevado a público en escritura 792/2018 que recoge el acuerdo de la Asamblea de la Corporación de Derecho Público, Comunidad de Regantes (...), que recoge el compromiso de Litera Meat SLU a la cesión onerosa de la parcela 91 del polígono 32, preacuerdo alcanzado el día 24 de marzo de 2018, y todo ello motivado por el interés de Litera Meat, SLU en la instalación de la industria en su propiedad, la

necesidad de modificar las servidumbres constituidas con ocasión de la construcción del pantano de Riego de la Comunidad de Regantes y que afectaban al terreno de la sociedad Litera Meat, SLU y que permitió la instalación final de la industria cárnica.

A juicio de este Notario todo ello tiene importancia a los efectos de aclarar el porque de los asientos practicados en el Registro de la Propiedad, no habiendo tenido acceso la inmatriculación de la parcela catastral cuya segregación hoy se debate y pro [sic] tanto lógicamente la cesión onerosa [sic] de la misma, que hubiera hecho innecesaria la segregación de la finca.

Pero ello no excluye que ya en dicha escritura, aun sin tener acceso registral, ya fue objeto de transmisión la propiedad de la citada parcela, cumpliendo los requisitos esenciales del negocio jurídico (objeto, causa y consentimiento), con entrega de la posesión.

Tras la lectura reiterada de la calificación registral y tras la opinión doctrinal de mi compañero, concluye “por todo ello, entiendo procedente dar eficacia [sic] a la anotación preventiva de prohibición de disponer frene al negocio jurídico dispositivo cuya inscripción ahora se pretende.”

Cierto es que se pretenden la inscripción de la segregación y disolución de condominio por haberse cumplido la condición suspensiva y dado que el Sr. Registrador se refiere al negocio jurídico dispositivo, dado que rotundamente que la disolución de comunidad tiene naturaleza dispositiva (acto de naturaleza dispositiva”) entiendo que estima que no puede inscribirse por ser contraria a la prohibición de disponer anotada preventivamente dicha disolución, dado que la segregación tiene una acto de riguroso dominio, estarla claramente emparentado con un acto de modificación formal de fincas, acto de modificación hipotecaria (así respecto a una agrupación ordinaria la califica la Resolución de 8 de julio de 2013).

Respecto a la naturaleza jurídica de la disolución de condominio el tema, es cuanto menos dudoso para el fedatario autorizante; y también para la propia Dirección general pues si en RR de 25 de julio de 2017 y 19 de julio de 2018 habla de la “naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo” y en otras ocasiones como en la R de 7 de septiembre de 2011 afirma que aunque la postura mayoritaria de la doctrina es catalogar el negocio como especificativo y no traslativo esa opinión no es unánime.

A ambas acepciones se refiere la R de 19 de julio de 2018 cuando señala que en nuestro Derecho la extinción de condominio “puede tener lugar mediante lo que propiamente constituye una división material de la cosa común, cuando su naturaleza lo permita, o mediante la reunión de todas las cuotas en una sola mano, lo que puede verificarse a través de cualquier negocio traslativo de dichas cuotas a favor del que queda como titular y, también, cuando se trate de bienes indivisibles, en virtud de la adjudicación a uno a cambio de abonar a los otros del exceso en metálico (o mediante otros bienes o servicios), sin que por ello pueda considerarse que se trata de un acto de enajenación sino meramente de un negocio de naturaleza especificativa con todas las consecuencias que ello lleva implícito. Es decir, como tiene declarado este Centro Directivo (Resoluciones de 11 de noviembre de 2011 y 13 de diciembre de 2017), la extinción o disolución de comunidad ordinaria en nuestro Derecho puede tener lugar, bien por la división de la cosa común, bien por la reunión de todas las cuotas en una sola persona (comunero o no) en virtud de los correspondientes desplazamientos patrimoniales por cualquier título de adquisición, incluyendo la renuncia de un comunero y también por su adjudicación que compensa el derecho de los demás”, doctrina que igualmente recogían las previas RR de 24 de febrero de 2012 y 29 de enero de 2013 y ratifica la posterior de 30 de julio de 2018.

Por ello doctrinalmente que la expresión disolución de condominio puede definir dos realidades diferentes: por una parte el resultado de cualquier negocio, dispositivo o particional, que produce la misma, y por otra parte el negocio particional en sí (en cualquiera de sus tres modalidades de total, parcial o separación de comuneros y totalmente diferente del negocio dispositivo), no debiendo confundirse ambas

acepciones. Pues bien, cuando la DGRN habla y califica un supuesto de disolución de condominio realmente quiere referirse al “negocio particional de disolución de condominio” ya que aunque en los fundamentos de sus resoluciones haya dicho que la misma es un “resultado” al calificar un negocio como de “disolución de condominio” lo que quiere es diferenciarlo claramente de los negocios dispositivos (vgr compra de cuota), en tanto que los efectos de uno y otro, como antes señalamos, son radicalmente diferentes y lo que persigue el Centro Directivo es que en el asiento registral conste la causa jurídica correcta del negocio que provoca la inscripción registral que será el que determine los efectos del mismo (vgr sobre el carácter privativo o ganancial o la aplicación del principio de fe pública).

Y en este caso, tal y como consta de los antecedentes fácticas y jurídicos descritos y de los propios asientos registrales, la transmisión en su día de una cuota indivisa a la Comunidad de Regantes (...) es y se plantea como solución “registral” a la falta de coordinación de la realidad jurídica extrarregistral con la registral, siendo un medió apto registralmente para gozar de los beneficiosos efectos derivados de la inscripción de un derecho de propiedad en el Registro de la Propiedad y anticipando la solución registral con el cumplimiento del requisito administrativo de licencia o declaración de innecesariedad de una parcela que tenía (y tiene) autonomía real, fiscal, catastral y agrícola pero que no gozaba registralmente de la condición de finca independiente como soporte físico del derecho inscrito en el Registro.

Por ello a la luz de lo expuesto no puede calificarse como negocio dispositivo sino de mera concreción o particional que no vulnera prohibición de disponer alguna.

Además el propio principio de legitimación y fe pública registral, y la salvaguarda de los [sic] propios asientos registrales conforme a lo expuesto abonan esta solución ya que la cuota indivisa de la Comunidad de Regantes (...) es libre de cargas y gravámenes y en concreto de la anotación preventiva de prohibición de disponer tal y como indica expresamente la propia calificación registral; no parece razonable que le afecte una anotación preventiva de prohibición de disponer sobre una cuota indivisa distinta, aunque se trate una misma finca registral.

Rotunda es la afirmación del Sr. Registrador “Así, tal y como resulta de la doctrina de la Dirección general de Seguridad Jurídica y Fe pública, en resoluciones tales como la de 28 de enero de 2016, las prohibiciones de disponer de naturaleza penal producen el cierre del registro, no solo para actos posteriores, sino también para los otorgados con anterioridad a la práctica de la Anotación Preventiva.”

Ciertamente la citada resolución se refiere a un supuesto de hecho distinto: una compraventa autorizada antes de la misma y que no se inscribe en el Registro de la Propiedad; se anota la prohibición de disponer y posteriormente se presenta a inscripción.

La Dirección matiza el principio de prioridad del artículo 17 Ley Hipotecaria y artículo 145 del Reglamento, como también hizo en la extraordinaria resolución relativa al conflicto prohibición de disponer-responsabilidad patrimonial universal, pero puede pensarse que no es otra cuestión que aplicación estricta del principio de prioridad registral y el propio artículo 145 del Reglamento Hipotecario.

En este caso la disposición de la cuota se produjo antes y no después de la anotación preventiva y dicha cuota está libre de cargas y gravámenes (incluso como se ha indicado la compraventa de la propia parcela catastral que no ha tenido acceso al Registro por la propia normativa de inmatriculación de fincas) y así lo publica el propio Registro de la Propiedad.

Igualmente en un trabajo publicado en “Foro, Nueva época, vol. 17, número 2 (2014) relativo a ‘La prohibición de disponer en el proceso penal’ de J. A. F. G., Doctor en derecho y Secretario judicial del Juzgado de lo Penal número 31 de Madrid, indica respecto a los efectos jurídicos que causa la anotación de la prohibición de disponer en el Registro de la Propiedad, pueden distinguirse los siguientes supuestos:... b) Actos dispositivos que se basen en asientos vigentes anteriores si del dominio o derecho real objeto de la anotación, tanto si tales actos dispositivos son anteriores como si son

posteriores a la anotación. Dichos actos, precisamente por aplicación del principio de prioridad junto con el de tracto sucesivo, si deben inscribirse. Se trata de actos traslativos derivados, por ejemplo, de una inscripción de hipoteca, un retracto convencional, una opción de compra o una anotación preventiva de embargo.”

Por todo ello dado que ni la segregación ni la disolución de condominio pueden considerarse como actos dispositivos, conforme a lo expuesto estimo que deben inscribirse en los términos pactados en la escritura protocolo 1255/2018 por la razones y argumentos expuestos.

Pero y aunque la calificación registral nada dice respecto al arrastre de cargas, se entiende que de inscribirse la segregación y disolución de condominio, dado que es una [sic] acto determinativo o de concreción, –en ningún caso dispositivo la segregación y tampoco en este caso la disolución– y no estando gravada la cuota indivisa de la Comunidad de Regantes (...) se inscribirá (o más bien debe inscribirse) con la misma libertad de cargas y gravámenes (sin perjuicio de afecciones fiscales y servidumbres en su caso) puesto que dicho la “carga”, siendo el Registro de la Propiedad en el sistema de derecho español un Registro de derechos y no de fincas, –aunque ordenado por el concepto registral de finca– afecta al derecho, difícilmente puede afectarle una carga a un derecho (cuota indivisa) que no se encuentra gravada, todo ello en base al principio de prioridad y tracto sucesivo (artículos 17 h 20 de la Ley Hipotecaria), siendo esta interpretación salvaguardia del principio de fe pública registral ya que los asientos están bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia y a ellos hay que atenerse en la función calificadora conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

De todo lo expuesto resulta:

Fundamentos de Derecho.

– Ausencia de apoyo jurídico de la denegación de la inscripción por cuanto

a. la opinión manifestada no es unánime doctrinalmente y de los hechos expuestos (y que resultan del propio contenido del Registro) resulta claramente acreditado la naturaleza particional, que favorece la eliminación de situaciones jurídicas de proindiviso –que la legislación claramente trata de eliminar vr.gr. regulación del retracto de condueños, posibilidad de renuncia de cuota–, encontrando su apoyo en los propios asientos registrales, y ser conforme la inscripción a la propia naturaleza no solo de negocio jurídico realizado, sino a la propia doctrina de la Dirección General conforme se ha expuesto, al principio de prioridad (artículo 17 LH), al principio de buena fe, al principio de seguridad jurídica, de legitimación registral a la realidad extrarregistral existente, al propio principio de tracto sucesivo y al propio concepto jurídico del Registro de la Propiedad como Registro de Derechos.

b. La resolución citada en la calificación se refiere a un supuesto distinto y en cualquier caso el objeto de la calificación, es un acto dispositivo (la cesión onerosa de cuota) ya inscrito con anterioridad y cuyo diseño jurídico responde al interés indudable de coordinar la realidad jurídica registral con la extrarregistral gozando, como no, de los indubitados efectos beneficiosos que despliega el Registro de la Propiedad, de la que todos los fedatarios, notariales y registrales, somos firmes defensores, siendo una aplicación derivada del propio principio de prioridad, legitimación y tracto sucesivo sin que la fragmentación de la finca por medio de la segregación haya obtenido el pronunciamiento administrativo por medio de la licencia con posterioridad a la anotación preventiva que solo afectaba a una cuota indivisa del cotitular registral cuando en la realidad extrarregistral ya estaba determinada.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 6 de abril de 2022, confirmó la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos, en cuanto a las anotaciones preventivas de prohibición de disponer, los artículos 17, 18, 26 y 27 de la Ley Hipotecaria; 432 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1981, 7 de junio de 1993, 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001, 26 de febrero de 2008, 13 de abril de 2012, 31 de enero de 2013, 28 de octubre de 2015, 28 de enero y 5 de mayo de 2016, 21 de julio de 2017 y 24 de enero y 13 de junio de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de marzo de 2022, y, en lo relativo a la extinción de comunidad, el artículo 405 del Código Civil; la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de febrero de 2012, 20 de enero de 2015, 1 de julio de 2016, 25 de julio de 2017 y 19 y 27 de julio de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de junio de 2020.

1. Se debate en el presente recurso si es posible inscribir una escritura de cumplimiento de condición suspensiva a la que se sometió una operación de segregación y disolución de comunidad, existiendo anotada con posterioridad sobre una cuota indivisa de la finca una prohibición de disponer dictada en procedimiento criminal.

El registrador entiende que tal prohibición de disponer, aun siendo posterior, al estar dictada por juez de lo Penal cierra el Registro a todo acto dispositivo, no sólo a actos posteriores, sino también para los otorgados con anterioridad a la práctica de la anotación preventiva.

El notario recurrente, aun reconociendo la eficacia de la anotación preventiva de prohibición de disponer respecto de actos anteriores, entiende que la disolución de comunidad no es un acto dispositivo que esté afectado por la citada anotación preventiva de prohibición de disponer.

2. Es reiterada la doctrina de esta Dirección General (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») que la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer no es aplicable en los procedimientos penales, donde prevalece el componente de orden público de las medidas cautelares adoptadas.

Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil, tratan de satisfacer intereses básicamente privados: pueden cumplir funciones de garantía, de tutela para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. En consecuencia, si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitado su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse. Es esta una solución que se puede denominar ecléctica. Por un lado, se entiende que, en la medida en que el artículo 145 del Reglamento Hipotecario impide el acceso registral de los actos dispositivos realizados posteriormente (salvo los que traen causa de asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación), ello presupone, a «sensu contrario», que no impide los realizados con anterioridad –conclusión que resulta también de la aplicación de la regla general que para las anotaciones dicta el artículo 71 de la propia Ley Hipotecaria–. Sin embargo, por otro lado, se estima que tal inscripción no ha de comportar la cancelación de la propia anotación preventiva de prohibición, sino que ésta se arrastrará.

Por el contrario, las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar.

Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición.

3. Por otra parte, no cabe duda por tanto que en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto.

Y es que en estas últimas la prohibición de disponer no trata de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tiende a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal.

4. Finalmente es importante destacar para la resolución de este recurso, sin necesidad de entrar en la naturaleza dispositiva o no de la disolución de comunidad, que como consecuencia de ésta se produce un cambio de titularidad registral del bien.

Esta Dirección General ha abordado esta cuestión (vid., por todas, las Resoluciones de 1 de julio de 2016, 25 de julio de 2017, 19 y 27 de julio de 2018 y 5 de junio de 2020) entendiendo que la división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo.

Pero en todo caso, se trate o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien (según la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial), lo que ha llevado a considerarlo como título inmatriculador; y a considerar que incide claramente en los aspectos relativos a la capacidad para realizar o formalizar el acto de divisorio que normalmente conlleva, como es este caso, la disolución de comunidad.

5. Es cierto que para el supuesto de disolución de comunidad con cuotas gravadas en procedimiento civil (anotación de embargo), esta Dirección General, en la interpretación del artículo 405 del Código Civil ha seguido el criterio de admitir las adjudicaciones sin intervención de los acreedores con derechos anotados sobre la cuota (véase por toda la Resolución de 20 de enero de 2015), sin perjuicio de sus acciones de rescisión que les pudiera corresponder, salvo que específicamente se hubiera sujetado a tal condición suspensiva por los comuneros (como ocurrió en el caso de la Resolución de 20 de febrero de 2012).

Pero cuando tales derechos de terceros son de orden público, como los que se sustancian en un procedimiento penal, la interpretación más correcta de la eficacia de la medida cautelar de prohibición de disponer judicialmente acordada sobre una cuota indivisa, es denegar la inscripción de la disolución de comunidad y consiguiente división material que se realice sin consentimiento del juez de lo Penal que la ordenó, pues de lo contrario sería fácilmente eludible mediante la realización de actos divisorios que la pudieran perjudicar.

Defecto por otra parte fácilmente subsanable mediante la obtención de la autorización correspondiente otorgada por la autoridad judicial que adoptó la medida cautelar.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 22 de junio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.