

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14185 *Resolución de 19 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 47, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de condominio.*

En el recurso interpuesto por doña E. M. R. A., en nombre y representación de don M. A. M., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 47, doña María Dolores Esteve Portolés, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de condominio.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 18 de diciembre de 2024 por el notario de Madrid, don Juan Aznar de la Haza, se otorgaba la extinción de condominio sobre una finca que pertenecía la nuda propiedad de la misma a doña M. J. A. M. y a los cónyuges don M. A. M. y doña F. L. T., por mitad y proindiviso, constando en el Registro inscrito «en cuanto a los consortes conjuntamente y sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal». En la citada escritura, la finca se adjudicaba a don M. A. M. con carácter ganancial.

El título de adquisición de los otorgantes de la citada escritura de extinción de comunidad era una compraventa otorgada el día 4 de diciembre de 1980 ante el notario de Madrid, don Emilio Garrido Cerdá, en la que el otorgante don M. A. M. lo hacía casado con doña F. L. T. y la adquiría sin hacer manifestación alguna. En el Registro de la Propiedad, se inscribía la adquisición en la forma expresada antes.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 47, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

Primero. Copia autorizada electrónica de la escritura de extinción de condominio autorizada por el Notario de Madrid don Juan Aznar de la Haza el día 18 de diciembre de 2024, con el número 6818 de protocolo, se presentó telemáticamente en este Registro a las 14:04 minutos del día 18 de diciembre de 2024, según asiento 1277 del Diario 2024.

El 6 de febrero de 2025 se aportó al Registro copia autorizada en soporte papel de la referida escritura de compraventa, acompañada de una diligencia de presentación telemática en la Comunidad de Madrid-Dirección General de Tributos de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, junto con un ejemplar el modelo 601 de autoliquidación.

Segundo. En la citada escritura se hace constar la extinción del usufructo de dicha finca por fallecimiento de la usufructuaria, lo que se acredita con un certificado de defunción. Y a continuación se formaliza la extinción de condominio de una finca perteneciente a la demarcación de este Registro. La finca está inscrita de la siguiente manera: A favor de doña D. M. E. A., el usufructo, y a favor de doña M. J. A. M. E. y los

cónyuges don M. A. M. E. y doña F. L. T., la nuda propiedad de la misma, por mitad y proindiviso, “en cuanto a los consortes conjuntamente y sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal”.

En la escritura únicamente comparecen doña M. J. A. M. E. y don M. A. M. E., siendo necesario el consentimiento de doña F. L. T., o autorización judicial.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Segundo. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece que “para inscribir o anotar títulos por los que declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”.–Este artículo sanciona el principio hipotecario de tracto sucesivo.

Tercero. El artículo 93 del Reglamento Hipotecario dispone lo siguiente: 1. Se inscribirán a nombre de marido y mujer, con carácter ganancial, los bienes adquiridos a título oneroso y a costa del caudal común por ambos cónyuges para la comunidad o atribuyéndoles de común acuerdo tal condición o adquiriéndolos en forma conjunta y sin atribución de cuotas. En la misma forma se inscribirán los bienes donados o dejados en testamento a los cónyuges conjuntamente y sin especial designación de partes, constante la sociedad, siempre que la liberalidad fuere aceptada por ambos y el donante o testador no hubiere dispuesto lo contrario. 2. Para la inscripción de los actos de administración o de disposición, a título oneroso, de estos bienes será preciso que se hayan realizado conjuntamente por ambos cónyuges, o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria. 3. Los actos de disposición a título gratuito de estos bienes se inscribirán cuando fueren realizados por ambos cónyuges conjuntamente, o por uno de ellos concurriendo el consentimiento del otro. 4. Los bienes adquiridos a título oneroso por uno sólo de los cónyuges para la sociedad de gananciales se inscribirán, con esta indicación a nombre del cónyuge adquirente. Para la inscripción de los actos de disposición de estos bienes se estará a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de este artículo y para la de los actos enumerados en el apartado 2 del artículo siguiente, se estará a lo que en él se dispone.» Y el artículo 94 de dicho Reglamento establece que “1. Los bienes adquiridos a título oneroso por uno solo de los cónyuges, sin expresar que adquiere para la sociedad de gananciales, se inscribirán a nombre del cónyuge adquirente con carácter presuntivamente ganancial. 2. Serán inscribibles las agrupaciones, segregaciones o divisiones de estas fincas, las declaraciones de obra nueva sobre ellas, la constitución de sus edificios en régimen de propiedad horizontal y cualesquiera otros actos análogos realizados por sí solo por el titular registral. 3. Para la inscripción de los actos de disposición a título oneroso de los bienes inscritos conforme al apartado 1 de este artículo, será necesario que hayan sido otorgados por el titular registral con el consentimiento de su consorte o, en su defecto, con autorización judicial”.

Por su parte, el Código Civil dispone en su artículo 1321.1 que “Cuando la Ley requiera para un acto de administración o disposición que uno de los cónyuges actúe con el consentimiento del otro, los realizados sin él y que no hayan sido expresa o tácitamente confirmados podrán ser anulados a instancia del cónyuge cuyo consentimiento se haya omitido o de sus herederos”. Y conforme al artículo 1375 del

mismo cuerpo legal, en defecto de pacto en capitulaciones, la gestión y disposiciones de los bienes gananciales corresponde conjuntamente a los cónyuges, sin perjuicio de lo que se determina en los artículos siguientes. Y el artículo 1377 establece que “Para realizar actos de disposición a título oneroso sobre bienes gananciales se requerirá el consentimiento de ambos cónyuges. Si uno lo negare o estuviere impedido para prestarlo, podrá el Juez autorizar uno o varios actos dispositivos cuando lo considere de interés para la familia. Excepcionalmente acordará las limitaciones o cautelas que estime convenientes”.

Y la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resoluciones de 11 de junio de 2014 y 15 de junio de 2020, señala que la extinción de comunidad de bienes inscrita con carácter ganancial ha de ser realizada por ambos cónyuges, señalando en la de 15 de junio de 2020 que “un negocio jurídico como el realizado, que se deriva o trae causa de esa titularidad registral ganancial reflejada tabularmente en favor de los dos esposos, ha de ser realizado conjuntamente por ambos cónyuges, o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria; lógica consecuencia, por tanto, de la legitimación que se deriva de los asientos registrales y del principio registral de tracto sucesivo”.

Cuarto. Como se ha señalado en los Hechos, en la escritura presentada se documenta la extinción del condominio de una finca radicante en la demarcación de este Registro –finca 6528 de la Sección 2.^a-. Según resulta de la inscripción 2.^a de dicha finca, la finca fue adquirida de la siguiente manera: don M. A. M. E., casado con doña F. L. T., y doña M. J. A. M. E., compraron la nuda propiedad por mitad y proindiviso, y doña D. M. E. A., compró el usufructo, quedando inscrita la finca de la siguiente manera: A favor de doña D. M. E. A. el usufructo, y a favor de doña M. J. A. M. E. y los cónyuges don M. A. M. E. y doña F. L. T., “la nuda propiedad de la misma, por mitad y proindiviso, en cuanto a los consortes conjuntamente y sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal”.

Es cierto que, del texto de la inscripción que en su día se practicó, podría deducirse que únicamente compareció en la escritura de compraventa don M. A. M. E. Sin embargo, la inscripción se practicó “en cuanto a los consortes conjuntamente y sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal”, como se acaba de señalar. Y conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

En la escritura objeto de calificación únicamente comparecen doña M. J. A. M. E. y don M. A. M. E. No comparece doña F. L. T., cónyuge de don M. A. M. E. A pesar de que dicho señor se adjudica la finca, con carácter ganancial, es necesario el consentimiento de doña F. L. T., o bien autorización judicial, puesto que la mitad indivisa de la finca está inscrita a favor de ambos cónyuges “conjuntamente y sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal”. Aún en el supuesto de que se hubiese inscrito la mitad indivisa de la nuda propiedad a favor de don M. A. M. E., para su sociedad de gananciales o con carácter presuntivamente ganancial sería necesario el consentimiento de doña F. L. T., o bien autorización judicial, conforme a los citados preceptos del Reglamento Hipotecario.

Calificación.

Vistos los anteriores Hechos y Fundamentos de Derecho, y examinados los libros del Registro, la Registradora que suscribe suspende la inscripción solicitud por el siguiente defecto subsanable:

Es necesario el consentimiento de doña F. L. T., o bien autorización judicial al estar inscrita la nuda propiedad de la mitad indivisa de la finca cuya comunidad se extingue a favor de los cónyuges don M. A. M. E. y doña F. L. T. “conjuntamente y sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal”.

Contra la presente nota de calificación: (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Dolores Esteve Portolés registrador/a titular de Madrid número 47 a día veintisiete de febrero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. M. R. A., en nombre y representación de don M. A. M., interpuso recurso el día 31 de marzo de 2025 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«(...) que no sería necesario que Doña F. firmara, puesto que la compraventa inicial ya se hizo de la misma manera y se inscribió sin necesidad de que ella ratificara ni consintiera y que en esta ocasión, para adquirir el resto del inmueble tampoco sería necesario hacerlo.

Rogamos estudien la documentación que aportamos para que revisen la calificación realizada y nos indiquen si pueden proceder a la inscripción registral del inmueble con la escritura tal y como se ha presentado en el registro.»

IV

Mediante escrito, de fecha 10 de abril de 2025, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 34, 205 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 397, 398, 1061, 1062, 1068, 1377 y 1378 del Código Civil; 93, 94 y 95 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de julio de 1989, 12 de abril de 2007, 14 de septiembre de 2009 y 25 de febrero y 26 de julio de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 1962, 16 de octubre de 2003, 2 de enero de 2004, 28 de junio de 2007, 25 de febrero y 26 de julio de 2011, 17 de septiembre de 2012, 29 de enero de 2013, 29 de mayo y 11 de junio de 2014, 4 de abril y 1 de julio de 2016, 9 de mayo, 25 de julio, 13 de noviembre y 13 de diciembre de 2017, 19 y 27 de julio 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, 11 de abril, 27 de julio y 20 de diciembre de 2022 y 25 de enero, 21 de febrero, 30 de mayo, 25 de septiembre y 27 de noviembre de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de extinción de comunidad en la que concurren las circunstancias siguientes:

– Mediante escritura de fecha 18 de diciembre de 2024, se otorga la extinción de un condominio sobre una finca cuya nuda propiedad pertenece a doña M. J. A. M. y a los cónyuges don M. A. M. y doña F. L. T., por mitad y proindiviso, constando en el Registro inscrito «en cuanto a los consortes conjuntamente y sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal». En la escritura, la finca se adjudica a don M. A. M. con carácter ganancial.

– El título de adquisición de los otorgantes de la citada escritura de extinción de comunidad es una compraventa otorgada el día 4 de diciembre de 1980 por don M. A. M. casado con doña F. L. T., y la adquiere sin hacer manifestación alguna. En el Registro se inscribe la adquisición en la forma expresada antes.

La registradora suspende la inscripción porque es necesario el consentimiento de doña F. L. T., o bien autorización judicial al estar inscrita la nuda propiedad de la mitad indivisa de la finca cuya comunidad se extingue a favor de los cónyuges don M. A. M. y doña F. L. T. «conjuntamente y sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal».

La recurrente alega que la compraventa inicial ya se hizo sin consentimiento de la esposa y se inscribió sin necesidad de que ella ratificara ni consintiera y que, en esta ocasión, para adquirir el resto del inmueble tampoco sería necesario hacerlo.

2. Respecto de la naturaleza jurídica de la extinción de comunidad, hay un sector doctrinal que defiende el carácter meramente especificativo de derechos de tal acto, que no implica un título de transferencia inmobiliaria. Por otra parte, distinto sector doctrinal defiende el carácter traslativo de la disolución.

Esta Dirección General ha abordado esta cuestión (vid., por todas, las Resoluciones de 1 de julio de 2016, 25 de julio de 2017, 19 y 27 de julio de 2018 y 25 de septiembre y 27 de noviembre de 2023, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente). Y, desde el punto de vista de la capacidad, cuando existen menores o personas con discapacidad implicados en la disolución de comunidad, este Centro Directivo ha exigido 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 expresa lo siguiente: «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. Y 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 (según la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial), que lo justifica como título inmatriculador e incide claramente en los aspectos relativos a la capacidad para realizar o formalizar este acto divisorio.

Debe tenerse en cuenta que la extinción de comunidad excede del ámbito de los títulos meramente declarativos o los que recojan una mera modificación física de la finca, como declaraciones de obra nueva, división horizontal sin disolución de comunidad, división material, agrupación o segregación y, por tanto, no resulta aplicable la norma del apartado 2 artículo 94 del Reglamento Hipotecario, sino la del apartado 3 del mismo precepto, que exige el consentimiento del consorte o, en su defecto, autorización judicial.

3. Tiene razón la registradora al afirmar que, al estar inscrita con carácter ganancial la cuota indivisa que ya pertenecía al adjudicatario, es necesario el consentimiento de la esposa de este.

Así lo ha puesto de relieve este Centro Directivo en Resolución de 9 de mayo de 2017, entre otras.

El ejercicio de la acción de división, cuando alguna de las cuotas del condominio tiene carácter común o ganancial, había generado importantes dudas en la doctrina científica y en la jurisprudencia, pues no es fácil afirmar si la decisión de promover la división de la comunidad ha de venir respaldada por el consentimiento de los dos cónyuges, o, por el contrario, ha de considerarse que cada uno de ellos puede ejercitar la acción unilateralmente.

Así, por un lado, en Sentencia de 5 de junio de 1989 el Tribunal Supremo entendió que la exigencia del consentimiento conjunto que se establece en los artículos 1377 y 1378 del Código Civil carece de aplicación en los supuestos de enajenación en pública subasta de la cosa indivisa, y que más bien había que aplicar la facultad de actuación individual que se desprende de lo señalado en el párrafo segundo del artículo 1385 del mismo Código. Conforme al artículo 400 del Código Civil, ningún copropietario estará obligado a permanecer en la indivisión. El ejercicio de esta facultad de pedir la división, cuando alguna de las cuotas del condominio sea ganancial, ha de armonizarse con el régimen específico de gestión de esta clase de bienes. En la misma línea, la Resolución de este Centro Directivo de 4 de septiembre de 2000 se pronunció a favor de la posibilidad de ejercicio de la acción de división por uno de los esposos, aun tratándose de una participación indivisa inscrita con carácter presuntivamente ganancial.

Sin embargo, frente a esta interpretación se han producido posteriormente pronunciamientos en un sentido opuesto. Ya la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de julio de 2000 afirmó: «Al comprender la división instada la referida finca IX y ser propiedad ganancial, como ha quedado sentado, determina que también debió de ser demandada en este pleito la esposa que queda identificada, y fue omitida en la demanda sin causa alguna justificada, por lo que, ha de tenerse en cuenta el artículo 1347 en relación al 1385, ambos del Código Civil, ya que si bien este precepto autoriza a cualquiera de los esposos a ejercitar la defensa de los bienes comunes por vía de acción o de excepción, esta facultad, como dice la Sentencia de 23 de febrero de 1994, no es susceptible de interpretación extensiva y absoluta respecto a cada cónyuge individualizado, para poder soportar exclusivamente las consecuencias de una acción establecida por vía procesal y afectar directamente a bien inmueble de naturaleza ganancial, como aquí sucede, por lo que debe de ser dirigida contra ambos cónyuges y ello impone que han de ser llamados conjuntamente al proceso que se instaure a fin de que puedan defender sus correspondientes intereses. La doctrina jurisprudencial reiterada sí lo viene exigiendo, al declarar que el litisconsorcio se convierte en necesario cuando el que resulta demandado no tiene todo el poder jurídico necesario exigido por la Ley y no se le puede condenar a realizar actos o disposiciones que afectan a los bienes comunes más allá de lo que integra su propia disponibilidad (Ss. de 4-abril-1988 y 22-julio-1991 que cita las de 6-junio-1988, así como las de 29-abril-1992, 9-junio-1994 y 25-septiembre-1995, entre otras)».

La Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011 analizó un caso bastante similar al que es objeto de este recurso. Parte la Sala Primera de un principio indiscutible: «Lo primero que debe afirmarse es que el marido recurrente (...) es titular de la acción de división de los bienes comunes y ello con independencia de que se haya o no liquidado la sociedad de gananciales, porque de acuerdo con el art. 400 CC, que se alega como infringido, ningún copropietario estará obligado a permanecer en la indivisión, regla que no tiene excepciones y a la que no puede oponerse el hecho de que las cuotas sean o no gananciales o no se haya liquidado aun la sociedad, porque también sería titular de la acción en el caso de que no se hubiese producido la crisis matrimonial y no debiera liquidarse dicha sociedad». A continuación, y partiendo de la base de que el acto divisorio es un acto con un efecto extintivo de una situación jurídica anterior, la de la comunidad, y con un efecto modificativo del derecho de cada uno de los sujetos intervinientes, se plantea si uno de los cónyuges, en este caso el marido, puede ejercitar solo la acción de división, o bien debe actuar conjuntamente con la esposa, tal como disponen los artículos 1375 y 1377.1 del Código Civil. Y responde a esta disyuntiva: «La conclusión a que se llega es que deben seguirse las reglas normales de

la acción de división, es decir, que o bien actúan conjuntamente frente a los demás copropietarios, o bien debe demandarse al otro cónyuge, aquí a la esposa conjuntamente con los demás, en su cualidad de copropietaria como parte de la sociedad de gananciales».

También este Centro Directivo en su Resolución de 11 de junio de 2014 concluyó: «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».

En definitiva, un negocio jurídico como el realizado, que se deriva o trae causa de esa titularidad registral ganancial reflejada tabularmente en favor de los dos esposos, ha de ser realizado conjuntamente por ambos cónyuges, o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria; lógica consecuencia, por tanto, de la legitimación que se deriva de los asientos registrales y del principio registral de tracto sucesivo.

Debe tenerse en cuenta que, en la situación de comunidad ganancial, para vincular individualmente los bienes comunes se exige la cogestión (artículos 1384, 1385 y 1386 del Código Civil), o acudir a la autorización judicial para suplir el consentimiento de alguno de los cónyuges (artículos 1377, 1388 y 1389 del Código Civil) o la facultad de disposición que se haya pactado en capitulaciones matrimoniales. Por ello, la extinción de comunidad objeto de debate en este expediente es una decisión que corresponde conjuntamente a ambos titulares del patrimonio ganancial.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 19 de junio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.