

cuencia de lo establecido en el art. 100 del Reglamento Hipotecario ha declarado que, si bien no compete al Registrador entrar en el fondo de las resoluciones judiciales, sí puede y debe examinar la competencia del Juzgado o Tribunal, la congruencia del mandato judicial y los obstáculos que surjan del Registro. En este caso, el obstáculo registral deriva del principio del tracto sucesivo consagrado por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que exige la inscripción de los distintos actos o negocios traslativos que enlazan la titularidad registral actual y la que ahora se pretende inscribir, debiendo existir identidad entre el derecho tal como se configura en el Registro y como se hace en el título que ahora se pretende inscribir.

3. Proclamada en nuestro Derecho la posibilidad de transmisión de bienes entre cónyuges por cualquier título (cfr. artículo 1323 del Código Civil), nada se opone a que éstos, con ocasión de la liquidación de la sociedad conyugal preexistente, puedan intercambiarse bienes privativos; ahora bien, puesto que el objeto de la liquidación es exclusivamente la división por mitad del haber resultante después de pagados los acreedores consorciales (cfr. artículo 1404 del Código Civil), no puede entenderse que esas transmisiones adicionales de bienes privativos del patrimonio de un cónyuge al del otro tengan como causa exclusiva la propia liquidación del consorcio; habrá en ocasiones, un negocio complejo en el que la toma de menos por un cónyuge del remanente consorcial se compense con esa adjudicación, a su favor, de bienes privativos del otro cónyuge, o simplemente, negocios adicionales a la liquidación, independientes jurídicamente de ésta, con su propia causa.

Así tratándose de la vivienda familiar, como ocurre en este caso, si se han realizado pagos del precio aplazado de la misma, con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial, habrá devenido –ex lege– con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. Arts. 1357.2 y 1354 del Código Civil), pero esa situación y la consiguiente extinción de condominio, para tener acceso registral, tiene que ser así convenida por las partes y tener su adecuado reflejo documental, siendo preciso plasmarlo así nítidamente, en el correspondiente documento, y no pretender su inscripción en virtud del negocio calificado, que lo es exclusivamente de liquidación de sociedad conyugal y cuya efectividad presupone, por tanto, el carácter ganancial de los bienes adjudicados (cfr. artículos 1397, 1404 Código Civil, y 18 Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 3 de junio de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

13360 *RESOLUCIÓN de 23 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Tomás Perdomo González, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2, a practicar una anotación preventiva de cesión de derechos hereditarios.*

En el recurso interpuesto por don Tomás Perdomo González, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2 don Manuel Pérez Fernández, a practicar una anotación preventiva de cesión de derechos hereditarios.

Hechos

I

En escrituras públicas autorizadas el 18 de octubre de 2001 y el 15 de noviembre de 2001 ante el Notario de Las Palmas don Juan Alfonso Cabello Cascajo, números 5897 y 6355 de su protocolo, se procede a la cesión de derechos hereditarios sobre determinadas fincas.

II

Presentadas estas escrituras en el citado Registro, su calificación quedó pendiente de despacho por figurar previamente presentado otro documento cuya calificación había sido negativa. Una vez subsanados los

defectos del documento previo, e inscrito el mismo, la finca deja de estar inscrita a nombre del cedente de los derechos hereditarios y pasa a un tercer adquirente. Calificadas las escrituras que se mencionan en el apartado anterior se suspende la inscripción de acuerdo con la siguiente nota de calificación:

Calificada la escritura autorizada por el notario de Las Palmas de Gran Canaria don Juan Alfonso Cabello Cascajo, el quince de noviembre de dos mil uno, n.º 6355, que fue presentada en esta oficina a las once horas treinta y un minutos del día 9 de febrero de 2006, bajo el asiento 1252 del diario 91, resultan los siguientes hechos: 1.º En virtud de dicho documento doña Alicia C. A. y don Octavio F. G., ceden a título oneroso todos y cada uno de los derechos hereditarios que le corresponden en las herencias yacentes de don José C. D. y doña Carmen A. G., a la entidad mercantil Ofijuan SL, en cuanto a la registral 13.625, hoy 39.104. 2.º Por la inscripción 3.ª de la registral 39.104, antes 13.265, obrante al Folio 5 del Libro 450 de la Sección 2.ª, Tomo 1972, e Inscripción 3.ª; la finca figura inscrita a favor de doña Dolores Luisa A. J., también conocida con el último apellido de «Álvarez», mayor de edad, casada en gananciales con don José Luis A.–P. L., vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la C/, número y con D.N.I. número 000000, con carácter ganancial; que la adquirió por compra en documento privado a doña Carmen A. G., según se ha justificado en Sentencia dictada en esta Ciudad, el veintiuno de Junio de dos mil cinco, por don Jesús Ángel Suárez Ramos, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia Número Diez, en base al Juicio Ordinario 610105 dicho Juzgado, según resulta de testimonio de dicha sentencia y documento suscrito por dicho Magistrado, con fecha veintinueve de julio de dos mil cinco. 3.º Por la inscripción 2.ª de dicha registral ésta figuraba inscrita a nombre de los anteriormente citados finados señores C. D. y A. G. Estos hechos originan una calificación negativa, por lo que se suspende la inscripción con arreglo a los siguientes Fundamentos de Derecho: El principio de tracto sucesivo exige, para inscribir el título traslativo de dominio de la finca, que conste previamente inscrito el derecho del transmitente. (Artículo 20 L.H.) Contra la presente cabe recurso ante la dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación, y que se presentará en este Registro en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, o en cualquier Registro de la Propiedad, o bien ante los órganos del orden jurisdiccional civil en el plazo de dos meses; todo ello en los términos prevenidos por los artículos 66 y 324 a 328 de la Ley Hipotecaria. También cabe instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 de la Ley Hipotecaria, en el plazo de quince días desde la notificación. La notificación de esta calificación determina la prórroga del asiento de presentación en los términos que determina el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Las Palmas de Gran Canaria, a veinticuatro de febrero de dos mil seis. El Registrador. Fdo. Manuel Pérez Fernández.

III

Don Tomás Perdomo González interpuso recurso contra la nota de calificación que consta en el apartado anterior, sobre la base de los siguientes argumentos: que debe tenerse por admitido recurso de revisión resolutoria y rescisoria e inexactitud sustancial de la inscripción registral practicada a favor del nuevo adquirente, al amparo de los artículos 31.4.º y 5.º, y 37 b) de la Ley Hipotecaria, por no ser ajustada a derecho, al no haber tenido en cuenta el rango preferente que adquirieron los cesionarios del derecho hereditario.

IV

El 29 de marzo de 2006 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 29, 40, 66 y 98 de la Ley Hipotecaria y 353.3 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de enero de 2000, 28 de mayo de 2002, 7 de mayo y 14 de julio de 2003, 21 de julio de 2004 y 9 de junio de 2005.

1. Se presentan en el Registro escrituras de cesión de derechos hereditarios sobre determinadas fincas. El despacho queda aplazado hasta el de ciertos documentos presentados con anterioridad y afectantes a las mismas fincas. Una vez inscritos estos últimos, el Registrador no practica la inscripción solicitada pues, por el último asiento la cedente de los derechos sobre la finca había vendido dicha finca a otras personas, a cuyo favor se han inscrito.

El interesado recurre solicitando de este Centro Directivo «se sirva tener por admitido el presente escrito en tiempo y forma de recurso de

revisión resolutoria y rescisoria e inexactitud sustancial (sic) de la inscripción registral en amparo del artículo 31-4.º, 5.º Y 37-8 de la Ley Hipotecaria contra la calificación. no ajustada a Derecho que ha permitido inscribir la finca que hemos reseñado a favor de XX».

2. En definitiva lo que se pide por el recurrente es la cancelación de una inscripción realizada. Pues bien: según la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. las Resoluciones citadas en el «vistos»), del artículo 66 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso gubernativo es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los Registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado, pero no contra un asiento ya practicado, de modo que cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, desemboque en la práctica del asiento, como ha ocurrido aquí, pues el Registrador ya ha realizado la cancelación, el asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 23 de junio de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

13361 RESOLUCIÓN de 28 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid, don Juan Romero-Girón Deleito, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo, número 2, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y extinción de condominio.

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid, don Juan Romero-Girón Deleito, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo, número 2, don Francisco Javier Sáenz Villar, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y extinción de condominio.

Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Juan Romero-Girón Deleito, con fecha 28 de enero de 2003, número 367 de protocolo, don Maximiano Mochales García y doña Francisca Mochales García, declararon la obra nueva de una vivienda unifamiliar, extinguiendo el condominio existente, adjudicando la finca a uno de ellos dado su carácter indivisible.

II

Presentada a inscribir esa escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de Colmenar Viejo, fue calificada en dos ocasiones con fecha 29 de marzo de 2003 y presentada de nuevo con nota de fecha 19 de septiembre de 2003, ambas del siguiente tenor: Hechos: I. La escritura contiene una declaración de obra nueva y extinción de condominio de una vivienda, de la que son propietarios los otorgantes por mitad y proindiviso, adjudicándose a uno de los comuneros; II. La finca está afectada a una prohibición de disponer en procedimiento seguido, contra los otorgantes, dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia número 2 de los de Colmenar Viejo; Fundamentos de Derecho: La extinción de condominio implica una transmisión de dominio de la cuota perteneciente a uno de los comuneros al otro, y, por tanto, supone una violación de la prohibición de disponer; por todo ello, y no costando la solicitud de inscripción parcial, en cuanto a la declaración de obra nueva, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender la inscripción, en tanto no se cancele la anotación de prohibición de disponer. Colmenar Viejo, a diecinueve de septiembre de 2003.—El Registrador.—Contra esta calificación se podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes,

conforme a lo dispuesto en el artículo 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria o bien solicitar la calificación sustitutoria ante el Registrador de la Propiedad número 5 de Madrid, conforme al artículo 19bis de la Ley Hipotecaria y artículo 4 del R.D. 1039/2003 de 1 de agosto.

III

Contra la expresada nota, el Notario de Madrid, don Juan Romero-Girón Deleito, interpuso recurso haciendo las siguientes alegaciones: Primera.—El argumento básico del Registrador es que la extinción del condominio implica la transmisión de la cuota de un condueño al otro y en tanto que hay transmisión hay violación de la prohibición de disponer. Probablemente lo que quiere decir es que la extinción de condominio supone transmisión, no en todo caso, sino sólo cuando se practica mediante la adjudicación de la finca a uno de los condueños, pues el resultado final es el mismo que si uno transmite su cuota al otro de forma directa. Si en lugar de practicar la extinción en tal forma, se hubiera practicado en forma ordinaria —por ser finca divisible—, es probable que el Registrador no hubiera opuesto objeción alguna, dado que la finca seguiría perteneciendo a ambos, si bien ya no en proindiviso sino en dos propiedades independientes. No podría apreciar transmisión de uno a otro —que es la palabra que utiliza en su calificación— por lo que la división sería inscribible, afectando la prohibición a las dos nuevas fincas de igual modo que afectaba a la finca matriz; Segunda.—Sin embargo, esa consideración hipotética de la opinión del registrador carece ahora de importancia, puesto que el supuesto planteado en el recurso no es el de si una prohibición de disponer impide los actos de segregación o división, sino el de si una extinción de proindiviso practicada de forma que la finca queda en propiedad de uno de los condueños viola o no la prohibición de disponer. A estos efectos, consideramos irrelevante que el procedimiento sea mediante adjudicación a uno de los condueños por ser la finca indivisible o mediante la transmisión de cuota de uno a otro. La elección entre ambos sistemas vendrá determinada por ciertos factores, fundamentalmente el fiscal, pero, en definitiva, —y en eso coincidimos con el Registrador— es obvio que en ambos existe una transmisión de derechos a título oneroso, y de igual cuantía, ya se llame precio de venta, ya compensación por exceso de adjudicación; Tercera.—En lo que no coincidimos con el Registrador es que tal transmisión de derechos viole la prohibición de disponer, pues entenderlo así supone desconocer la naturaleza y funcionamiento de un condominio. En efecto, tratándose de un condominio, el derecho de cada uno de los condueños tiene «vocación de totalidad» y sólo se halla «comprimido» por la coexistencia del derecho de los demás condueños. Por ello, el Código Civil, en su artículo 395, fundamental a estos efectos, establece que si alguno de los condueños desea desligarse de los gastos que conlleva el condominio podrá renunciar a su cuota. El efecto de esta renuncia es el acrecimiento a los demás condueños en una expansión natural de su derecho, de forma idéntica a como se explica el acrecimiento en Derecho Sucesorio. El acrecimiento que se produciría en el supuesto del artículo 395 del Código Civil no es una transmisión en sentido estricto, como no lo es en Derecho Sucesorio, (y ello con independencia de su calificación fiscal en cuanto se haya producido un incremento tributable), sino una expansión del derecho natural de los demás cotitulares, que adquieren el aumento de sus cuotas con las mismas cargas que tenía la cuota renunciada y acrecida, y, por tanto, si la finca estaba afectada a una prohibición de disponer lo seguirá estando, pero afectando a un titular menos. Parece obvio que en tal supuesto el Registrador no podría negar la inscripción de la «transmisión» producida por la renuncia y consiguiente acrecimiento, por ser un efecto automático. Es cierto que nadie adquiere contra su consentimiento, pero una vez manifestado éste, la inscripción sería procedente sin que se haya producido negocio alguno bilateral entre el renunciante y los demás condueños, ni de adjudicación ni de transmisión. El título inscribible sería el que acreditara la renuncia, acompañado, en su caso, del consentimiento de los demás, pero ello no lo transforma en un negocio jurídico bilateral de transmisión. Ésta se produce «ope legis» y los condueños favorecidos por el acrecimiento se limitarían a consentir el efecto legal para que el Registro no publique una titularidad sin que conste la voluntad positiva del adquirente; Cuarta.—En el condominio, la conjunción de las cuotas sobre una sola cosa tiene una naturaleza especial que produce efectos especiales. La reducción de cotitulares no se produce siempre, como hemos visto, como consecuencia de una transmisión de derechos. De igual modo, la extinción de un proindiviso no implica un acto de disposición en sentido estricto, pues los titulares de las nuevas fincas en que se ha dividido la matriz siguen siendo los mismos que antes de la división, es decir, no se ha producido una enajenación a terceros, que es la verdadera disposición. Y por ello la legislación fiscal no considera tributable como transmisión onerosa la extinción de proindiviso, ni siquiera en la tributación por el llamado Impuesto Municipal de Plusvalía. Por la misma razón —no hay «entrada de terceros»—, los actos de segregación, división, obra nueva suelen calificarse de actos de administración, o todo lo más, de extraordinaria administración, con las