

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**4946** *Resolución de 12 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Sahagún, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, agregación, división horizontal y disolución de comunidad.*

En el recurso interpuesto por don A. M. A. V., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Cosmebell, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Sahagún don Diego Suárez Fernández, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, agregación, división horizontal y disolución de comunidad.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 21 de febrero de 2012 ante el notario de Madrid don Rafael Vallejo Zapatero, con el número 299 de protocolo, junto a la escritura de subsanación de la anterior, otorgada el día 14 de marzo de 2012 ante el mismo notario de Madrid con el número 458 de protocolo, y la escritura de subsanación otorgada el día 9 de agosto de 2023 ante la Notaria de Sahagún, doña Arianne Burguera Berned, con el número 521 de protocolo, se practicaban diversas operaciones de segregación, agrupación y agregación a la división horizontal y disolución de comunidad sobre varias fincas.

II

Presentadas el día 13 de octubre de 2023 dichas escrituras en el Registro de la propiedad de Sahagún, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Se efectúa la presente calificación de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos. Se presenta escritura (en unión de escritura de subsanación) en la que se practican diversas operaciones de modificaciones hipotecarias (segregación y posterior agregación) así como una operación final de disolución de comunidad de las fincas de resultado de las mencionadas operaciones.

Básicamente, dichas operaciones consisten en la siguiente dinámica:

Por un lado, partiendo de la finca registral 8894 se segregan 12,54 metros cuadrados, quedando un resto de 213 metros. dicha finca registral es propiedad de los hermanos M. R., en cuanto a una mitad indivisa, por cuartas partes y con carácter privativo; Cosmebell en cuanto a una cuarta parte indivisa; y don T. F. M. R. y M. T. G. M., en cuanto a otra cuarta parte indivisa con carácter ganancial.

Por otro lado, los metros que se han segregado de la finca anterior se agregan a la finca registral 8903.

La finca registral 8903, antes de la agregación, era propiedad de los hermanos M. R., por cuartas partes indivisas y con carácter privativo.

No se expresan las cuotas en dichas fincas, agregada y resto, sino que se realiza al llevarse cabo una disolución de comunidad entre ambos inmuebles.

Sin embargo, al tiempo de producirse la disolución de comunidad se observan los siguientes defectos:

– En primer lugar, se inventaría la totalidad de la finca 8904, pero la adjudicación de la misma se hace solo del 75 %, por lo que no hay correspondencia en el objeto del negocio jurídico, y por ello no puede configurarse como una verdadera disolución de comunidad, ya que en la misma debe existir correspondencia entre los bienes inventariados y los después adjudicados a los condóminos.

– En segundo lugar, no hay adjudicación alguna verificada en favor de la sociedad de gananciales integrada entre don T. F. M. R. y M. T. G. M., ya que una participación en una de las fincas objeto de operaciones de modificación hipotecaria y posterior disolución de comunidad era ganancial, y ninguna de las fincas adjudicadas ostenta una participación con dicho carácter ganancial, ni tampoco se compensa al cónyuge que pasa a ser no titular o este lleva a cabo un negocio de atribución o transmisión patrimonial en favor de los demás copropietarios, el cual deberá identificarse en todos sus extremos, y ser objeto de liquidación de impuestos.

No puede llevarse cabo las operaciones de segregación al estar condicionadas a las de agregación posterior ni tampoco esta de agregación ya que no se establecen las cuotas de cotitularidad en las fincas objeto de las mismas, sino que dicho reparto se verifica una vez que se ha llevado a cabo la disolución del condominio.

Fundamentos de Derecho.

Artículos 9, 18, 20 y 254 de la ley hipotecaria.

Artículos 392 y siguientes 1261 y siguientes, 1274 y siguientes del Código Civil.

Artículos 51 y 54 del Reglamento hipotecario.

La presente calificación no prejuzga ni condiciona calificaciones futuras a resultas de la aportación de nuevos documentos y/o subsanaciones del documento calificado.

Ante la presente calificación negativa (...).

Sahagún, a 18 de octubre de 2023. El registrador accidental (firma ilegible). Fdo. Diego Suárez Fernández.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. V. A., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Cosmebell, SL», interpuso recurso el día 21 de noviembre de 2023 en virtud de escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Primera. Inexistencia de precepto ilegal que ampare la calificación que se recurre.

La calificación que se recurre, previamente a concretar los dos defectos que señala, expresa lo que parece una opinión no un defecto concreto en referencia a las cuotas de los distintos copartícipes en las fincas descritas en las escrituras que se califican, cuotas que sí indican los comparecientes tanto al describir las fincas en la parte expositiva, como en el momento definitivo de acordar la disolución del proindiviso. Decimos que la nota de calificación parece expresar una mera opinión al respecto, ya que no menciona que esa circunstancia se oponga a precepto legal concreto y no le asigna la condición de “defecto”, condición que sí asigna el párrafo siguiente cuando expresa con claridad que en el título calificado “se observan los siguientes defectos”.

Centradas las presentes alegaciones en esos dos defectos concretos que señala la nota de calificación que se recurre, entiende esta parte, que no existe precepto legal alguno que ampare el criterio que sostiene la nota de calificación. Al respecto, la nota se limita a expresar, en lo que llama “Fundamentos de Derecho”, una serie de preceptos

legales genéricos, como los “artículos 392 y siguientes y 1261 y siguientes y 1274 y siguientes del Código Civil”, y los preceptos genéricos que menciona de la Ley Hipotecaria y su Reglamento. Entendemos que a una calificación denegatoria se ha de exigir una mayor concreción, máxime cuando se están limitando derechos de los ciudadanos. No concreta la nota ningún precepto legal que afecte a cada uno de los defectos que describe, en base al que se derive la interpretación que expresa la nota. Con lo cual deja a esta parte en indefensión al no expresar el precepto legal que se infringe en la escritura calificada que impida la inscripción, con lo que el ciudadano a falta de motivación legal concreta tiene que indagar la norma que se considera infringida, lo que lleva a que consideremos la nota de calificación referida claramente inmotivada y no ajustada a derecho.

Segunda. En cuanto a los concretos defectos que menciona la nota indicar lo siguiente:

1. La nota señala como defecto: “En primer lugar, se inventaría la totalidad de la finca 8904, pero la adjudicación de la misma se hace solo del 75 %, por lo que no hay correspondencia en el objeto del negocio jurídico, y por ello no puede configurarse como verdadera disolución de comunidad, ya que en la misma debe existir correspondencia entre los bienes inventariados y los después adjudicados a los condóminos” (sic).

Debe existir algún error material, pues no se incluye en la escritura calificada ninguna finca con el número 8904, ni en la disolución del proindiviso se adjudica el 75 % de tal finca, ni de ninguna otra. La escritura hace adjudicaciones concretas a cada comunero con la comparecencia y conformidad de todas las personas que tienen algún derecho en los bienes que se reparten. Con todo, al no citar ningún precepto concreto que ampare esa interpretación, entendemos que la misma no tiene en cuenta que en esta materia la voluntad de las partes (artículo 1255 CC) es la ley del contrato en el negocio jurídico que menciona la nota, salvo que la misma conculque una norma de obligado cumplimiento o imperativa, lo que evidentemente no es el caso. Tampoco existe precepto legal alguno que impida a las partes configurar lo que debe incluir o excluir la disolución de comunidad de los bienes de su propiedad.

2. El segundo de los defectos de redacta así: “En segundo lugar, no hay adjudicación alguna verificada en favor de la sociedad de gananciales integrada entre don T. F. M. R. y M. T. G. M. ya que una participación en una de las fincas objeto de operaciones de modificación hipotecaria y posterior disolución de comunidad era ganancial, y ninguna de las fincas adjudicadas ostenta una participación con dicho carácter ganancial, ni tampoco se compensa al cónyuge que pasa a ser no titular o este lleva a cabo un negocio de atribución o transmisión patrimonial en favor de los demás copropietarios, el cual deberá identificarse en todos sus extremos y ser objeto de liquidación de impuestos”.

La nota no concreta cuál sea esa finca. Si se refiere a la finca descrita al número 2 de la escritura unida como Documento núm. 1, finca registral núm. 8894, esa finca no pertenecía a la sociedad ganancial que menciona en su totalidad, pues como se indica en ese número 2 en el apartado “título” únicamente le pertenece una mitad de la mitad de esa finca (25 % indiviso) a dicha sociedad ganancial, otro 25 % a Cosmebell, SL, y la otra mitad pertenece a los cuatro hermanos M. R. en copropiedad y a partes iguales, entre los que se encuentra don T. F. M. R., con carácter privativo por herencia de sus padres.

Por otra parte, el obstáculo que indica la nota cuando dice “que no se compensa al cónyuge que pasa a ser no titular”, no es tal pues en la escritura presta su conformidad a la disolución ese cónyuge que pasa a ser no titular (doña M. T. G. M.), y no hay ninguna transmisión a favor de los demás copropietarios. A su esposo don T. F. M. R. en la disolución de la comunidad se le adjudica la finca descrita al número 1 del expositivo, con lo que la señora G. M. está conforme y presta su consentimiento en la propia escritura, sin que ningún precepto legal impida la validez de ese consentimiento. Si la sociedad ganancial tiene que hacer alguna liquidación de cuentas, serán los cónyuges

los que tienen que hacerla, no los demás comuneros a los que no se puede privar de inscribir las fincas resultantes de la división de la comunidad, pues ninguna norma contempla esa circunstancia, De ese consentimiento pueden hacerse muchas interpretaciones o imaginaciones, lo que no es admisible es no darle relevancia a los efectos de disolver la comunidad e inscribir lo aceptado por todos los comuneros en la escritura pública que se califica.

La mención que se hace al final de ese defecto referida a la liquidación de impuestos, no tiene en cuenta que las escrituras objeto de calificación han sido presentadas en la correspondiente Oficina Liquidadora y liquidados los impuestos, como consta en el folio final de las propias escrituras. Constando esa presentación y liquidación de impuestos, ya no corresponde al Registro de la Propiedad pronunciarse sobre el pago de impuestos, de las operaciones que se incluyen en la escritura que se califica.

3. Finalmente concluye la nota con el siguiente párrafo: "No puede llevarse a cabo las operaciones de segregación al estar condicionadas a las de agregación posterior ni tampoco esta de agregación ya que no se establecen las cuotas de cotitularidad en las fincas objeto de las mismas, sino que dicho reparto se verifica una vez que se ha llevado a cabo la disolución del condominio".

Al respecto, no entendemos por qué no se puede llevar a efecto o verificar el reparto antes o después de la disolución, máxime cuando en este caso esas operaciones de segregación y agregación que menciona se realizan antes de proceder a la disolución de la comunidad de bienes. En contra de lo que indica la nota de calificación esas operaciones de segregación y agrupación, mínima de unos doce metros, se describen en la página 20 de la escritura. No conocemos ningún precepto legal que imponga ese antes o después. Por ello entendemos que esa interpretación infringe claramente el derecho de libertad contractual que tienen las partes como principio básico del Derecho civil, que debe respetarse en tanto no infrinja norma imperativa expresa.»

#### IV

El registrador de la propiedad emitió informe el día 4 de diciembre de 2023 manteniendo la nota de calificación y elevó el expediente a este centro directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 20 y 254 de la Ley Hipotecaria; 392 y siguientes; 1261 y siguientes del Código Civil; 51 y 54 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 1960, 6 de abril de 1962, 26 de enero de 1998, 14 de diciembre de 2000, 26 de abril de 2003, 2 de enero de 2004, 4 de abril de 2005, 28 de junio de 2007, 19 de mayo, 26 de julio y 11 de noviembre de 2011, 11 de junio de 2014, 4 de abril y 1 de julio de 2016, 2 de noviembre de 2018 y 30 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de febrero y 5 de marzo de 2020, 16 de diciembre de 2021 y 27 de julio y 20 de diciembre de 2022.

1. Se debate en el presente recurso si es inscribible una escritura (junto con subsanaciones) por la que, tras diversas operaciones de segregación, agregación y división horizontal, se procede a realizar determinadas adjudicaciones a favor de los comuneros, que extinguen la comunidad.

El registrador suspende la inscripción alegando dos defectos:

– En primer lugar, se inventaría la totalidad de la finca 8.904 [sic, debe ser la 8.894], pero la adjudicación de la misma se hace solo del 75 %, por lo que no hay correspondencia en el objeto del negocio jurídico, y por ello no puede configurarse como una verdadera disolución de comunidad, ya que en la misma debe existir correspondencia entre los bienes inventariados y los después adjudicados a los condóminos.

– En segundo lugar, no hay adjudicación alguna verificada en favor de la sociedad de gananciales integrada entre don T. F. M. R. y doña M. T. G. M., ya que una participación en una de las fincas objeto de operaciones de modificación hipotecaria y posterior disolución de comunidad era ganancial, pero ninguna de las fincas adjudicadas ostenta una participación con dicho carácter ganancial (pues la adjudicación se hace solo al esposo), ni tampoco se compensa al cónyuge que deja de ser titular.

El recurrente entiende que la escritura hace adjudicaciones concretas a cada comunero con la comparecencia y conformidad de todas las personas que tienen algún derecho en los bienes que se reparten, que no se conculca ninguna norma imperativa y que no existe precepto legal alguno que impida a las partes configurar lo que debe incluir o excluir la disolución de comunidad de los bienes de su propiedad. Además, entiende que debe haber un error en la numeración de la finca en la nota de calificación.

2. Tiene razón el recurrente en la existencia de una errata en la nota de calificación que, en cuanto al primer defecto debe estar refiriéndose a la finca registral 8.894, y en cuanto al segundo a la finca registral 8.903 que son las fincas adjudicadas en los expositivos 3 y 4 de la escritura de subsanación.

Pero fuera de ello, el recurso no puede prosperar. El principio de determinación registral exige claridad en los pronunciamientos registrales, lo que por ende supone que no existan contradicciones en el título y la especificación de la concreta causa traslativa del derecho que se pretende inscribir.

3. Debe recordarse la doctrina de esta Dirección General en relación a la disolución de comunidad. Como ya señalara la Resolución de 20 de diciembre de 2022 (citando las recogidas en los «Vistos») 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 los demás comuneros que dé lugar al acrecimiento de la porción del cotitular beneficiario (cfr. Resolución de 2 de febrero de 1960), y también por su adjudicación a uno que compensa el derecho de los demás.

Por eso, dada la naturaleza especificativa que tiene la disolución de comunidad (véase Resolución de 29 de enero de 2013) la extinción de la comunidad exige que los condóminos reciban a cambio un bien o conjunto de bienes proporcional a la participación que ostentaban en la comunidad (véase artículo 1061 del Código Civil). El proceso de extinción de la comunidad se inicia con el cálculo del haber común total, otro de cada uno de los comuneros y se culmina adjudicando a cada uno de ellos un bien o conjunto de ellos equivalente a su haber en la comunidad, por lo que resulta esencial que el objeto que va a ser repartido coincida plenamente con el conjunto de elementos que es finalmente repartido entre los condueños, lo cual no ocurre en el caso que nos ocupa, ya que se inventarían varias fincas en su totalidad (al 100 %) y tras diversas operaciones de modificación hipotecaria –segregación y agregación–, finalmente, se adjudica el 100 % de una y el 75 % de otra.

4. En cuanto al segundo de los defectos, la misma razón lleva a la confirmación de la nota de calificación. Si una cuota en la comunidad pertenece a una persona física o jurídica, o se encuentra dentro de un régimen especial de titularidad (como pudiera considerarse el caso de una comunidad conyugal de tipo germánico como es la sociedad de gananciales ex artículo 1344 del Código Civil), dentro de los bienes o conjunto de ellos que es adjudicado a los copartícipes en las operaciones de liquidación debe respetarse la titularidad de esa persona o régimen especial de titularidad, adjudicándosele a la sociedad de gananciales la parte que le corresponde, salvo que se renuncie o se especifique la causa justificativa de la extinción de la titularidad inicial.

En efecto esta Dirección General ha admitido que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos, pero siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 30 de julio de 2018, 12 de junio y 17 de

diciembre de 2020, 15 de enero de 2021, 4 de julio y 30 de noviembre de 2022 y 20 de junio de 2023).

No basta, por tanto, con argumentar que la comparecencia de la esposa en la escritura supone conformidad con el negocio jurídico, pues el sistema registral exige la especificación de la causa, como tiene reiteradamente establecido este centro directivo.

Está claro que el principio de libertad de pactos consagrado en nuestro ordenamiento jurídico (artículo 1255 del Código Civil) permite que dicha cuota sea transmitida, alterada en su régimen o incluso se renuncie a la misma, pero especificándose en el título el acto, negocio o contrato con virtualidad traslativa o modificativa suficiente, que se ha realizado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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

Madrid, 12 de febrero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.