

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15313 *Resolución de 26 de julio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Tías, por la que suspende la inmatriculación de fincas pretendida mediante una escritura de segregación y disolución de condominio.*

En el recurso interpuesto por don Idelfonso G. H., doña M. A. V., don J. A. H. y doña Josefa G. H., contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Tías, don Francisco Javier Nieto González, por la que suspende la inmatriculación de fincas pretendida mediante una escritura de segregación y disolución de condominio.

Hechos

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Tías escritura otorgada por doña Josefa G. H., su esposo don J. A. A., don Idelfonso G. H. y su esposa doña M. A. V. ante la Notaria de Arrecife de Lanzarote, doña Catalina Isabel Rosa Bonilla, el 26 de febrero de 2007 por la que los comparecientes segregan tres porciones de la parcela 24 del polígono 25 al sitio de La Hoya de Las Palmas, del municipio de Tías, que no se encuentra inscrita, y disuelven el condominio que tenían sobre la finca matriz, adjudicando a don Idelfonso G. H. y doña M. A. V. las tres fincas segregadas y el resto de la finca matriz a los cónyuges doña Josefa G. H. y don J. A. A.. Se pretende la inmatriculación de las cuatro fincas resultantes invocando como título previo una escritura de aportación a gananciales de la totalidad de la finca matriz autorizada por la misma notaria el 14 de julio de 2006.

II

Con fecha 8 de abril de 2011 el Registrador de Tías, don Francisco Javier Nieto González, extendió al documento presentado la siguiente nota de calificación: «Datos del documento Asiento 546 / Diario 35 (N.E. 939/2011) Autorizante: Rosa Bonilla, Catalina Isabel Fecha de otorgamiento: 26 de febrero de 2007 Protocolo: 836 Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Tías, ha calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impositivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes Antecedentes de Hecho: Los que resultan del documento presentado, en cuya virtud los cónyuges don J. A. A. y doña Josefa G. H. y don Idelfonso G. H. y doña M. A. V. segregan tres fincas de otra de mayor cabida, que no figura inmatriculada, sita en el paraje denominado «Hoya del Agua», en término municipal de Tías, que fue adquirida por aportación a sus respectivas sociedades conyugales realizada por los hermanos G. H. en escritura autorizada el 14 de julio de 2006 por la Notario de Arrecife doña Catalina Isabel Rosa Bonilla, que no se acompaña, y a continuación extinguen el condominio existente entre ellos, adjudicando a los primeros el resto de finca matriz, y a los dos últimos, las tres fincas segregadas. Se acompaña fotocopia compulsada por el Sr. Secretario del Ayuntamiento de Arrecife, de un documento privado de adjudicación hereditaria, del que resulta que determinada finca en Hoya del Agua, fue adjudicada a doña A. H. M., madre de los señores G. H. Fundamentos de Derecho: Son de aplicación los artículos 18, 19, 19 bis, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del reglamento para su ejecución y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 2003, 02 de enero de 2004, 26 de julio de 2005, 16 de noviembre de 2009 y 08 de junio de 2009. Primero.—De conformidad con el artículo 199 de

la Ley Hipotecaria «la inmatriculación de fincas que no esté inscritas a favor de persona alguna se practicará:... b) Mediante el título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante», precepto desarrollado en el artículo 205 de la propia ley y en el 298 del reglamento para su ejecución, con arreglo a los cuales, se requiere para la inmatriculación de fincas por este procedimiento que el transmitente acredite de forma fehaciente su previa adquisición, y en su defecto, se tramite acta notarial que acredite que era tenido como dueño. En el presente caso, la finca referida no figura inmatriculada, sin que se acompañe el título público de adquisición por el transmitente. Segundo. En el presente caso, previo el negocio de aportación a sociedad de gananciales, cuyo carácter traslativo ha sido admitido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 19 de octubre de 2010, se pretende la inmatriculación de las fincas mediante la extinción de comunidad que se lleva a cabo entre los aportantes, los hermanos G. H. y sus respectivos cónyuges. Con respecto de la extinción de comunidad, se ha discutido doctrinalmente acerca de si dicho negocio tiene realmente carácter traslativo y, por tanto, puede constituir título hábil para la inmatriculación de fincas. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha sostenido reiteradamente que la línea que delimita lo particional de lo dispositivo no es nítida, siendo varias sus Resoluciones (2 de enero de 2004 y 4 y 14 de abril de 2005) en las que ha entendido que en el supuesto especial de los artículos 404 y 1062 del Código Civil no se trata de un acto propiamente dispositivo que, por ejemplo, requiera la aplicación de otras normas previstas para la enajenación de inmuebles (criterio, no obstante, contradicho en la de 08 de junio de 2009, favorable a la inmatriculación en virtud de una escritura de extinción de condominio precedida por una adjudicación hereditaria, quizás porque dicha circunstancia –la falta de carácter traslativo de la extinción de comunidad– no fue alegado en la calificación registral). Pero es que, además, en los casos de inmatriculación por título público adquisitivo conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, deben extremarse las precauciones para evitar que la documentación que acredite la adquisición por el transmitente haya sido elaborada a los solos efectos de conseguir tal inmatriculación, y la circunstancia de que quienes manifestaron y no pudieron acreditar fehacientemente, ser dueños con carácter privativo puedan obtener la inmatriculación de la finca a su favor con carácter ganancial mediante la formalización de dos negocios –aportación y extinción de comunidad– entre los mismos intervinientes (negocios ambos cuyo carácter traslativo es ciertamente discutido doctrinalmente) permite sostener la postura negativa a la inmatriculación. Y sin que a ello pueda oponerse la circunstancia de que la madre de los aportantes fuera propietaria de una finca con una descripción no coincidente, en virtud de un documento privado que se acompaña. Visto lo expuesto Acuerdo suspender la inscripción del documento. Tías, a ocho de abril de 2011. Contra la presente (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Francisco Javier Nieto González registrador de Registro Propiedad de Tías a día ocho de Abril del año dos mil once.»

III

La anterior nota de calificación se recurre gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por los cónyuges otorgantes de la escritura calificada negativamente, en virtud de escrito presentado al efecto en el Registro el día 18 de mayo de 2011 por el que alegan: Que las simples sospechas que el registrador pudiera albergar acerca de la realidad del negocio jurídico incorporado al documento fehaciente que acredita la adquisición anterior del ahora transmitente no puede ni debe bastar para suspender la inscripción según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de marzo de 2006; que en el presente caso la adquisición previa se acredita mediante una escritura pública de aportación de bienes a la sociedad de gananciales que a su vez habían sido adquiridos en virtud de título hereditario de su madre, aportándose certificado de segregación municipal y la correspondiente certificación catastral de la que resulta que la fincas se encuentran catastradas a favor de los otorgantes. Además, el fallecimiento de la madre se produjo en el año 2002, momento a partir del cual se transmiten los derechos a su sucesión, conforme establece el artículo

657 del Código Civil, siendo evidente que en el proceso sucesorio, la delación y partición se complementan, y juntas producen el efecto traslativo respecto del heredero en la titularidad exclusiva de bienes concretos y determinados conforme establece el artículo 1068 del Código Civil, de forma que en modo alguno se puede considerar que las escrituras otorgadas sean instrumentos creados para conseguir la inmatriculación de la finca, burlando las prevenciones que para la inmatriculación de la finca.

IV

El Registrador emitió informe el día 8 de junio de 2011, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3.1, 406, 609, 1068, 1069, 1261, 1274 a 1277, 1323 y 1355 del Código Civil; 2, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria; 51, 193 y 298 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de enero de 1943, 12 de febrero de 1944, 6 de mayo de 1958, 29 de mayo de 1963, 11 de diciembre de 1964, 3 de febrero de 1982, 5 de marzo de 1991 y 25 de febrero de 2011; y Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 6 de abril de 1962, 11 de junio de 1993, 14 de diciembre de 2000, 26 de abril y 18 de diciembre de 2003, 2 de enero de 2004, 28 de junio de 2007, 8 de junio de 2009, 19 de octubre de 2010 y 19 de mayo de 2011.

1. Se plantea en el presente expediente si cabe la inmatriculación de una escritura de segregación y disolución de condominio con adjudicación de las fincas resultantes a los distintos partícipes de la comunidad existente sobre la finca matriz, otorgada el 26 de febrero de 2007. Se considera como título previo, a los efectos de lo preceptuado en el artículo 205 del Código civil, una escritura de aportación de las cuotas que los miembros de la comunidad tenían sobre la totalidad de la finca matriz con carácter privativo a sus respectivas sociedades de gananciales otorgada el 14 de julio de 2006. La escritura de aportación no se acompaña pero sí un documento privado del que resulta la adjudicación a la madre de los aportantes de una finca no coincidente en cuanto a su descripción con la aportada.

2. El debate sobre la naturaleza jurídica de la división de la cosa común y la partición de la herencia a los efectos de que exista el doble título traslativo exigido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para inmatricular una finca ha dado lugar a numerosas aportaciones jurisprudenciales y doctrinales.

Un sector doctrinal defiende el carácter meramente especificativo de derechos de la disolución de comunidad y afirma que la característica esencial del título público de adquisición es contener un acto de adquisición derivativa, por lo que, por no implicar un título de transferencia inmobiliaria, la división de la cosa común no es título público inmatriculable. Otro sector doctrinal, defiende el carácter traslativo de la disolución mientras que un tercer sector sin embargo considera que el negocio jurídico causante de la inmatriculación puede ser un título atributivo o determinativo, excluyéndose solamente los títulos meramente declarativos o los que recojan una mera modificación física de la finca, como declaraciones de obra nueva, división horizontal sin disolución de comunidad, división material, agrupación o segregación.

También esta Dirección General ha abordado el problema, y en su Resolución de 14 de diciembre de 2000 negó a la disolución de comunidad el carácter de título inmatriculable por no acreditar fehacientemente el título de adquisición invocado por los comuneros. Por su parte, la de 26 de abril de 2003 trató sólo indirectamente el problema planteado, pues el Registrador había considerado suficiente para inmatricular la doble titulación de disolución de comunidad y compraventa, por lo que este Centro Directivo no entró en el problema. La Resolución de 18 de diciembre de 2003 abordó el supuesto de una disolución de comunidad complementada por acta de notoriedad que acredita que es tenido por dueño el que lo es por la disolución, concluyendo que lo que hay que declarar

como notoria es la titularidad de los comuneros, admitiendo con ello que dichos comuneros son los transferentes.

Desde el punto de vista de la capacidad, cuando existen menores o incapacitados implicados en la disolución de comunidad, la Dirección General de los Registros y del Notariado exigió la autorización judicial, propia de los actos de disposición de bienes inmuebles, en aquellos casos en que habiendo varias cosas en comunidad, se rompe la regla del artículo 1061 del Código Civil. Pero no se consideran sujetos a autorización los actos de adjudicación de la única finca común, aunque se compense en efectivo al menor (cfr. Resolución de 2 de enero de 2004), ni tampoco cuando, siendo varias cosas, se forman lotes iguales (cfr. Resoluciones de 6 de abril de 1962 y 28 de junio de 2007).

Por su parte la Jurisprudencia también ha abordado el tema de la naturaleza jurídica de la división de la cosa común y la partición de herencia. Frente a las teorías que afirman o niegan rotundamente su carácter traslativo, prevalece en nuestra Jurisprudencia una consideración intermedia de la partición. Por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de abril de 2007, señala: «esta Sala ha acogido la doctrina que atribuye a la partición efectos determinativos o especificativos de la propiedad sobre los bienes adjudicados a cada uno de los herederos, lo que resulta más acorde con el sentido de distintos artículos del propio Código... Así la norma del artículo 1068 del Código despliega sus efectos propios entre los coherederos atribuyendo la propiedad exclusiva del bien adjudicado al heredero, que antes de ella únicamente ostentaba un derecho abstracto sobre la totalidad de la herencia...». Se excluyen así, entre otras, las teorías que vendrían a equiparar la partición a un conjunto de permutas entre los coherederos o condueños, que sólo serían traslativas en la parte que no correspondía al adjudicatario por su cuota previa.

Por su parte la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011 recuerda que el acto divisorio es un acto con efecto extintivo de la situación jurídica anterior, es decir la de la comunidad y al mismo tiempo tiene un efecto modificativo del derecho de cada uno de los sujetos intervinientes.

3. En realidad, lo que sucede es 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, tiene como consecuencia 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 (véase Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, según la cual debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial) lo que explica que deba considerarse título inmatriculador. En definitiva, por la disolución de comunidad se causa en el Registro un asiento de inscripción sobre la totalidad del pleno dominio de la cosa adjudicada.

4. Partiendo de esta premisa y a fin de garantizar la objetividad del procedimiento inmatriculador, debe entenderse que lo relevante en estos supuestos es que el título inmatriculable no sea meramente declarativo, que el procedimiento cuente con la concordancia catastral (como ocurre en el presente supuesto) y que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente para producir la inmatriculación.

5. En el presente expediente el título previo de adquisición invocado por los inmatriculantes a los efectos de cumplir con lo exigido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria es una escritura de aportación realizada por los condóminos de la finca matriz a favor de sus respectivas sociedades de gananciales.

Como ha señalado esta Dirección General, los amplios términos del artículo 1323 del Código Civil posibilitan cualquier desplazamiento patrimonial entre los cónyuges y, por ende, entre sus patrimonios privativos y el consorcial, siempre que se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto (artículo 609 del Código Civil). Entre dichos medios se incluye el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes no personalizada jurídicamente o de comunicación de bienes como categoría autónoma y diferenciada con sus propios elementos y características. Estos desplazamientos patrimoniales se someterán al régimen jurídico determinado por las previsiones estipuladas por los contratantes dentro de los límites legales (artículos 1255 y

1274 del Código Civil) y subsidiariamente por la normativa del Código Civil. En todo caso, han de quedar debidamente expresados y precisados en el título inscribible los elementos constitutivos del negocio de aportación por el que se produce el desplazamiento entre los patrimonios privativos y el consorcial, y especialmente su causa, que no puede presumirse a efectos registrales (vid. arts. 1.261-3.º y 1.274 y siguientes del Código Civil).

Respecto de la virtualidad inmatriculadora de la aportación a la sociedad de gananciales, dejando, al margen el análisis de las diversas teorías sobre la naturaleza jurídica de dicho negocio, lo cierto es que comporta un verdadero desplazamiento patrimonial de un bien privativo de uno de los cónyuges a la masa ganancial (constituida por un patrimonio separado colectivo, distinto de los patrimonios personales de los cónyuges, afecto a la satisfacción de necesidades distintas y con un régimen jurídico diverso). Dicho transvase patrimonial tiene indudables consecuencias jurídicas, tanto en su aspecto formal como en el material, en la medida en que implica una mutación sustancial de la situación jurídica preexistente, con modificación de los poderes de gestión y disposición que sobre el bien ostentaba previamente el aportante. Se trata de un negocio de tráfico jurídico que tiene innegable trascendencia respecto del régimen jurídico aplicable en relación con el bien aportado, especialmente en lo atinente a la capacidad para administrarlo y disponer del mismo. Según este criterio, debe exigirse que el negocio de aportación cumpla el requisito de existencia de título público de adquisición a efectos inmatriculadores.

6. Por otra parte, en relación con la inmatriculación de fincas por título público al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y concordantes, esta Dirección General ha constatado en múltiples ocasiones que dicha inmatriculación está facilitada en nuestro ordenamiento jurídico, ya que solo se exige que el adquirente de una finca presente un título público donde conste su adquisición y se acredite la adquisición anterior de su transmitente mediante un documento auténtico.

Diversas Resoluciones de este Centro Directivo (cfr. las dictadas entre el 26 y el 30 de julio de 2005, así como las de 11 de marzo de 2006 y 21 de mayo de 2007, entre otras) impidieron la inmatriculación de fincas cuando los títulos aportados podían considerarse como ficticios. No obstante la posibilidad de apreciar tal carácter ha de entenderse en sus justos términos, dentro de los cauces del procedimiento registral, pues habrán de ser el conjunto de circunstancias que concurran en cada caso –y muy especialmente el iter documental seguido– las que podrán llevar, en su caso, a la conclusión sobre su carácter ficticio, y no una mera suposición o conjetura, de que la documentación haya sido elaborada ad hoc al sólo objeto de conseguir la inmatriculación. En todo caso, tales excepciones no deben llevar a desvirtuar el carácter reglado del procedimiento de inmatriculación de modo que, con carácter general el Registrador ha de practicar las inscripciones solicitadas siempre que se presenten títulos que cumplan los requisitos legalmente establecidos al efecto.

Todas las Resoluciones de esta Dirección General que han denegado la inmatriculación del negocio de aportación (cfr., por todas ellas, la de 21 de mayo de 2007) se han basado en que se buscaba con ello crear una documentación artificial con objeto de conseguir la inmatriculación.

7. En aplicación de las doctrinas expuestas al supuesto concreto de este expediente, debe reconstruirse el «iter» inmatriculador del que resulta una aportación realizada por los copropietarios con carácter privativo de la finca matriz –que a su vez refieren que adquirieron por herencia de su madre– a sus respectivas sociedades de gananciales y una posterior segregación de dicha finca matriz y disolución de comunidad respecto de todas las fincas resultantes, de modo que se adjudican cada una por completo a los distintos partícipes. De todo ello se concluye que no existe una sola transmisión, sino más bien un complejo «iter» adquisitivo. Además, entre el otorgamiento de las escrituras de aportación y disolución median más de siete meses, por lo que (como declaró la Resolución de 8 de junio de 2009 para un supuesto análogo), no existe indicio suficiente para pensar que hayan sido preparadas al único efecto de conseguir la inmatriculación.

Tampoco cabe aquí valorar la existencia de una transmisión circular en el sentido de que vuelva a los titulares la finca que originariamente transmitieron puesto que, desde el

punto de vista subjetivo, aparte de que ya no son titulares con carácter privativo de finca alguna sino que las adjudicaciones se realizan a las respectivos matrimonios con carácter ganancial, tampoco queda vestigio de comunidad proindiviso, puesto que aquéllas se realizan por entero. Además, desde el plano objetivo, ni siquiera se trata de la misma única finca que en su día aportaron a sus sociedades conyugales, sino que el objeto a inmatricular son las cuatro fincas independientes resultantes de la segregación contenida en el propio título presentado.

8. Por último ha de destacarse que deben acompañarse en la presentación en el Registro, junto con el título a inmatricular, la previa escritura de aportación a gananciales. La calificación de este título previo por parte del registrador sí constituye, conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 18 y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario, un requisito necesario para que se proceda a la inscripción del título presentado a Registro. No obstante por no haber sido considerado como defecto en la nota de calificación, no puede este Centro directivo considerar este extremo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 26 de julio de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.