

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11208 *Resolución de 27 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Cieza n.º 2, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña Ana María Fortis Pita, notaria de Molina de Segura, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Cieza número 2, don Juan Cavallé Herrero, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura de disolución de comunidad otorgada el día 31 de enero de 2018 ante la notaria de Molina de Segura, doña Ana María Fortis Pita, con el 134 número de protocolo, los hermanos don A. y doña J. M. M. disolvieron el condominio existente entre ellos respecto de una finca no inmatriculada.

Junto a dicha escritura, se aportaba copia auténtica de escritura donación otorgada el día 20 de octubre de 2016 ante la misma notaria y con el número de 1.810 protocolo, y por la que don D. M. P. donó a don A. y doña J. M. M. el pleno dominio de la anterior finca en la proporción de 25% el primero y 75% la segunda.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Cieza número 2, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad número 2 de Cieza.

Nota de calificación negativa.

Examinado el documento precedente, que fue presentado en este Registro el día 6 de marzo de 2018 a las 12:20 horas según el asiento de presentación número 721 del diario 34, he resuelto suspender la inscripción solicitada, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta en el Registro una escritura pública de disolución de condominio autorizada el 31 de enero de 2018 por la notaria de Molina de Segura doña Ana María Fortis Pita con el número 134 de su protocolo.

La finca objeto del condominio que se disuelve es una finca situada dentro de la circunscripción territorial de este Registro que no se encuentra inmatriculada.

Con la finalidad de que se practique su inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria se acompaña, a modo de antetítulo, una escritura pública autorizada el 20 de octubre de 2016 por la misma notaria con el número 1.810 de su protocolo, en la que don D. M. P. donó a su hija doña J. M. M. la el 75% de la nuda propiedad de la misma finca y a su hijo don A. M. M. el 25% restante de la nuda propiedad, reservándose por tanto el usufructo vitalicio.

Y en la escritura de 31 de enero de 2018 cuya inscripción se solicita doña J. M. M. y don A. M. M. disuelven el condominio existente sobre la finca, adjudicando la totalidad de

la nuda propiedad de la misma a doña J. M. M. a cambio de abonar a su hermano don A. M. M. en dinero el valor de su cuota del 25% de la nuda propiedad.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece en su primer párrafo que "Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto".

En el presente caso el título público presentado a inscripción es una escritura pública de disolución de un condominio, que no es un título traslativo porque como consecuencia de la disolución de un condominio en la que se adjudica la cosa común a uno de los comuneros no se produce una transmisión de la finca objeto del mismo sino una especificación del objeto del derecho de cada uno de los comuneros, como declara la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 1998, entre otras.

Además, aunque se entendiera que la referencia del artículo 205 de la Ley Hipotecaria a los "títulos públicos traslativos" debe entenderse en un sentido amplio, comprensivo de cualquier título público de adquisición incluso si no implica una transmisión (interpretación que no comparto), en el caso de una disolución de condominio debería entenderse que la escritura pública de disolución de condominio en la que se adjudica la cosa común a uno de los comuneros sólo acredita la adquisición por el adjudicatario de la parte de la cosa común de la que no fuera ya titular con anterioridad a la disolución del condominio (es decir, en el presente caso, de un 25% de la nuda propiedad), pues el resto de la cosa común ya le pertenecía con anterioridad; y en el presente caso, además, el condominio disuelto sólo recaía sobre la nuda propiedad, por lo que respecto del usufructo no se han presentado en el Registro dos títulos públicos de adquisición consecutivos en cuya virtud pueda practicarse la inmatriculación.

La presente calificación negativa provoca la prórroga del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde que se practique la última de las notificaciones de la misma exigidas por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (artículo 323). Dicha calificación podrá (...)

Cieza, 22 de marzo de 2018. El registrador, Juan Cavallé Herrero (firma)».

III

El 19 de abril de 2018 se solicitó por doña Ana María Fortis Pita, notaria de Molina de Segura, la calificación sustitutoria de la mencionada escritura de compraventa, siendo designado como sustituto el registrador de la Propiedad de Cartagena número, don José Manuel García-Tordesillas García, quien emitió su calificación el día 8 de mayo de 2018, acordando mantener la calificación primitiva.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña Ana María Fortis Pita, notaria de Molina de Segura, interpuso recurso el día 29 de mayo de 2018 por escrito en que indicaba lo siguiente:

«Se trata de un supuesto de inmatriculación del artículo 205 de la L.H. El título previo otorgado es la donación de la nuda propiedad realizada por el padre a sus dos hijos, a uno de ellos en la proporción del 75% y a otro del 25%. El título inmatriculador que se

presenta es la escritura de disolución de comunidad formada por los dos titulares y en la que se adjudica la finca a uno de ellos.

En ambas calificaciones (también en la sustitutoria) se resuelve que la disolución de comunidad no es título traslativo y que por tanto no puede dar lugar a inmatriculación.

Alegaciones:

Respecto del único defecto alegado:

En cuanto a que la extinción de condominio o disolución de comunidad sea o no título traslativo, ha sido mucha la doctrina y los autores que se han pronunciado sobre si este negocio jurídico tiene un carácter traslativo, (entre otros Díez Picazo que sostiene que se trata de un acto dispositivo y queda sujeto por tanto, por ejemplo, a las autorizaciones exigibles a los representantes legales, en Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Tomo III), o meramente especificativo o determinativo. Pero más allá de esta discusión, debo recordar, lo que ya dijeron el Tribunal Supremo en sentencia de 12 de abril de 2007 y sobre ella la resolución de este centro directivo de 19 de mayo de dos mil once que: "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, 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".

En el mismo sentido y ya con posterioridad a la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que modifica la redacción dada al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que estableció que: "serán inmatriculables los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento, también mediante título público", vigente esta norma, la resolución de 1 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado dispuso: "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, 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 (Véase Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, según la cual debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial), que lo justifica como 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"».

V

El registrador emitió informe el día 12 de junio de 2018 y, por mantener su calificación en todos sus extremos, elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199 y 205 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias de Tribunal Supremo de 12 de abril de 2007 y 25 de febrero de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de abril de 1999, 14 de diciembre de 2000, 22 de octubre de 2001, 26 de abril y 18 de diciembre de 2003, 8 de junio de 2009, 19 de octubre de 2010, 19 de mayo y 26 de julio 2011, 25 de julio de 2012, 29 de enero de 2014, 12 de mayo de 2016 y 1 de julio de 2016.

1. Se debate en el presente recurso si debe o no accederse a la inmatriculación de una finca por la vía del nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria en virtud de escritura pública de disolución de comunidad otorgada el día 31 de enero de 2018, acompañada

del título de adquisición de los condueños, que es una escritura de donación de fecha 20 de octubre de 2016, resultando por tanto indubitado el transcurso del plazo de una año entre ambos títulos.

El registrador opone como defecto en su nota de calificación que la extinción de condominio «no es un título traslativo porque como consecuencia de la disolución de un condominio en la que se adjudica la cosa común a uno de los comuneros no se produce una transmisión de la finca objeto del mismo sino una especificación del objeto del derecho de cada uno de los comuneros».

La recurrente alega que más allá de la discusión desde el punto de vista teórico respecto de la naturaleza jurídica de la extinción de condominio debe recordarse la doctrina del «Tribunal Supremo en sentencia de 12 de abril de 2007 y sobre ella la resolución de este centro directivo de 19 de mayo de dos mil once que: "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, 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"».

2. Este Centro Directivo ya ha abordado esta cuestión en varias Resoluciones (vid. las de 19 de mayo y 26 de julio 2011, 29 de enero de 2014 y 1 de julio de 2016).

Según doctrina de este Centro Directivo respecto la cuestión sustancial debatida en este expediente, esto es, si la documentación presentada con posterioridad al 1 de noviembre de 2015 constituye o no título traslativo hábil para lograr la inmatriculación conforme el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, la nueva redacción legal al amparo de la Ley 13/2015, de 24 de junio, exige que se trate de «los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público».

La diferencia esencial entre ambas redacciones legales -actual y anterior- no se encuentra en la necesidad de que el título público inmatriculador sea «traslativo», pues tal exigencia, aunque no viniera expresamente formulada en la anterior dicción legal sí que resultaba implícita en ella, como reiteradamente ha venido considerando la doctrina jurídica, la jurisprudencia y la propia doctrina consolidada de este Centro Directivo, sino que tal diferencia esencial radica en los dos requisitos, uno relativo a la forma documental y otro al momento temporal, exigidos para acreditar que el otorgante de ese título público traslativo hubiera adquirido su derecho con anterioridad.

En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil. Ahora, en cambio, con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador. Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior. También se cumple este requisito en el supuesto de este expediente

Con base en ello, es de aplicación la doctrina de este Centro Directivo al considerar a la extinción de comunidad como título inmatriculador. En este sentido 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.

Por un lado, hay un sector doctrinal que 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, no es título público inmatriculable la división de la cosa común. Por otra parte, otro sector doctrinal defiende el carácter traslativo de la disolución; y finalmente hay quienes consideran que el negocio jurídico causante de la inmatriculación puede ser un título atributivo o determinativo, excluyéndose solamente los títulos meramente declarativos o los que recogen 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. Así, la 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 trata 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 el 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, esta Dirección General 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 de posible igualdad 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), o tampoco cuando, siendo varias cosas, se forman lotes iguales (cfr. Resoluciones de 6 de abril de 1962 y 28 de junio de 2007).

También la jurisprudencia 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 la doctrina entiende que el acto divisorio es un acto con efecto extintivo de la situación jurídica anterior, la de la comunidad; y al mismo tiempo tiene un efecto modificativo del derecho de cada uno de los sujetos intervinientes.

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, 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 (véase Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, según la cual debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial), que lo justifica como 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.

Asumido lo anterior, 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 y que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente para producir la inmatriculación. Por esta razón se consideró también como título apto a efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria la aportación a la sociedad de gananciales (cfr. Resolución de 19 octubre de 2010), demostrando que caben títulos inmatriculadores en los que no se exige que la finca sea totalmente ajena.

En aplicación de la doctrina expuesta al supuesto concreto de este expediente, no puede entenderse que, componiéndose el «iter» inmatriculador de una donación en favor de dos donatarios por cuotas indivisas y de una posterior disolución de comunidad en la que se adjudica el bien completo a uno solo de los condóminos, exista una sola transmisión, y no más bien un complejo «iter» adquisitivo. Por otro lado, debe tenerse presente que entre la adjudicación pro indiviso y la disolución de comunidad transcurrió más de un año, por lo que (como declaró la Resolución de 8 de junio de 2009 para un supuesto análogo), no cabe pensar en que hayan sido preparadas al único efecto de conseguir la inmatriculación. Por tanto el defecto alegado por el registrador debe ser revocado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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, 27 de julio de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.