

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

8083 *Resolución de 11 de junio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Peñafiel, por la que se denegaba la inscripción de la disolución de una comunidad.*

En el recurso interpuesto por don C. G. C., en representación de los hermanos G. B., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Peñafiel, doña María Luisa Herrero Mesiart, por la que se denegaba la inscripción de la disolución de una comunidad.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de enero de 2014, ante la notaria de Peñafiel, doña Julia Alonso Ruiz, se procedió a disolver una comunidad.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Peñafiel y posteriormente, previa solicitud de calificación sustitutoria en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5, dicho documento fue calificado con las siguientes notas: A) Primera Calificación: «Registro de la Propiedad de Peñafiel (Valladolid). Calificado el precedente documento que se presentó el pasado día treinta de diciembre del año dos mil trece, en el Diario número 67, asiento 489, tras examinar los antecedentes del Registro, en unión de la escritura de ratificación de doña J. G. B., otorgada ante el Notario de Peñafiel, doña Julia Alonso Ruiz, número 255, de 27 de marzo de 2013, que se han tenido a la vista, el registrador que suscribe ha practicado las inscripciones en los lugares que indican los cajetines puestos al margen de las descripciones de las fincas, en virtud de las cuales han quedado inscritas cuatro sextas partes indivisas (4/6) de las fincas 1 a 3, en proindiviso y por mitad a favor de los cónyuges don Prudenciano G. B. y doña L. C. R., y a favor de los cónyuges don Pablo G. B. y doña C. B. T., en pleno dominio, en cuanto a la cantidad de cinco sextas partes indivisas (5/6) de dicha participación indivisa, con carácter privativa de don Prudenciano y don Pablo y la restante sexta parte indivisa (1/6) con carácter ganancial de los mismos; y cuatro sextas partes indivisas (4/6) de las fincas 4 y 5 en proindiviso y por mitad a favor de los cónyuges don Julio G. B. y doña P. C. V., y a favor de los cónyuges don Juan G. B. y doña M. L. B. R., en pleno dominio, en cuanto a la cantidad de cinco sextas partes indivisas (5/6) de dicha participación indivisa de la misma, con carácter privativa de don Julio y don Juan y la restante sexta parte indivisa (1/6) con carácter ganancial de los mismos; por título de extinción de comunidad, previa extinción del usufructo vitalicio que constaba en la finca 4. Se suspende la inscripción de las dos sextas partes indivisas restantes (2/6) de dichas fincas por pertenecer dichas participaciones, con carácter ganancial y en proindiviso, a don Tomás G. B. y doña M.C. B. N., y a doña Juliana G. B. y don D. T. R. y no comparecer en el presente título doña M. C. B. N. ni don D. T. R.; y por pertenecer una séptima parte indivisa de la finca 5 a personas distintas de los transmitentes (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Falta la ratificación de M. C. B. N. y de D. T. R. ya que una participación indivisa fue adquirida por compra, consta inscrita con carácter ganancial y es necesario su consentimiento para poder disolver la comunidad. Se acompaña una Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Valladolid 145/2012, de 17 de diciembre de

2012, y otra de la Audiencia Provincial de Valladolid 48/2013, de 8 de febrero de 2013, resolviendo recurso de apelación. Actúan como demandantes Juan, Julio, Prudenciano, Pablo, Benito y Tomás G. B. y como demanda su hermana Juliana G. B. por la que se la condena a elevar a público un documento privado de venta según el cual la demandada vendió a uno de sus hermanos «los derechos que recibió de la herencia de sus padres en la casa de Rábano». Después de dicha condena, la demandada comparece y ratifica la escritura de disolución. El presentante manifiesta que basta dicho documento judicial para entender que el bien es privativo y no es necesaria la ratificación. Sin embargo entiendo que no es admisible el documento judicial para poder disolver dicha comunidad por lo siguiente: Condena, a elevar a público un documento privado de venta, cuando lo que falta en este caso es la ratificación de los cónyuges que no comparecen en la escritura, y que tienen inscrito su derecho con carácter ganancial. Lo que se solicita en la demanda y se estima en la sentencia no es «compatible» con la finalidad de la escritura, que es la disolución de la comunidad siendo necesario el consentimiento de todos los titulares registrales. La sentencia condena a elevar a público un documento de venta mientras que en la escritura lo que se pretende, es disolver una comunidad. El hecho de que se condene a elevar a público el documento privado (elevación a público que además no ha tenido lugar) no excluye la intervención de los cónyuges cuyo consentimiento se ha omitido, como solicita el presentante. Una cosa es elevar a público y otra distinta la necesidad el consentimiento de todos los titulares registrales para llevar a cabo el acto que se pretende en la escritura. La condenada en la Sentencia, en el documento privado lo que vendió, según consta en dicho documento es «los derechos que recibe de la herencia de sus padres» es decir lo privativo, lo único que puede vender, porque la participación indivisa ganancial no puede venderla sin el consentimiento de su cónyuge. No comparece el cónyuge a los efectos de vender la parte ganancial. Hay que tener en cuenta que como la demandada y condenada en Sentencia ratifica luego la escritura de disolución, no se entiende la necesidad de elevación a público y sigue faltando la ratificación de dos de los titulares. No se puede entender como manifiesta el presentante que por el hecho de que exista esa condena se entienda que los bienes pertenecen ya solo a los hermanos con carácter privativo y no sea necesario la ratificación. Se acompaña también original de la liquidación de gananciales de M. C. B. N. y Tomás G. B. y fotocopia de la liquidación de gananciales de Juliana G. B. y D. T. R. Además de no ser admisible la fotocopia, según el presentante, estos documentos son suficientes para entender que al estar liquidada la sociedad de gananciales, los bienes ya son privativos, y por lo tanto no es necesario el consentimiento del cónyuge, sin embargo los bienes objeto de inscripción no se incluyeron en la liquidación de gananciales y por eso sigue siendo necesario dicha ratificación. Fundamentos de Derecho: artículo 1259, 1377 del Código Civil, 38 Ley Hipotecaria, 93 Reglamento Hipotecario, artículo 3 Ley Hipotecaria, artículo 100 Reglamento Hipotecario en cuanto a la calificación de los documentos judiciales, 708 Ley Enjuiciamiento Civil. No se acredita la referencia catastral de las fincas 4 y 5, de conformidad con el artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre; quedando por lo tanto incumplida la obligación establecida en la citada Ley. Al margen de las inscripciones practicadas se ha extendido una nota de afección fiscal al pago del impuesto devengado por el plazo de cinco años. Contra la presente calificación (...) Peñafiel, a 20 de enero de 2014. La registradora. Fdo.—María Luisa Herrero Mesiert», y B) Segunda Calificación: «Registro de la Propiedad de Valladolid n.º 5. Número de entrada 556/2014. Fecha de entrada 06/02/2014. Segunda Calificación. Asiento 489 del Diario 67 del Registro de la Propiedad de Peñafiel. Hechos. Mediante escritura autorizada el día veintinueve de enero de dos mil once, por la Notario de Peñafiel, doña Julia Alonso Ruiz, número 64 de protocolo, a cuyo otorgamiento comparecen: Los cónyuges don Juan G. B. y doña M. L. B. R.; Los cónyuges don Prudenciano G. B. y doña L. C. R.; Los cónyuges don Pablo G. B. y doña C. B. T.; Don Tomás G. B. y don C. G. C. Intervienen los siete primeros en su propio nombre y derecho y además, don Tomás G. B., en nombre y representación de la que fue su primera esposa doña M. C. B. N., como mandatario verbal de la misma. Don Juan, don Prudenciano, don Pablo y don Tomás G. B., en nombre y representación de

doña Juliana G. B., separada judicialmente y del que fue el esposo de esta don D. T. R. y don C. G. C. como mandatario verbal de sus padres don Julio G. B. y doña P. C. V. Se procede a disolver el condominio sobre las fincas que en la misma se describen. Adjudicando: A don Prudenciano y don Pablo G. B., en proindiviso y por mitad el pleno dominio de las fincas descritas bajo los números 1, 2 y 3, cuyas fincas se adjudican 5/6 partes indivisas con carácter privativo y 1/6 parte indivisa con carácter ganancial. A don Julio y don Juan G. B., en proindiviso y por mitad el pleno dominio de las fincas descritas bajo los números 4 y 5, cuyas fincas se adjudican 5/6 partes con carácter privativo y 1/6 con carácter ganancial. Mediante diligencia autorizada el día 22 de febrero de 2011, por la Notario citada, los cónyuges don Julio G. B. y doña P. C. V., ratifican la escritura de disolución de comunidad. Mediante escritura autorizada el día 27 de marzo de 2013, por el Notario de Peñafiel, doña Julia Alonso Ruiz, número 255 de su protocolo, doña Juliana G. B. ratifica la escritura de disolución de condominio. Consta en la escritura de disolución de comunidad en el apartado título de adquisición: «Las fincas descritas bajo los números uno, dos y tres, les han sido adjudicadas a don Julio, don Juan, don Prudenciano, don Pablo, don Tomás y doña Juliana G. B., a título de dueño, como consecuencia de la concentración en condominio ordinario y en la proporción indivisa de 1/6 a cada uno de ellos, con el carácter de bienes 5/6 partes privativos y 1/6 parte gananciales, por la Dirección General de Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León, en el Acta de Protocolización de la de Reorganización de la Propiedad de la Zona de Concentración Parcelaria de Rábano, protocolizada mediante acta autorizada en Peñafiel, el día 14 de marzo de 2006, por el que fue su Notario, don Juan-Bautista Gómez Opic, bajo el número 215 de su protocolo. Adquirieron don Julio, don Juan, don Prudenciano, don Pablo, don Tomás y doña Juliana G. B., cada uno de ellos el pleno dominio de una séptima parte indivisa de la finca descrita bajo el número cinco y la nuda propiedad de una séptima parte indivisa de la finca descrita bajo el número cuatro, por herencia de su padre don Julio G. T., –correspondiendo el usufructo vitalicio de la finca descrita bajo el número cuatro a doña L. B. V.–, según escritura de aprobación y protocolización de operaciones particionales y donación, autorizada en Peñafiel, el día 8 de septiembre de 1977, por el que fue su Notario, don Andrés Sanz Tobes, bajo el número 587 de su protocolo. Habiéndose consolidado a su favor el pleno dominio por fallecimiento de la citada usufructuaria doña L. B. V., la cual falleció en Rábano, el día 23 de julio de 1987. Certificación Literal de Defunción de la misma, dejo incorporada a la presente matriz. Y la séptima parte indivisa restante de cada una de las fincas descritas bajo los números cuatro y cinco, las adquirieron don Julio, don Juan, don Prudenciano, don Pablo, don Tomás y doña Juliana G. B., por compra en estado de casados y para sus respectivas sociedades conyugales, a don Javier G. B. (representado por el Magistrado de Trabajo número tres de Valladolid, por rebeldía de dicho vendedor), según escritura de compraventa, autorizada en Valladolid, el día 25 de noviembre de 1983, por el que fue Notario de dicha ciudad, don José-Antonio Medrano y Ruiz del Árbol, bajo el número 1.815 de su Protocolo». La titularidad de las fincas en el Registro antes del otorgamiento de la escritura de disolución de comunidad es la siguiente: Las fincas descritas bajo los números 1, 2 y 3 –registrales 6224, 6390 y 6627 del término municipal de Rábano–, figuran inscritas a favor de: Julio G. B., casado con doña P. C. V., 5/36 avas partes indivisas con carácter privativo y 1/36 ava parte indivisa con carácter ganancial. Don Juan G. B., casado con doña L. B. R., 5/36 avas partes con carácter privativo y 1/36 ava parte indivisa con carácter ganancial. Don Prudenciano G. B., casado con doña L. C. R., 5/36 avas partes con carácter privativo y 1/36 ava parte con carácter ganancial. Don Pablo G. B., casado con doña M. C. B. T., 5/36 avas partes con carácter privativo y 1/36 ava parte con carácter ganancial. Don Tomás G. B., casado con doña C. B. N., 5/36 avas partes con carácter privativo y 1/36 ava parte con carácter ganancial. Doña Juliana G. B., casada con don D. T. R., 5/36 avas partes con carácter privativo y 1/36 ava parte con carácter ganancial. La finca descrita bajo el número 4 –registral 5037 del término municipal de Rábano– figura inscrita en cuanto al usufructo vitalicio a favor de doña L. B. V., en cuanto a la nuda propiedad de 1/7 parte indivisa, en proindiviso y por iguales sextas partes, con carácter

ganancial, a favor de don Julio, don Juan, don Prudenciano, don Pablo, don Tomás y doña Juliana G. B., casados respectivamente con doña P. C. V., doña M. L. B. R., doña L. C. R., doña C. B. T., doña M. C. B. N. y don D. T. R., y en cuanto a las 6/7 partes indivisas restantes en nuda propiedad, en proindiviso y por iguales partes a favor de los citados hermanos G. B., con carácter privativo. La finca descrita bajo el número 5 -registral 5038 del término municipal de Rábano-, figura inscrita a favor: En cuanto a 1/7 parte indivisa con carácter privativo a favor de cada uno de don Julio, don Juan, don Prudenciano, don Pablo y don Tomás G. B., con carácter privativo. A favor de don Julio, don Juan, don Prudenciano, don Pablo, don Tomás y doña Juliana G. B., casados respectivamente, con doña P. C. V., doña M. L. B. R., doña L. C. R., doña C. B. T., doña M. C. B. N. y don D. T. R., y en cuanto a 1/7 parte indivisa, en proindiviso y por iguales sextas partes, con carácter ganancial. Y en cuanto a la séptima parte indivisa restante a favor de los cónyuges don O. G. B. y doña M. M. A. G., en proindiviso y por mitad, con carácter privativo, por la inscripción 6.^a. Siendo de reseñar que la séptima parte indivisa de que era titular doña Juliana G. B. por la inscripción primera y que había adquirido por herencia de su padre, fue transmitida por doña Juliana por la inscripción 4.^a de la finca 5038. La registradora sustituida procede a inscribir 4/6 partes indivisas de las fincas 1 a 3 en proindiviso y por mitad a favor de los cónyuges don Prudenciano G. B. y doña L. C. R. y a favor de los cónyuges don Pablo G. B. y doña C. B. T., en pleno dominio en cuanto a 5/6 partes indivisas de dicha participación indivisa con carácter privativo de don Prudenciano y don Pablo, y la restante sexta parte indivisa con carácter gananciales de los mismos, y 4/6 partes indivisas de las fincas 4 y 5 en proindiviso y por mitad a favor de los cónyuges don Julio G. B. y doña P. C. V. y de los cónyuges don Juan G. B. y doña M. L. B. R., en pleno dominio en cuanto a 5/6 partes indivisas de dicha participación indivisa, con carácter privativo de don Julio y don Juan; y la restante sexta parte indivisa con carácter ganancial de los mismos, por título de extinción de comunidad, previa extinción de usufructo vitalicio que constaba en la finca 4. Y resuelve suspender la inscripción de las 2/6 partes indivisas restantes de dichas fincas por pertenecer con carácter ganancial y en proindiviso, a don Tomás G. B. y doña M. C. B. N., y a doña Juliana G. B. y don D. T. R., y no comparecer en el presente título doña M. C. B. N. ni don D. T. R., y por pertenecer una séptima parte indivisa de la finca 5 a personas distintas de los transmitentes (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Consta, además, en la nota de calificación de la registradora sustituida: «Falta la ratificación de M. C. B. N. y de D. T. R., ya que una participación indivisa fue adquirida por compra, consta inscrita con carácter gananciales y es necesario su consentimiento para poder disolver la comunidad. Se acompaña una sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Valladolid 145/2012, de 17 de diciembre de 2012, y otra de la Audiencia Provincial de Valladolid 48/2013, de 8 de febrero de 2013, resolviendo recurso de apelación. Actúan como demandantes Juan, Julio, Prudenciano, Pablo, Benito y Tomás G. B. y como demandada su hermana Juliana G. B. por la que se la condena a elevar a público un documento privado de venta según el cual la demandada vendió a uno de sus hermanos «los derechos que recibo de la herencia de sus padres en la casa de Rábano». Después de dicha condena, la demanda comparece y ratifica la escritura de disolución. El presentante manifiesta que basta dicho documento judicial para entender que el bien es privativo y no es necesaria la ratificación. Sin embargo entiendo que no es admisible el documento judicial para poder disolver dicha comunidad por lo siguiente: Condena, a elevar a público un documento privado de venta, cuando lo que falta en este caso, es la ratificación de los cónyuges que no comparecen en la escritura, y que tienen inscrito su derecho con carácter ganancial. Lo que se solicita en la demanda y se estima en la sentencia no es «compatible» con la finalidad de la escritura, que es la disolución de la comunidad siendo necesario el consentimiento de todos los titulares registrales. La Sentencia condena a elevar a público un documento de venta mientras que en la escritura lo que se pretende, es disolver una comunidad. El hecho de que se condene a elevar a público el documento privado (elevación a público que además no ha tenido lugar) no excluye la intervención de los cónyuges cuyo consentimiento se ha omitido, como solicita el presentante. Una cosa es elevar a público y otra distinta la

necesidad del consentimiento de todos los titulares registrales para llevar a cabo el acto que se pretende en la escritura. La condenada en la sentencia, en el documento privado lo que vendió, según consta en dicho documento es «los derechos que recibe de la herencia de su padre», es decir, lo privativo, lo único que puede vender, porque la participación indivisa ganancial no puede venderla sin el consentimiento de su cónyuge. No comparece el cónyuge a los efectos de vender la parte ganancial. Hay que tener en cuenta que como la demandada y condenada en sentencia ratifica luego la escritura de disolución, no se entiende la necesidad de elevación a público y sigue faltando la ratificación de dos de los titulares. No se puede entender como manifiesta el presentante que por el hecho de que exista esa condena se entienda que los bienes pertenecen ya solo a los hermanos con carácter privativo y no sea necesario la ratificación. Se acompaña también original de la liquidación de gananciales de M. C. B. N. y Tomás G. B. y fotocopia de la liquidación de gananciales de Juliana G. B. y D. T. R. Además de no ser admisible la fotocopia, según el presentante, estos documentos son suficientes para entender que al estar liquidada la sociedad de gananciales, los bienes ya son privativos, y por lo tanto no es necesario el consentimiento del cónyuge, sin embargo los bienes objeto de inscripción no se incluyeron en la liquidación de gananciales y por eso sigue siendo necesaria dicha ratificación». Fundamentos de Derecho. Conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». La calificación de los documentos judiciales alcanza a la congruencia de la resolución con el procedimiento. La ejecución de una sentencia que condena al demandado a elevar a público un contrato privado de venta, en aplicación de lo previsto en el segundo apartado del artículo 708 de la L.E.C. en combinación con los artículos 1279 y 1280 del Código Civil y 3 de la Ley Hipotecaria, implica la necesidad de que a los efectos de la inscripción se otorgue la oportuna escritura pública –Res. de la D.G.R.N. de 28/05/2007–. Conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria solo la documentación pública y auténtica puede tener acceso al Registro, por lo que tratándose de documentos judiciales, el documento a presentar ha de ser la copia auténtica, certificación o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, requisito que no cumplen las meras fotocopias que no son sino reproducciones fotográficas –Res. de la D.G.R.N. de 09/05/2003 y 19/07/2007–. Y vistos, además los artículos 1, 18, 19 bis, 38 y 322 de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto. Calificación: A la vista de los hechos y fundamentos de Derecho expuestos y limitada la calificación del registrador sustituto a los defectos puestos de manifiesto por el registrador sustituido, procedo a confirmar la nota de calificación emitida por la registradora titular del Registro de la Propiedad de Peñafiel con fecha 20 de enero de 2014. Por no constar el consentimiento de doña M. C. B. N., sin que tal defecto pueda entenderse subsanado, por el hecho de que se acompañe el testimonio expedido el día 3 de febrero de 2005 por doña J. T. C., secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Valladolid, en el procedimiento de jurisdicción voluntaria liquidación de gananciales 808/2004, del acuerdo transaccional suscrito por los cónyuges doña M. C. B. N. y don Tomás G. B. y de la sentencia dictada en citado procedimiento el 29 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el inventario y adjudicación de bienes de la comunidad matrimonial, porque en el citado inventario y adjudicación, como finca sita en Rábano, solo se inventaría una vivienda sita en Extrarradio A-9 de Rábano construida sobre Parcela 5 segregada de terreno sito al pago de las Olmeras o Extrarradio A-9 en Rábano (Valladolid) privativo de don Tomás G. B. con una superficie de 25 áreas, Linda: Norte, de A. M., antes de J. V.; Sur, la de este caudal que se deslinda al número 15; Este, Cañada y Oeste, de A. P., antes V. R., que además se dice que no se encuentra inscrita; y en consecuencia no resulta que por parte de citados cónyuges, se haya procedido a liquidar la sociedad de gananciales sobre la participación indivisa que ostentan sobre las fincas objeto del título

calificado; escritura de disolución de comunidad en la que, además, se reconoce por don Tomás G. B. que le pertenece 1/6 parte de citada participación con carácter ganancial por adjudicación en las operaciones de Concentración Parcelaria y que adquirió 1/6 parte indivisa de 1/7 parte indivisa de las fincas inventariadas bajo los número 4 y 5 por compra en estado de casado con doña M. C. B. N. Por no constar el consentimiento de don D. T. R. y porque la séptima parte indivisa de la finca registral 5038 de Rábano que fue adquirida por doña Juliana G. B. por herencia de su padre fue transmitida por la citada doña Juliana, según resulta de la inscripción 4.^a de la misma, sin que tales defectos puedan entenderse subsanados por el hecho de que se acompañe una fotocopia del convenio regulador de los cónyuges don D. T. R. y doña Juliana G. B. y del testimonio de la sentencia dictada el día 13 de enero de 1998 en los autos de separación conyugal 1080/87-A del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Valladolid, porque las fotocopias no son documentos auténticos que puede tener en cuenta el registrador en su calificación –sin perjuicio de advertir que en el convenio no figuran las fincas objeto de la disolución de comunidad– y sin que tampoco pueda ser subsanado por el hecho de que se acompañe el testimonio de la sentencia firme, dictada el día 17 de septiembre de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Valladolid en los autos de procedimiento ordinario 572/2011, en el que se condena a doña Juliana G. B. a otorgar escritura pública en los términos que recoge el documento 12 de la demanda, es decir, con arreglo a los contratos privados reflejados en documentos número 7 y 10, y se declara frente a doña Juliana G. B. la validez del reparto y adjudicaciones realizadas convenido por unanimidad por las partes, así como la validez de la transacción por la que la demandada cedió su parte en dicha adjudicación por precio cierto a uno de los demandantes en los términos de los documentos aportados, y siendo, además de advertir que doña Juliana en ningún caso podrá transmitir a los demandantes los derechos adquiridos por herencia de su padre sobre la finca registral 5038 de Rábano, por no ser ya titular de derecho alguno sobre referida finca adquiridos por herencia de su padre, y que la sentencia por sí sola, no permite conocer cuál sea el contenido que ha de reflejarse en la escritura pública que ordena otorgar; que en la escritura de disolución de comunidad no se ha tenido en cuenta la transmisión efectuada por doña Juliana de la séptima parte indivisa que había adquirido por herencia de su padre, y que en la escritura de disolución de comunidad figura que doña Juliana G. B. había adquirido 1/6 parte de las fincas inventariadas bajo los número 1, 2 y 3, en cuanto a 1/6 parte de la citada participación con carácter ganancial por adjudicación en las operaciones de concentración parcelaria y que adquirió 1/6 parte indivisa de 1/7 parte indivisa de las fincas inventariadas bajo los números 4 y 5 por compra en estado de casada con don D. T. R. Contra la presente nota en sí misma (...) Valladolid, a diez de febrero de dos mil catorce El registrador sustituto (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

La nota de calificación, junto con la sustitutoria, fue recurrida, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don C. G. C., en nombre de los hermanos G. B., en base a la siguiente argumentación: que todos los inmuebles que se liquidan son privativos; que los excónyuges cuya ratificación se solicita han sido liquidados en sus intereses en su cuota; que esos excónyuges hace más de veinticinco años que no participan en la comunidad de bienes disuelta; que hay innumerables Resoluciones de la Dirección General que establecen que las resoluciones judiciales deben ser acatadas, y que el caso es similar al de la Resolución de 29 de enero de 2013.

IV

No consta informe del Notario autorizante.

La registradora emitió informe en defensa de su nota y elevó el expediente ante este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 400, 404, 1062, 1315, 1346, 1347, 1352, 1357, 1358 y 1359 del Código Civil; 9, 20, 40, 66 y 82 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 1962, 2 de enero de 2004, 4 de abril de 2005, 11 de noviembre de 2011 y 29 de enero de 2013, entre otras.

1. Se plantea si es posible la inscripción de una extinción de comunidad sobre determinadas fincas en proindiviso, cuando consta inscrita en el Registro el carácter ganancial de ciertas participaciones indivisas sobre las mismas y falta el concurso del consentimiento de los cónyuges de dos de los comparecientes, ambos matrimonios actualmente divorciados.

Alega el recurrente el origen íntegramente privativo de las fincas y la constancia de una resolución judicial. Esta, ordena elevar a público un contrato de cesión de derechos hereditarios y por lo tanto nada tiene que ver con bienes comunes.

Se presentan, además en el Registro, sendas liquidaciones de las sociedades de gananciales de los dos matrimonios. Una de ellas carece de título auténtico, pero ambas se refieren con la reserva de la falta de autenticidad indicada, a bienes distintos de los aquí concernidos, que no fueron inventariados ni por lo tanto adjudicados.

2. La escritura pública calificada, como en ella advierte la notaria autorizante, inventaría bienes privativos en su mayor parte, pero en ciertas cuotas concurre una participación ganancial por haber sido esta adquirida constante matrimonio y bajo dicho régimen económico matrimonial. Este carácter sobre una cuota -cualquiera que sea su entidad- determina que sea imprescindible el concurso del consentimiento de ambos cónyuges o en su defecto resolución judicial a fin de proceder a la liquidación del condominio pues de otra forma quedaría sin cumplir la exigencia del tracto sucesivo, en sus aspectos formal y material.

3. Divorciados los copartícipes don Tomás y doña Juliana G. B. concurre una específica comunidad post ganancial en el condominio preexistente que ahora se pretende extinguir y que determina que los excónyuges mantengan una comunidad dentro de otra comunidad, cuya liquidación aún pendiente, precise, como se ha indicado, de un común acuerdo.

4. Por ello, carece de sentido a efectos de la resolución de este recurso incidir en cuál sea la naturaleza de la liquidación y extinción de la comunidad de bienes, por otra parte sobradamente determinada en abundante doctrina de este Centro Directivo. (cfr. Resoluciones de 6 de abril de 1962, 2 de enero de 2004, 4 de abril de 2005 y 11 de noviembre de 2011, entre otras).

La especificación de derechos que resulta de la extinción de la comunidad, que nuestro Código favorece por considerar que la no productiva es antieconómica, puede suponer, como en este caso, la adjudicación de bienes acompañada de acuerdos de las partes que permitan una mejor distribución de los bienes con su correspondiente compensación económica.

Todo ello son decisiones, conforme a los artículos 392, 404, 406, 1051 a 1053, 1059, 1061, 1062, 1404 y 1410 del Código Civil, que corresponden conjuntamente a ambos titulares del patrimonio post conyugal.

5. La no inclusión de estas participaciones de bienes en los acuerdos adoptados en su día y derivados de la ruptura de sus matrimonios, fue motivada, al parecer, por su convicción de ser privativas de sus esposos. Pero ello, en nada modifica el necesario concurso de ambos o en su defecto una resolución judicial, pues constando en el Registro como bienes de naturaleza ganancial, la especificación de derechos, enajenación o acuerdo, concurrentes en la extinción de la comunidad entre los hermanos, precisará de

aquel consentimiento en base a la legitimación, exactitud y fe pública que encarnan los asientos registrales, manifestados, en parte, en el principio registral de tracto sucesivo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 11 de junio de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.