

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3784 *Resolución de 24 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Granada contra la negativa de la registradora de la propiedad de Almuñécar, a permitir el acceso registral de una escritura de disolución de condominio.*

En el recurso interpuesto por el notario de Granada don Antonio Martínez del Mármol Albasini, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Almuñécar, doña María Cristina Palma López, a permitir el acceso registral de una escritura de disolución de condominio.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada en Granada el 27 de marzo de 2006 por el notario don Antonio Martínez del Mármol Albasini, con el número 1626 de protocolo, los hermanos don J. J. R. S. y doña M. T. R. S., junto con el esposo de ésta don J. A. G., otorgaron una escritura en virtud de la cual disolvían el condominio sobre diferentes bienes. Se inventariaban seis bienes, cuatro inmuebles, el ajuar doméstico y un saldo en una cuenta. A su vez, los bienes pertenecían proindiviso a los dos hermanos, con las siguientes particularidades: el título de propiedad de cuatro de dichos bienes poseídos en común fue la escritura de adjudicación de partición y adjudicación de las herencias de sus padres; pero el título de propiedad de los otros dos inmuebles (los inventariados con los números 5.º y 6.º), fueron distintas escrituras de compraventa, con la particularidad que las cuotas indivisas adquiridas por doña M. T. R. S. lo fueron junto a sus esposo con carácter ganancial.

Como consecuencia de la extinción del proindiviso se adjudicaron dos bienes inmuebles (el número 5 y el número 6,) a don J. J. R. S., con carácter privativo; los bienes 1 y 3 (y una parte del saldo inventariado con el número 4), a doña M. T. R. S. con carácter privativo y el bien número 2 (que es la finca cuya inscripción se deniega) y la parte restante del número 4, a doña M. T. R. S. y a su esposo don J. A. G., con carácter ganancial.

II

Presentada una copia autorizada de la indicada escritura en el registro de la Propiedad de Almuñécar, su titular acordó suspender la inscripción mediante la oportuna nota de calificación expedida con fecha 10 de noviembre de 2011, que es del siguiente tenor: «Se presenta una escritura de «extinción de proindiviso y adjudicación de fincas» otorgada por el notario de Granada don Antonio Martínez del Mármol Albasini, n.º de protocolo 1626/2006, en la que se inventarían bajo los números 1 al 4, el ajuar doméstico, una cuenta corriente y dos fincas registrales, una radicante en Gabia y otra en Almuñécar, adquiridos de por mitad y proindiviso con carácter privativo, por don J. J. R. S. y doña M. T. R. S., por título de adjudicación y partición de herencia a la muerte de sus padres en escritura otorgada por el notario de Granada don Antonio Martínez del Mármol Albasini n.º de protocolo 1625/2006 (en esta escritura presentada en este Registro en el momento de la calificación se incluían otros dos bienes radicantes en el municipio de Las Gabias, en relación con los cuales no se extingue la comunidad entre los hermanos). En el mismo título se inventarían otros dos bienes bajo los números 5 y 6, radicantes, uno en Granada y otro en Armilla, que pertenecen de por mitad y proindiviso a don J. J. R. S. con

carácter privativo por adjudicación en pago de gananciales y doña M. T. R. S. con carácter ganancial con su esposo don J. A. G. a título de compra. En la escritura presentada cesan parcialmente en el proindiviso existente sobre el conjunto de todos los bienes y disuelven la comunidad que sobre ellos ostentaban adjudicando a don J. J. R. S. bienes con carácter privativo y a doña M. T. R. S. unos bienes con carácter privativo y otros con carácter ganancial con su esposo. Se da la circunstancia de que al matrimonio formado por doña M. T. R. S. y su esposo don J. A. G., se le adjudica el bien descrito bajo el número 2 (sobre el que don J. A. G. no tenía derecho alguno) y la mitad de la cuenta corriente que pertenecía también proindiviso y con carácter privativo a los hermanos R. S., y sobre la que en consecuencia don J. A. G. tampoco tenía ningún derecho ni titularidad.

II) La comunidad ordinaria sobre un derecho se extingue por los mismos modos por los que se extingue este derecho y además de modo típico: –por reunión de todas las cuotas en uno de los comuneros, lo que puede ocurrir por los modos ordinarios de adquisición y –por la división de la cosa común. La división de la cosa común es un acto jurídico por el que a petición de cualquier comunero el derecho de cuota se concreta en el dominio sobre una porción material del bien común (división material) o subsidiariamente en dinero si el bien es indivisible, adjudicándose la cosa o derecho a uno de los comuneros, el cual pagará a los demás la cantidad que a éstos les corresponde por sus cuotas o vendiéndolo a un tercero y repartiendo el precio obtenido entre los comuneros, en proporción a sus respectivas cuotas (división económica) (arts. 402 y 404 Código civil). A la luz de los dos artículos citados, únicamente los condominios en un determinado bien, son los facultados para pedir la división. Además aunque a la luz de lo establecido en el art. 406 del Código civil, supletoriamente a la división de la cosa común se le aplican las reglas de la división de herencia, el Tribunal Supremo, en sentencia de 30-julio de 1999 declaró» las únicas formas de proceder al cese de la situación de indivisión en caso de que las cosas en proindiviso sean indivisibles, son las previstas en los arts. 404 y 1062 CC, sin que proceda en caso de ser varios, como aquí sucede, los bienes poseídos en común, la formación de lotes como dispone el art. 1061 del CC, precepto únicamente aplicable en los supuestos en que exista una comunidad universal de bienes en que los comuneros ostentan una participación indivisa sobre la totalidad del patrimonio en común y no sobre cada uno de los bienes concretos que lo integran». III) En la escritura que nos ocupa, a la luz de lo expuesto, se observan los siguientes defectos subsanables: 1) se da la circunstancia que si bien cuando se realiza la partición de herencia previa (no de protocolo 1625) se podía haber realizado una aplicación del art. 1061 del CC, adjudicando bienes concretos a cada uno de los herederos, se opta en ese momento por constituir un proindiviso ordinario sobre todos y cada uno de los bienes del caudal hereditario, para a continuación en el número siguiente de protocolo, realizar una extinción de comunidad olvidando las reglas antes citadas del CC. 2) Se vulneran los artículos 402 y 404 antes citados en cuanto a la legitimación para pedir la división, pues en relación con los bienes procedentes de la herencia pide también la división el esposo de doña M. T., al que se le acaban adjudicando bienes sobre los que no ostentaba cotitularidad alguna. 3) Se vulneran igualmente las reglas del 404 citado, porque en relación con el piso de Almuñécar, al ser indivisible no se adjudica a uno de los comuneros, en los términos relacionados en el apartado II) de esta nota de calificación, hermanos R. S. sino al matrimonio formado por una de las comuneras y su esposo con carácter ganancial. 3) Lo que se está haciendo tanto con el piso de Almuñécar, como con la mitad indivisa de la cuenta corriente que se menciona en el apartado I) de esta nota de calificación, es una permuta de algunas de las participaciones que don J. J. poseía en los bienes relacionados en el Expositivo I) de la escritura con otras de las participaciones que el matrimonio formado por doña M. T. R. S. y su esposo don J. A. G., tienen sobre los bienes relacionados bajo los números 5 y 6 del referido Exponendo I, negocio éste que ha de tener su debida causalización de conformidad con lo establecido en los arts. 1271 y 1274 del CC. 4) En definitiva en la escritura presentada como de extinción de condominio, se traspasan los límites de la mera extinción de comunidad sobre bienes concretos, además de contravenir el principio de especialidad registral, al no indicar expresamente cuales son las

participaciones permutadas o no expresar el modo de adquisición por el que un no comunero sobre los bienes relacionados bajo los números 2 y 4 (en una parte, respecto de este último) llega a adquirir la titularidad de los mismos de conformidad con lo establecido en el art. 51 del R:H: en sus apartados 6.º, 9.º y 10.º.... Almuñécar, diez de noviembre de dos mil once. La Registradora. Fdo. M^a Cristina Palma López».

III

Frente a la anterior calificación don Antonio Martínez del Mármol Albasini, interpuso mediante escrito fechado el 9 de diciembre de 2011 el correspondiente recurso alegando los siguientes fundamentos de derecho: 1.–La jurisprudencia interpretativa de los artículos 404 y 1062 del Código Civil aplicable al presente caso, no es la representada por la de fecha 30 de julio de 1999 como sostiene la registradora, pues la misma examina un supuesto en el que no hay convenio entre los comuneros en la adjudicación de la cosa indivisible, pero en el presente supuesto, existe una voluntad inequívoca de extinción del proindiviso de las fincas indivisibles mediante adjudicación individual de la cosa indivisible (fincas 5 y 6) indemnizando a los demás copropietarios, con una parte en metálico (efectivo disponible en una cuenta corriente) y con otra parte, adjudicándole la cuota de participación de otro bien, igualmente indivisible, en el que tampoco don J. J. R. S. quiere permanecer en copropiedad con doña M. T. R. S. En este sentido, la reciente sentencia del Tribunal Supremo Sala Primera, de 3 de mayo de 2011, número 296/2011, rec. 1461/2008 sostiene: 4.^a) La jurisprudencia aplicable al presente caso no es la representada por las sentencias citadas en el motivo sino la que, con base en lo que dispone el artículo 404 del Código Civil que supedita al convenio entre los comuneros la adjudicación de la cosa indivisible a uno de ellos indemnizando a los demás considera como fórmula procedente para poner fin a la comunidad, en cuanto derecho que puede ser ejercitado por cualquier comunero en todo momento, la venta de los bienes con reparto del precio entre los comuneros en proporción a sus cuotas, ya que el dato determinante de la forma de poner fin a la comunidad no puede ser la conveniencia o interés particular de uno o varios de los comuneros (Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de noviembre de 2003 en rec. 1646/98, 12 de marzo de 2004 en rec. 1379/98, 30 de noviembre de 2004 en rec. 3350/98, 3 de febrero de 2005 en rec. 3544/98, 1 de abril de 2009 en rec. 1056/04, 29 de marzo de 2010 en rec. 1073/06 y 11 de abril de 2011 en rec. 2144/07), todo ello sin perjuicio, claro está, de que la venta en pública subasta pueda quedar descartada por no quererla ninguno de los condueños (Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 2001 en rec. 2152/96). Sin lugar a dudas, la reciente sentencia del Tribunal Supremo, ennoblece el principio de libertad de pacto en la división de la cosa común cuando ésta resulta indivisible, partiendo del más absoluto respeto a los pactos que ponen fin a la indivisión mediante indemnización, e incluso, llegando a matizar la prevalencia del pacto entre las partes cuando éstas no quieran vender ante la aplicación del precepto que resuelve la indivisión de la cosa común mediante la venta en pública subasta. 2.–A mayor abundamiento, la posición doctrinal mayoritaria en cuanto a la naturaleza jurídica de tal contrato es la de que «la división de cosa común o extinción del condominio no es un acto traslativo, no hay nueva adquisición. Se produce sólo un mero desenvolvimiento de una potencialidad connatural al mismo derecho del comunero. En este desenvolvimiento el derecho de cuota se concreta en un derecho exclusivo sobre un bien individual (la porción material que le corresponda) y gana de este modo en intensidad lo que pierde en extensión objetiva». Por ser un mero desenvolvimiento del que ya se tiene «cada uno de los partícipes de una cosa que se posee se entenderá que ha poseído exclusivamente la parte que al dividirse le cupiere todo el tiempo que duró la indivisión (art. 450, del Código Civil)» (Manuel Peña Bernaldo de Quirós, «Derechos reales. Derecho hipotecario»). En este mismo sentido ha declarado el Tribunal Supremo en Sentencia de 3 de febrero de 1982 que «la división tiene carácter determinativo o especificativo de derechos» y en la de 10 de enero de 1991 que «la división de cosa común o extinción de condominio no tiene función traslativa sino de concreción de cuotas abstractas correspondientes a los copropietarios, por lo que no supone una transmisión

onerosa». En el presente supuesto, la extinción del condominio en las fincas 5 y 6 no tiene función traslativa sino de concreción de cuotas abstractas correspondientes a los copropietarios, que se concretan en otras fincas igualmente indivisibles (la 2 y la 3), adjudicándole la número 3 a doña M. T. R. S. con carácter privativo y la número 2 a los esposos con carácter ganancial, por lo que no ha supuesto una transmisión onerosa, sino una determinación o especificación de derechos que se han concretado en otro en iguales circunstancias de indivisión. 3.–La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio de 2007, BOE 159/2007, de 4 julio 2007, sostiene: Cabe añadir, por último, y en relación con los reparos de índole fiscal que se plantean en la calificación, que es obvio que la escritura calificada ha tenido que ser presentada, previa e inexcusablemente, a autoliquidación, por lo que será la Administración Tributaria competente (en cuyo poder obra copia del documento), y sólo ella, quien podrá también plantear, conforme a Derecho, lo que estime procedente en lo relativo a la tributación de la operación reflejada en la escritura, si bien esta cuestión escapa por completo a la calificación registral. 4.–En efecto, cabe recordar lo que la Dirección General de Registros y del Notariado expresó en Resolución de 22 de junio de 2006: «... La regulación que del régimen económico matrimonial contiene el Código Civil se caracteriza por un marcado principio de libertad que se manifiesta, entre otros, en los artículos 1315 (libertad en la determinación del régimen económico), 1325 (libertad en cuanto a su estipulación, modificación o sustitución), 1328 (libertad de pacto en tanto las estipulaciones no sean contrarias a las leyes o las costumbres o limitativas de la igualdad de derechos que corresponda a cada cónyuge) y 1323 (posibilidad de transmitirse los cónyuges por cualquier título bienes y derechos y celebrar entre sí toda clase de contratos), sin más limitaciones que las establecidas en el mismo Código (cfr. artículo 1315). El propio artículo 1355 –al permitir que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a los bienes que adquieran a título oneroso durante el matrimonio, con independencia de cuál sea la procedencia y la forma y plazos de satisfacción del precio o contraprestación– se encuadra dentro de ese amplio reconocimiento de la autonomía privada, y constituye una manifestación más del principio de libertad de pactos que se hace patente en el mencionado artículo 1323. Precisamente la aplicación de este principio hace posible también que, aun cuando no concurren los presupuestos de la norma del artículo 1355, los cónyuges atribuyan la condición de gananciales a bienes que fueran privativos. Así lo admitió esta Dirección General en Resolución de 10 de marzo de 1989 que, respecto del pacto específico de atribución de ganancialidad a la edificación realizada con dinero ganancial sobre suelo privativo de uno de los cónyuges, señaló que «aun cuando la hipótesis considerada no encaje en el ámbito definido por la norma del artículo 1355 del Código Civil (que contempla la posibilidad de asignar de modo definitivo el carácter ganancial solamente respecto de los bienes adquiridos a título oneroso, tanto si hubiere indeterminación sobre la naturaleza de la contraprestación al tiempo de la adquisición como si ésta fuera inequívocamente privativa)...». «... Cabe entender que el desplazamiento patrimonial derivado del negocio jurídico de atribución de ganancialidad tiene una identidad causal propia que permite diferenciarlo de otros negocios jurídicos propiamente traslativos del dominio, como la compraventa, la permuta (el cónyuge que aporta no espera obtener un precio o otra contraprestación), o la donación (la aportación no se realiza por mera liberalidad). Por ello, se llega a afirmar que encuentran justificación en la denominada causa matrimonii, de la que, históricamente puede encontrarse algunas manifestaciones como la admisión de las donaciones “propter nupcias” de un consorte al otro –a pesar de la prohibición general de donaciones entre cónyuges–, o la antigua dote. Y es que, aun cuando no puedan confundirse la estipulación capitular y el pacto específico sobre un bien concreto, la misma causa que justifica la atribución patrimonial en caso de aportaciones realizadas mediante capitulaciones matrimoniales (cfr. la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1993, según la cual “Siendo los capítulos por su propia naturaleza actos jurídicos cuyo tratamiento es el de los onerosos, difícilmente podría ser impugnado como carente de causa”; y la Resolución de 21 de diciembre de 1998) debe considerarse suficiente para justificar los desplazamientos patrimoniales

derivados de pactos extracapitulares de ganancialidad, sin necesidad de mayores especificaciones respecto del elemento causal del negocio. En ambos casos se trata de convenciones que participan de la misma “iusta causa traditionis”, justificativa del desplazamiento patrimonial “ad sustinenda oneri matrimonii”...». «... Como ha señalado la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 18 de julio de 1991 “las convenciones sobre el régimen matrimonial no constituyen donaciones, ni siquiera si, como en la comunidad universal, implican desplazamientos sin correspectivo”. Y, según este concepto del pacto de ganancialidad, alcanza pleno significado la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 2 de octubre de 2001, que en relación con la exención prevista por el art. 45.I.B).3 del Real Decreto Legislativo 1/1993, regulador del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, diferencia nitidamente los “... actos en virtud de los cuales cada cónyuge adscribe un bien propio al régimen de administración, aprovechamiento y cargas inherente al régimen económico conyugal”, a los que se aplica la exención, de cualquier otra transmisión o donación efectuada entre cónyuges, que estima sometida a tributación ordinaria». 5.–Respecto al principio de especialidad, la Dirección General de Registros y del Notariado en las Resoluciones de 20 de julio, 1 de octubre y 19 de noviembre de 2007, hay casos, en los que concurriendo todos los herederos de los causantes a dar cumplimiento a una disposición testamentaria, no resultaría necesario, aunque el bien que se pretenda inscribir aparezca inscrito como ganancial, determinar previamente mediante la liquidación formal de la sociedad de gananciales, qué participación del mismo correspondería a una u otra herencia, por cuanto los derechos vienen configurados en su naturaleza, contenido y extensión por el título material que los origina, lo que unido al ámbito de autonomía que se reconoce a la voluntad privada –artículo 1255 del Código Civil–, determina que para la correcta constatación en los libros registrales de las titularidades reales concurriendo varios títulos adquisitivos a favor del mismo sujeto, todos ellos determinantes de titularidades idénticas en su modo de ser y coincidentes en el objeto, bastaría a efectos del principio de especialidad, con la fijación de las cuotas recibidas por cada uno de los hijos v herederos, para que la titularidad global quede fielmente reflejada. En el presente supuesto, la titularidad global queda fielmente reflejada, por cuanto los derechos vienen configurados en su naturaleza, contenido y extensión por el título material que los origina, lo que unido al ámbito de autonomía que se reconoce a la voluntad privada –artículo 1255 del Código Civil, son suficientes a los efectos del principio de especialidad, desterrándose en la escritura la anfibología en la titularidad global, que queda perfectamente determinada. 6.–En definitiva, en el contrato concurren consentimiento, objeto y causa, no existiendo nada que obstaculice su plena validez en base al principio general de autonomía de la voluntad privada, sin perjuicio de las posibles consecuencias fiscales que tenga, pues los contratos son lo que se deriva de sus cláusulas y no el nombre con el que sean denominados. El acta subsanatoria del artículo 153 de dicho Reglamento Notarial constituye medio suficiente para aclarar errores que resulten del contexto de la escritura o de otras autorizadas inmediatamente antes o después, pero no puede suplir el consentimiento contractual de las partes, pues ello excede del ámbito propio de los juicios del notario o de los hechos por él presenciados, por lo que no puede acudir a ella para modificar el contenido de una escritura anterior sin el consentimiento de los interesados (Resolución de 21 de marzo de 2006) y aún menos, cuando dicho consentimiento sobre los pactos que integran la escritura ha sido calificado favorable e inscrito por los Registros de la Propiedad números 6 y número 7 de Granada, así como por el Registro de la Propiedad de Santa Fe, por lo que la calificación desfavorable plantea un problema sobre la validez del contrato (inexistente) y la nulidad de las inscripciones llevadas a cabo por dichos registros.

IV

La registradora de la Propiedad recurrida emitió el informe correspondiente manteniendo su calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos, los artículos 393 y ss, 401, 402, 404, 406, 1058, 1061, 1062, 1073 y ss, 1271 y 1274 del Código Civil; 3, 9,18, de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de julio de 1999; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 2 de febrero de 1960, 6 de abril de 1962, 4 de septiembre de 2000, 16 de junio de 2003, 2 de enero de 2004, 4 de abril de 2005, 3 de marzo de 2006 y 11 de noviembre de 2011, entre otras.

1. Constituye el objeto de este recurso determinar si es inscribible una escritura de disolución de condominio sobre diferentes bienes que pertenecen proindiviso a dos hermanos, con las siguientes particularidades relevantes: a) algunos de los bienes comunes, adquiridos por herencia, pertenecen con carácter privativo a los dos hermanos y otros, adquiridos por título de compraventa, pertenecen al hermano con carácter privativo y a la hermana y su marido con carácter ganancial. b) Al efectuar las adjudicaciones se producen tres tipos de atribuciones, al hermano con carácter privativo, a la hermana con carácter privativo, y a la hermana y a su marido, con carácter ganancial. c) el bien que se adjudica a la hermana y a su marido, con carácter ganancial es la finca cuya inscripción se deniega, que era una de las que originariamente pertenecía a los dos hermanos con carácter privativo, por herencia de sus padres.

2. Ciertamente, hay comunidad cuando la cosa, el derecho o el conjunto de derechos está atribuido a varios comuneros por cuotas (cfr. artículo 392 del Código Civil). Cualquiera que sea la teoría que sobre su naturaleza jurídica se pretenda acoger entre las varias formuladas, bien la de considerar que en la comunidad hay una concurrencia de varias propiedades separadas recayente cada una de las cuales sobre una cuota o porción ideal de la cosa –artículo 399 del Código Civil–, bien la de entender que hay una sola propiedad o derecho que manteniéndose único se atribuye por cuotas ideales a los distintos comuneros –artículo 392 y 395 del Código Civil–, bien, en fin, la de estimar que en la comunidad se produce la concurrencia de varias propiedades totales sobre toda la cosa, recíprocamente limitadas por su concurso –artículo 394 del Código Civil y Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 1986–, es preciso que exista una situación de titularidad plural recayente sobre uno o varios bienes o derechos.

3. La situación de cotitularidad, en efecto, puede recaer sobre un solo bien o derecho, o sobre una pluralidad de ellos. En este último caso, cuando se trata de comunidad por cuotas, que se proyecta sobre cada uno de los bienes poseídos en común (a diferencia de la denominada comúnmente como comunidad germánica, uno de cuyos rasgos es que en caso de pluralidad de bienes, el derecho de los comuneros recae sobre la totalidad de ellos y no sobre cada uno *uti singuli*), puede considerarse que cada bien es objeto de una cotitularidad autónoma, que puede desenvolverse separadamente de los restantes, aunque la titularidad de todos ellos se reconozca a los mismos titulares, ya sea o no por el mismo concepto, naturaleza y proporción. Por eso, en estos casos la extinción de cada situación de proindivisión puede hacerse individualmente en cuanto a cada bien, o afectar a una pluralidad de los mismos, si concurre la conformidad de todos los interesados.

4. La disolución y extinción de la comunidad, que requiere como presupuesto básico que actúe sobre la totalidad del objeto a que la comunidad se refiere (cfr. artículo 400 y siguientes del Código Civil), termina con la situación de condominio y constituye un derecho de propiedad exclusiva a favor del comunero, o comuneros, a quien o quienes, se adjudica el bien entero, o cada una de las porciones materiales que resulten de su división. Tradicionalmente se ha considerado que nuestro Derecho ha mirado con cierta prevención o disfavor las situaciones de comunidad o condominio, por ser antieconómicas

(se dificulta la explotación de los bienes y se reduce su valor) y constituir una fuente de litigiosidad (constituyen una «mater rixarum»), y que por ello la ley facilita su extinción, aunque más propiamente podría decirse que este disfavor sólo tiene lugar cuando aquélla no es eficiente económicamente, pues hay supuestos de comunidades funcionales en que la explotación, uso o disfrute de «en común» es más eficiente que si este se dividiese. En todo caso, y dejando a salvo supuestos especiales, lo cierto es que la ley facilita la extinción de la comunidad, que puede tener lugar mediante lo que propiamente constituye una división material de la cosa común, cuando su naturaleza lo permite, 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 el 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 (cfr. artículos 404 y 1062 del Código Civil y las Resoluciones de 6 de abril de 1962, 2 de enero de 2004 y 4 de abril de 2005, entre otras). Es decir, como tiene declarado este Centro Directivo (resolución de 11 de noviembre de 2011), la extinción o disolución de la 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 a uno que compensa el derecho de los demás.

Son, pues, muy variados los medios que se pueden escoger para llegar a poner fin a un condominio, algunos de ellos son típicamente liquidatorios (y presuponen una valoración y adjudicación de los bienes, o partes divididas de los mismos, en pago del respectivo haber de cada partícipe, y son rescindibles por lesión, etc.), aunque todos ellos requieren siempre para su viabilidad la actuación unánime de los interesados. Faltando la conformidad de todos, solo cabe que por vía judicial se inste la división del bien, si fuere factible, o que en su defecto se proceda –si no hay acuerdo para que se adjudique a alguno que indemnice o compense a los demás– a su venta en pública subasta.

Pero esta pluralidad de negocios jurídicos, ya sean traslativos o determinativos, dispositivos o partitivos, tienen un régimen jurídico sustantivo, incluso, a veces, fiscal, bien diverso, y sólo comparten el efecto extintivo de la situación de cotitularidad sobre la que se proyecta.

5. En el caso que nos ocupa existen ciertamente varias comunidades de bienes, o, mejor dicho, varios bienes que se tienen en común; la mayoría bajo la misma titularidad subjetiva, dos hermanos con iguales porcentajes, aunque dos de los bienes comunes, incluyen a un tercer interesado, toda vez que una mitad indivisa de los mismos corresponde a una de aquellos hermanos comuneros, y a su esposo, con carácter ganancial. Pero la extinción de todas esas comunidades, o de la situación de cotitularidad que recae sobre todos o cada uno los bienes concernidos, tiene lugar a través de un único negocio liquidatorio, que se salda con el fin de la proindivisión entre los interesados (sin perjuicio de la titularidad compartida que afecta a los cónyuges sujetos al régimen de gananciales).

Y hay que destacar que poca trascendencia tiene el que la proindivisión sobre todos los bienes comunes tenga lugar mediante uno, dos o varios negocios jurídicos. La única exigencia –para que se pueda hablar de disolución de comunidad– es que afecte por entero a un bien, es decir, que el negocio jurídico extintivo afecte al menos a la totalidad de un bien poseído en común y que pase a ser de titularidad individual (salvo, acaso, el supuesto de titularidades consorciales). Desde la perspectiva negocial, lo trascendente para que el negocio extintivo tenga plena validez y eficacia es que concurren los requisitos generales de todo contrato (consentimiento, objeto y causa) y que se conforme el acto dentro del ámbito reconocido a la autonomía de la voluntad.

6. El negocio extintivo unitario formalizado en la escritura presentada discurre dentro de los márgenes concedidos al principio de autonomía de la voluntad, toda vez que no se

ha franqueado ninguno de los límites que al efecto establece el artículo 1255 del Código civil, y provoca con plenos efectos la terminación del proindiviso sobre todos y cada uno de los bienes concernidos, que pasan a ser de la titularidad de los respectivos adjudicatarios.

Lo mismo cabe decir en cuanto a los efectos intra conyugales que produce la disolución del condominio en la forma en que se otorgó. Ciertamente el negocio disolutorio enjuiciado ha provocado una alteración en la composición del activo ganancial, pero al contar con el consentimiento de ambos cónyuges, es una posibilidad admitida explícitamente por nuestro legislador, dado el amplio reconocimiento de la autonomía privada y la libertad de pactos que se hace patente en artículo 1323 del Código Civil, y del cual lo establecido en el artículo 1355 del mismo cuerpo legal constituye una aplicación concreta. Por eso, desde una perspectiva negocial, ningún reparo cabe formular a la adquisición que se realiza de la finca cuya inscripción motiva este recurso.

7. Finalmente, tampoco cabe acoger los reparos registrales que aduce la registradora. El acto es causalmente suficiente para provocar la adquisición por los consortes adjudicatarios y para obtener el acceso tabular de su titularidad, debiendo destacarse, que el valor de las adjudicaciones coincide exactamente con el de los haberes respectivos, y que se especifica de forma adecuada la naturaleza de la adquisición que respecto de cada bien efectúa cada interesado, cubriéndose las exigencias de determinación que resultan del artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 24 de febrero de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.