

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14860 *Resolución de 8 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Zafra, por la que se suspende la inscripción de una extinción de comunidad.*

En el recurso interpuesto por doña María Ángeles García Morlesín, notaria de Fuente del Maestre, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Zafra, doña María José Mateo Vera, por la que se suspende la inscripción de una extinción de comunidad.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 6 de abril de 2018 ante doña María Ángeles García Morlesín, notaria de Fuente del Maestre, se formalizaba la extinción de comunidad sobre la finca registral número 6.203 de Burguillos del Cerro, inscrita en el folio 108 del Tomo 1093 del Registro de la Propiedad de Zafra. En el otorgamiento de dicha escritura comparecieron don J. M., doña M. J. y don J. L. I. A., indicando en el expositivo primero que «son dueños en la forma y por el título que después se dirá», concretando que les pertenecía una mitad indivisa por terceras partes iguales por herencia de don J. I. L. y doña M. A. C. según escritura otorgada ante don Carlos María Rebosa Domínguez, notario de Zafra, el día 18 de junio de 2014, que causó la inscripción 2.ª del folio registral; y la restante mitad por herencia de don J. I. L. y doña M. A. C. formalizada el mismo día y ante la notaria de Fuente del Maestre, doña María Ángeles García Morlesín, con número anterior de protocolo. Dicha mitad indivisa aparecía inscrita en la inscripción 1.ª a nombre de don J. A. C. En la estipulación primera los comparecientes «acuerdan adjudicar dicho bien, en pleno dominio, a doña M. J. I. A., quien abona a los otros propietarios la parte que a cada uno de ellos corresponde, esto es once mil novecientos ochenta euros», siendo el valor del bien establecido en el propio título 35.940 euros de los que, según se expresa, «corresponden a cada comunero la cantidad de once mil novecientos ochenta euros».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Zafra, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinado y calificado el documento expedido en Fuente del Maestre, el seis de abril de dos mil dieciocho, por la Notario doña María Ángeles García Morlesín, número 290 de protocolo, la Registradora que suscribe previo examen de la legalidad vigente y de los libros a su cargo ha acordado suspender la inscripción en ella solicitada en base a los siguiente hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos

Uno. La escritura calificada fue presentada en esta oficina del Registro de la Propiedad de Zafra, el día doce de junio de dos mil dieciocho, a las once horas y cuarenta y cinco minutos, del día doce de junio de dos mil dieciocho, causando el asiento de presentación número 1.091 del libro Diario 170.

Dos. Por medio de la presente escritura, los señores doña M. J., don J. M. y don J. L. I. A., de conformidad con el artículo 404 y 1.062 del Código Civil, disuelven la comunidad que tienen en la finca 6.203 de Burguillos del Cerro, y acuerdan adjudicarla a la expresada doña M. J. I. A., quien abona a los otros propietarios la parte que a cada uno de ellos corresponde en metálico.

Tres. La escritura calificada ha sido debidamente presentada ante los Servicios Fiscales competentes de la Junta de Extremadura, habiendo sido autoliquidada del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, acompañándose para su archivo en esta oficina del ejemplar de carta de pago, modelo 600 de autoliquidación de dicho Impuesto.

Fundamentos de Derecho

Primero.

La competencia de este Registrador de la Propiedad para calificar e inscribir el documento presentado le viene conferida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario.

Segundo.

El artículo 21 de la Ley Hipotecaria establece que "los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos". Paralelamente, el art. 173 del Reglamento Notarial, dispone que "en todo caso el Notario cuidará que en el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble... se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso, cuidando además de que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error, o perjuicio para tercero".

Tercero.

se suspende la inscripción de la disolución de comunidad de bienes solicitada por observarse el siguiente defecto de carácter subsanable:

– No ser los intervinientes, señores Iglesias Aponte, titulares del pleno dominio de la finca de la que se solicita la actuación registral. Artículos 20.1 Ley Hipotecaria, Principio de Tracto Sucesivo. La registral 6.203 del término municipal de Burguillos del Cerro, se encuentra inscrita a favor de los señores comparecientes en cuanto al pleno dominio de una mitad indivisa, estando la mitad indivisa restante inscrita a nombre de don J. A. C.

A la vista de los precedentes hechos y fundamentos de derecho, resuelvo:

Primero.

Suspender la práctica de la inscripción solicitada, por los defectos de carácter subsanables anteriormente reseñados. No procede tomar anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haber sido solicitada expresamente conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Segunda.

Notificar esta calificación al presentante y al Notario autorizante de la escritura, haciéndoles saber que la calificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá (...)

Zafra a veintiocho de junio del año dos mil dieciocho. La Registradora (firma ilegible)
Fdo. María José Mateo Vera.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Ángeles García Morlesín, notaria de Fuente del Maestre, interpuso recurso el día 9 de julio de 2018 por escrito y en los términos siguientes:

«(...) Fundamentos de Derecho. Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida las siguientes afirmaciones:

Que tal y como resulta de la nota de calificación de la señora Registradora, una mitad indivisa de la finca descrita se encuentra inscrita a nombre de los señores I. A., cumpliéndose al respecto el principio de tracto sucesivo contenido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por lo que conforme al mismo habría de inscribirse la referida escritura respecto dicha mitad indivisa, puesto que en el Estipulan tercero de la escritura reseñada se solicita la inscripción total o inscripción parcial del mismo, y que a continuación transcribo:

"Tercero.

Los comparecientes solicitan del Registro de la Propiedad de Zafra la práctica de los asientos correspondientes a los actos contenidos en la presente, y por tanto la inscripción del presente título o en su defecto la inscripción parcial del mismo. En consecuencia, se solicita única y exclusivamente la inscripción de los pactos inscribibles. Por lo que no ha lugar a notificar la calificación negativa de aquellos que no sean inscribibles por su propia naturaleza o por resoluciones, sentencias o disposiciones normativas; caso de ser necesario, se renuncia a tal notificación, sin perjuicio de determinarse en la nota de despacho los no inscritos.

En caso de error puramente material se designa como persona a notificar a todos los efectos al Notario, a quien se le faculta, además, para la retirada del título a los efectos de la oportuna subsanación. Quedan facultados la Notario y, en su caso, el presentante del documento para instar la calificación o la aplicación del cuadro de sustituciones, incluso en caso de calificación negativa, conforme a los artículos 18,3 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes."

A mayor abundamiento, los señores intervinientes tenían y tienen pleno conocimiento que resultaba imposible la inscripción total de la finca registral a nombre de doña M. J. I. A., habida cuenta de la escritura de adición de herencia autorizada por mí el seis de abril de dos mil dieciocho con número 289 de protocolo, véase título, como título previo a la disolución de condominio reseñada, a efectos de poder iniciar la reanudación de tracto sucesivo interrumpido respecto de la mitad indivisa a nombre de don J. A. C., a favor de doña M. J. I. A.»

IV

La registradora emitió informe el día 19 de julio de 2018 y, por mantener su calificación en todos sus extremos, elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392 y siguientes del Código Civil; 9, 18, 19 bis, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 51.6 y 434 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2012, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de abril de 1994, 13 de enero de 1995, 17 de marzo y 19 de abril de 2004, 15 de marzo y 20 de julio de 2006, 19 de junio y 26 de julio de 2007, 11 de noviembre de 2011, 13 de marzo y 6 de mayo de 2014, 26 de octubre de 2015, 4 de abril y 14 de septiembre de 2016 y 11 de abril de 2018.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso se extingue la comunidad existente sobre una finca entre los tres propietarios, dueños por iguales partes indivisas de la misma, con adjudicación de la totalidad de esta, en pleno dominio,

a una comunera, quien abona a los otros copropietarios la parte que a cada uno de ellos corresponde. En el apartado de dicha escritura relativo al título de adquisición se expresa que les pertenece una mitad indivisa por terceras partes iguales por herencia de sus padres según escritura otorgada el día 18 de junio de 2014, inscrita; y la restante mitad indivisa por adición de herencia de los mismos causantes formalizada el mismo día y ante la propia notaria ahora recurrente con número anterior de protocolo. Esta última mitad indivisa aparece inscrita a nombre de una persona distinta a los causantes. En la misma escritura los otorgantes solicitan «la inscripción del presente título o en su defecto la inscripción parcial del mismo».

La registradora suspende la inscripción solicitada por estar inscrito a favor de los otorgantes solo el pleno dominio de una mitad indivisa, estando la mitad indivisa restante inscrita a nombre de otra persona diferente.

La notaria recurrente sostiene que, habida cuenta de la solicitud de inscripción parcial, debe practicarse la inscripción respecto de la mitad indivisa de finca que ya figuraba inscrita a nombre de los copropietarios.

2. Según los términos del recurso interpuesto (pues la recurrente parte del presupuesto de que no cabe inscribir la disolución de comunidad respecto del pleno dominio de todo el inmueble), no es necesario analizar las diferentes posibilidades a la hora de extinguir la comunidad (vid., por ejemplo, la Resolución de 4 de abril de 2016), ni la doctrina elaborada por este Centro Directivo en relación con el principio registral de tracto sucesivo.

Debe decidirse únicamente si, habida cuenta de la solicitud de la inscripción parcial del título, debe la registradora inscribir la disolución del condominio respecto de la mitad indivisa de la finca de la que son titulares registrales los comparecientes, cuando en el título se formaliza la extinción de la comunidad respecto del pleno dominio de la misma.

3. Los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento contemplan, en caso de calificación negativa que afecte a ciertas cláusulas de un documento, la posibilidad de practicar la inscripción parcial del mismo en virtud de solicitud del interesado.

En esta misma línea, y acorde con el principio registral de rogación, es reiterada la doctrina de esta Dirección General en el sentido de que el registrador ha de atenerse a lo querido por las partes en el documento presentado, sin poder actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados (Resoluciones de 13 de enero de 1995, 17 de marzo y 19 de abril de 2004, 20 de julio de 2006 y 26 de julio de 2007).

Como ya señaló la Resolución de 18 de abril de 1994 «el Registrador tiene que denegar o suspender íntegramente el ingreso del documento si entiende que las cláusulas que no deben acceder al Registro inciden en el total contexto pactado por las partes, pero lo que no puede hacer es alterar su contenido y transformar (...) inscribiendo lo que las partes no estipularon en la escritura pública». Añade la Resolución de 13 de febrero de 2012 que debe recordarse, para los supuestos de inscripción parcial, que el principio de especialidad que impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que ha de inscribirse (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.6 del Reglamento Hipotecario), de manera que dicha inscripción parcial solicitada no puede desnaturalizar el negocio que ha sido celebrado por las partes.

Por otra parte, como ha recordado recientemente este Centro Directivo en Resolución de 11 de abril de 2018, la exigencia de petición expresa de las partes como requisito para practicar la inscripción parcial (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) tiene como presupuesto que el pacto, estipulación o hecho rechazado afecten a la esencialidad del contrato (Resolución de 13 de marzo de 2014), por lo que, dado que la presentación de un documento en el Registro implica la petición de práctica de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse (Resoluciones de 19 de junio de 2007 y, entre otras), no es necesaria dicha solicitud expresa cuando el defecto afecte sólo a alguna de las fincas (o a parte de la finca, o de su descripción) o derechos independientes objeto del negocio jurídico y no exista perjuicio para nadie, de modo que en tal caso podrá practicarse la inscripción parcial de oficio por parte del registrador

respecto de esa finca –o parte de la misma o de su descripción– o derecho no afectada por el defecto (vid. Resoluciones de 15 de marzo de 2006 -la falta de previa inscripción del usufructo no impide la inscripción parcial en cuanto a la nuda propiedad, aunque no se hubiera solicitado expresamente por el presentante- y 14 de septiembre de 2016).

Conforme a esta doctrina es indudable que debe accederse a la práctica de la inscripción parcial solicitada, pues la inscripción de la adjudicación respecto de la mitad indivisa de la que eran titulares los otorgantes de la escritura calificada no desnaturaliza el negocio que ha sido celebrado por las partes y no puede implicar ningún perjuicio para nadie, ni para interesados ni terceros.

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

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

Madrid, 8 de octubre de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.