

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15939 *Resolución de 2 de noviembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción parcial de condominio y adjudicación.*

En el recurso interpuesto por doña María Esther Vallejo Vega, notaria de Jerez de la Frontera, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1, don Óscar Eimil Trasancos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción parcial de condominio y adjudicación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 1 de septiembre de 2017 por la notaria de Jerez de la frontera, doña María Esther Vallejo Vega, por todos los comuneros de una parcela de terreno se procedió a la extinción parcial del condominio que sobre la misma ostentaban todos ellos. La disposición única que se realizaba era que no interesando a uno de ellos –titular del 17,46 %– proseguir en la indivisión, el resto de los comuneros acordaban adjudicarse dicha participación en pleno dominio, por partes iguales entre ellos, a razón de un 5,82 % cada uno de ellos.

II

Presentada el día 19 de junio de 2018 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, ha resuelto no admitir su inscripción en los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera n.º 1 a su cargo en base a los siguientes:

Antecedentes de hecho:

I. C. C., M. presentó en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera n.º 1, provincia de Cádiz, escritura de extinción parcial de condominio autorizada por la Notaria de esta Ciudad doña María Esther Vallejo Vega el día 01/09/2017 con el número 1323/2017 de su protocolo.

II. En virtud de lo anterior se efectuó dicha presentación el día 19/06/2018 bajo el asiento de presentación número 704 del Diario de Operaciones número 154 del mencionado Registro.

III. El documento reseñado fue estudiado y calificado por este Registrador de la Propiedad que suscribe en orden a determinar si con arreglo a la legislación vigente era o no susceptible de acceder a los Libros del Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera n.º 1, resultando que el mismo adolece de los defectos que se expresan a continuación.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, 392 y siguientes del Código Civil y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11 de Noviembre de 2011, resulta que no se practica la inscripción del documento referenciado por los motivos que se indican:

En nuestro Derecho no existe la extinción parcial de condominio. Se trata, en puridad, de la enajenación de la cuota de un comunero a los demás, una compraventa que debe articularse como tal. La extinción de comunidad requiere como presupuesto básico que se actúe sobre la totalidad del objeto al que la comunidad se refiere. Los adjudicatarios no son cotitulares de la participación indivisa adjudicada por lo que resulta incongruente que adquieran dicha participación por extinción de condominio.

Los hechos y fundamentos de Derecho expresados determinan que el Registrador que suscribe haya resuelto suspender la inscripción solicitada por considerar que los defectos apreciados en esta nota de calificación tienen carácter subsanable, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión, conforme al 42.9 de la Ley Hipotecaria, por no haberlo solicitado.

Esta nota de calificación se notifica con arreglo a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en la forma establecida por los artículos 40 a 46 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al funcionario autorizante del documento y al presentante.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Óscar Eimil Trasancos registrador/a de Registro Propiedad de Jerez de la Frontera 1 a día tres de Julio del año dos mil dieciocho.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Esther Vallejo Vega, notaria de Jerez de la Frontera, interpuso recurso el día 3 de agosto de 2018 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

Primero:

Afirma el Sr. Registrador en su calificación que "la extinción de comunidad requiere como presupuesto básico que se actúe sobre la totalidad del objeto al que la comunidad se refiere", si bien entiendo por disolución parcial aquel acto que, modificando la estructura personal de la comunidad mediante adjudicaciones de bienes, no da lugar a que desaparezca totalmente la situación de comunidad, pero que si implicará la reducción del número de comuneros sobre el objeto. Es decir, si el acto no produce la disminución de miembros de la comunidad, sino simplemente la alteración de las cuotas de los mismos, no cabrá calificarlo de acto de disolución, porque no existirán elementos suficientes para distinguirlo de la simple transmisión de cuotas. Sin embargo, todo acto que implique reducción de los miembros de la comunidad, por propia naturaleza, puede entenderse encaminado al cese final de la situación de comunidad y, aunque no se logre dicho efecto totalmente, si el acto tiende naturalmente a dicho resultado, podrá ser calificado de disolución.

En este sentido, la figura de la extinción parcial de comunidad o condominio se encuentra extendida, recogida y reconocida de manera reiterada, tanto en la literatura jurídica fiscal como en la jurisprudencia y doctrina, independientemente de que no reciba una regulación expresa en nuestro Código Civil.

Segundo:

Siguiendo con el razonamiento anterior, la figura de la extinción parcial de condominio ha sido reiteradamente estudiada y admitida por doctrina y jurisprudencia, pudiendo señalarse, entre otros, los siguientes argumentos a favor:

– En el ámbito de la comunidad hereditaria expresamente se admite la partición parcial.

– La DGRN ha considerado verdadero acto particional aquél en que se disuelve la comunidad hereditaria mediante adjudicaciones en pro indiviso a los mismos herederos, a efectos, por ejemplo, de exigir la aprobación judicial del acto cuando intervenga un tutor ex artículo 272 Código Civil (Resolución DGRN 6 de noviembre de 2002).

– La propia LEC al regular la partición judicial, aunque fija como regla que el contador debe evitar que de la partición resulten nuevas situaciones de cotitularidad, lo establece como recomendación y partiendo de la base de su admisibilidad legal. Así el 786.1 in fine de la LEC nos dice que el contador, al realizar las operaciones divisorias: "Procurará, en todo caso, evitar la indivisión, así como la excesiva división de las fincas".

– Expresamente recoge un caso de partición parcial el artículo 80 del Reglamento Hipotecario, cuya letra c del apartado 1, dispone:

1. Para obtener la inscripción de adjudicación de bienes hereditarios o cuotas indivisas de los mismos se deberán presentar, según los casos:...

c) Escritura pública, a la cual hayan prestado su consentimiento todos los interesados, si se adjudicare solamente una parte del caudal y éste fuera de su libre disposición».

Apoyan la postura anterior diversos argumentos doctrinales, entre los que cabe citar:

a) Uno de ellos es la propia naturaleza de la comunidad como "propiedad plúrima total", según la expresión de Scialoja, en la que el derecho de cada cotitular recae sobre el todo, aunque limitado por el de los demás cotitulares, lo que determina que el acto de disolución no implique transmisión de cuotas entre los cotitulares, sino desaparición de la limitación de un derecho que ya originariamente recaía sobre toda la cosa, tesis que entiendo aplicable tanto a la disolución total como a la llamada disolución parcial.

b) Otro consiste en que, aunque admitiéramos como cierto que la finalidad última del acto de disolución debe ser la extinción total de la comunidad, no hay razón para impedir a los comuneros que alcancen dicho resultado final a través de varios actos de finalidad concurrente a este fin, en cuanto cada uno de ellos suponga la reducción del número de comuneros subsistente. Sería una aplicación del principio general de que quien puede lo más, puede lo menos.

Tercero:

Asimismo, y aunque la cuestión no es del todo pacífica, reiterada jurisprudencia se ha manifestado favorable al reconocimiento de la extinción parcial de condominio, y en particular, y entre otras, se han acogido a los argumentos antes expuestos las Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de abril y 30 de abril de 2009, 30 de noviembre de 2010 y 14 de noviembre de 2002.

Y de manera especial, el criterio actual de la DGRN en esta materia es el que defiende, y que, entre las más recientes, aparece claramente reconocido y acogido en la Resolución de 4 de abril de 2016, que expresamente dice que «si el acto no produce la disminución de miembros de la comunidad, sino simplemente la alteración de las cuotas de los mismos, no cabrá calificarlo de acto de disolución, porque no existirán elementos suficientes para distinguirlo de la simple transmisión de cuotas. Sin embargo, todo acto, aunque no implique reducción de los miembros de la comunidad, por propia naturaleza, puede entenderse encaminado al cese final de la situación de comunidad y, aunque no

se logre dicho efecto totalmente, si el acto tiende naturalmente a dicho resultado, podrá ser calificado de disolución».

Y precisamente, a continuación cita la Dirección General una serie de ejemplos que pueden calificarse como de extinción parcial de condominio, entre los que incluye (en la letra c) la situación de comunidad sobre un bien indivisible, material o económicamente, en la que los copropietarios acuerdan adjudicarlo en pro indiviso a varios de ellos, que compensan en metálico a los no adjudicatarios. Supuesto éste es idéntico al que se refiere la escritura de que se trata.

Cuarto:

Centrándonos en el caso concreto de la escritura negativamente calificada, la finca fue adjudicada mediante herencia formalizada con fecha 26 de julio de 2017 en la proporción que ya se dijo, y posteriormente, en escritura de 9 de septiembre del mismo año abandona la comunidad uno de los comuneros, quedando su cuota para los restantes y sin que se transmita a alguno de ellos en particular. Por ello, debe entenderse esta escritura encaminada al cese final de la comunidad aunque dicho efecto no se haya alcanzado todavía.

Quinto:

Por último, entiendo que la admisibilidad de esta figura se ha planteado en orden a determinar la posible sujeción al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales o al de Actos Jurídicos Documentados, por el exceso de adjudicación. Cuestión que reviste su interés si pretende eludirse la sujeción a un Impuesto para acogerse a otro más beneficioso.»

IV

Mediante escrito, de fecha 7 de agosto de 2018, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 395, 399, 400, 401, 404, 1062, 1261, 1274, 1277, 1445 y 1522 del Código Civil; 18 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 1905, 24 de enero de 1964, 3 de febrero de 1982, 27 de mayo de 1988, 27 de febrero de 1995, 12 de abril de 2007, 25 de febrero de 2011 y 12 de diciembre de 2012, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 1962, 2 de enero de 2004, 4 de abril de 2005, 11 de noviembre de 2011 y 4 de abril de 2016.

1. La única cuestión objeto de este expediente es si puede inscribirse un negocio jurídico, identificado en el documento presentado como de extinción parcial de comunidad, en el que los titulares de diversas partes indivisas de una finca adquieren la parte indivisa de otro cotitular por iguales partes siendo la contraprestación pactada por tal transmisión cierta suma de dinero.

El registrador se opone al entender que siendo únicamente el transferente dueño de la participación que se adjudican los demás comparecientes, resulta incongruente que los adjudicatarios adquieran dicha participación por extinción de comunidad cuando no son cotitulares de la misma. Solo sería posible la extinción de comunidad si ésta se efectuase sobre la totalidad del objeto al que la comunidad se refiere.

La notaría recurrente alega que todo acto que implique reducción de los miembros de la comunidad, por propia naturaleza, puede entenderse encaminado al cese final de la situación de comunidad y, aunque no se logre dicho efecto totalmente, si el acto tiende naturalmente a dicho resultado, podrá ser calificado de disolución; que en el ámbito de la comunidad hereditaria se admite expresamente la partición parcial; que hay disolución en la situación de comunidad sobre un bien indivisible, material o económicamente, en la

que los copropietarios acuerdan adjudicarlo en pro indiviso a varios de ellos, que compensan en metálico a los no adjudicatarios.

2. Este Centro Directivo ha resuelto –Resolución de 11 de noviembre de 2011– un supuesto semejante al presente en el que ha dicho «hay comunidad cuando el derecho o conjunto de derechos está atribuido a los 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 lo cierto que en el supuesto de hecho del presente recurso no existe en el momento previo a la celebración del negocio jurídico documentado una situación de comunidad (subcomunidad) sobre la cuota indivisa perteneciente al comunero que la transmite a los otros tres comuneros adquirentes, por lo que difícilmente el título atributivo de dicha cuota a favor de estos últimos puede ser calificado como de disolución de comunidad, ni aun parcial, toda vez que aquéllos no eran partícipes en el derecho de cuota objeto del negocio. Cosa distinta es que el comunero pueda "dividir" su cuota enajenándola a varias personas, comuneros o terceros (y aún esto último con ciertas limitaciones, conforme al artículo 394 del Código Civil, al no poder alterar la estructura básica inicial de la comunidad aumentando el número de partícipes de forma tal que la cosa por razón de este aumento pase a ser materialmente indivisible, cuando inicialmente era divisible: vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de febrero de 1995).

3. La extinción de comunidad 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). La extinción de la comunidad "stricto sensu" extingue la situación de condominio y constituye un derecho de propiedad exclusiva a favor del comunero que se adjudica el bien o cada una de las porciones materiales que resulten de su división. Tradicionalmente nuestro Derecho ha mirado con disfavor las situaciones de comunidad o condominio, por ser antieconómicas (se dificulta la explotación de los bienes y se reduce su valor), y constituir fuente de litigiosidad (constituyen una "mater rixarum"). Por ello la ley facilita su extinción y permite cuando se trate de bienes indivisibles la adjudicación a uno a cambio de abonar a los otros el exceso en metálico, sin que por ello pueda considerarse que se trate 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).

4. El Código Civil sólo regula en rigor la extinción total de la comunidad. El pretendido negocio de "extinción parcial" de comunidad no aparece tipificado legalmente y no presenta ninguna semejanza que genere identidad de razón con el de extinción total, por lo que no puede pretenderse la aplicación analógica a aquella del régimen jurídico de ésta. Sólo se podría invocar una especialidad legal para los supuestos de reducción del número de comuneros en el supuesto de que uno de ellos no quiera contribuir a los gastos de conservación de la cosa común, renunciando a la participación que le corresponde (cfr. artículo 395 del Código Civil), especialidad que, empero, no autoriza a hablar con propiedad de extinción parcial de la comunidad. La terminología de "extinción parcial" de comunidad o condominio ha sido recogida por la literatura jurídica fiscal, en orden a determinar la posible apreciación o no de la no sujeción al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por el exceso de adjudicación, pero referida a un supuesto distinto del ahora contemplado, en concreto, en relación con los casos de salida de uno de los cotitulares de la comunidad compensando todos los demás al saliente en dinero (cfr. Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 7 de julio de 2006, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 22 de septiembre de 2006, Consultas de la

Dirección General de Tributos de 23 de marzo y 4 de abril de 2006, y 4 de mayo de 2007). Cada comunero puede enajenar y gravar su cuota libremente (cfr. artículo 399 del Código Civil) a un extraño o a otro de los comuneros, con la singularidad en este último caso de que el resto de los comuneros no podrán ejercitar el derecho de retracto que prescribe el artículo 1522 del Código Civil. El negocio de atribución patrimonial relativo a una participación indivisa de un derecho real en el que aparece como transferente un comunero y como adquirente otro comunero mediante la correspondiente contraprestación deberá ser calificado en función de la naturaleza jurídica de su objeto y causa, y no de los sujetos. Y esto es relevante a los efectos del presente recurso. No existe ninguna diferencia sustancial en el régimen jurídico de la enajenación de una cuota por el hecho de que la transmisión se verifique a favor de un extraño o de uno o varios de los comuneros (al margen del derecho de preferente adquisición señalado): si el adquirente está casado y su régimen es de comunidad, la participación indivisa tendrá el régimen jurídico que corresponda en función de la naturaleza de la contraprestación y deberá exigirse, en su caso, el nombre, apellidos y domicilio del otro cónyuge con arreglo al artículo 51.9.a) del Reglamento Hipotecario; serán necesarias las oportunas autorizaciones judiciales si el enajenante es menor o incapaz (cfr. artículos 166 y 272 del Código Civil), etc. En definitiva, la especial naturaleza del negocio de extinción total de comunidad no permite trasladar el régimen de sus requisitos y efectos al denominado negocio de "extinción parcial de comunidad". 5. A la misma conclusión se llega cuando se examina la cuestión desde la perspectiva de la distinción entre las facultades que corresponden al comunero como titular de un derecho patrimonial independiente de las facultades que le corresponden en el régimen comunitario. En el primer caso, como titular de un derecho independiente decide unilateralmente, de forma que el comunero, como titular de la plena propiedad de su parte, puede enajenarla, cederla o hipotecarla a favor de un tercero o a favor de otro comunero (cfr. artículo 392 del Código Civil), y protegerla frente a los demás condueños y frente a terceros, ejercitando con concepto de condueño interdictos en defensa de la posesión de la cosa (cfr. artículo 445 del Código Civil), sin necesitar para ello el concurso del resto de los comuneros. Por el contrario, en el ejercicio de las facultades que le corresponden en el régimen comunitario, la actuación de los comuneros ha de ser conjunta, quedando sujeta dicha actuación bien al principio de la unanimidad, en el caso de los denominados jurisprudencial y doctrinalmente actos de alteración (incluyendo destacadamente los de disposición, pero no sólo éstos: vid. las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 1905 y 24 de enero de 1964, entre otras), bien al principio mayoritario, en el caso de los actos de administración dirigidos al aprovechamiento y conservación de la cosa (cfr. artículos 397 y 398 del Código Civil). 6. Pues bien, 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 en este sentido la extinción de la comunidad o es total o no es tal. En el presente caso no se produce ninguna de ambas situaciones. La reducción del número de comuneros no constituye un supuesto de extinción o disolución de comunidad, sino de mera alteración de su configuración subjetiva, en tanto ésta siga siendo plural por la concurrencia de varios cotitulares. Tampoco hay en el presente caso división de cosa común, pues ésta siempre constituye un acto comunitario de alteración necesitado de la unanimidad de todos los partícipes, que se diferencia tanto en sus requisitos como en sus efectos del acto individual de enajenación del derecho de cuota perteneciente a uno de los comuneros. En el caso de la división de la cosa común, y en virtud del ejercicio de la facultad de pedir la división, por uno o varios comuneros, "todos" los demás, sin exclusión, quedan compelidos a pasar por la división –como acto obligado–, sea ésta acordada de forma convencional, arbitral o judicial (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 1988). Todos los comuneros están legitimados pasivamente ante el ejercicio de la acción de división. Por ello, así como para pedir la

partición o división se exige capacidad y poder de disposición (cfr. artículos 406 y 1052 del Código Civil), por el contrario es suficiente la mera capacidad de administrar para consentir la división instada por otro comunero (cfr. artículos 406 y 1058 del Código Civil). Por otra parte, desde el punto de vista de los efectos, prescindiendo de la polémica sobre si la división de la cosa común constituye o no un acto traslativo o dispositivo, o de mero desenvolvimiento del propio derecho originario del comunero que permite la concreción de la cuota sobre un bien individual o una porción material de un bien concreto (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de febrero de 1982, 12 de abril de 2007 y 25 de febrero de 2011, y Resoluciones de 14 de diciembre de 2000, 26 de abril de 2003, 19 de mayo y 26 de julio de 2011), lo cierto es que el adjudicatario de la cosa o de la porción material correspondiente no puede invocar el título de esta adjudicación como adquisición susceptible del amparo del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sino que dicho título lo será el mismo que dio origen a la propia situación de comunidad (contrato, legado, usucapión, etc.), ni es tampoco la división título apto para ganar la usucapión ordinaria. Del mismo modo, subsisten tras la división las consecuencias y efectos jurídicos que se deriven de la relación jurídica originaria que dio nacimiento al derecho de cuota, como pueden ser las eventuales restituciones derivadas de la anulación, resolución o rescisión del contrato por el que se adquirió dicha cuota (cfr. artículos 1303, 1124 y 1295 del Código Civil), la reversión o revocación de donaciones, (cfr. artículos 812 y 644 del Código Civil), etc. ...».

3. Más recientemente, este Centro Directivo en Resolución de 4 de abril de 2016 ha recapitulado la doctrina citada y ha afirmado lo siguiente: «A la vista de esta doctrina, si el acto no produce la disminución de miembros de la comunidad, sino simplemente la alteración de las cuotas de los mismos, no cabrá calificarlo de acto de disolución, porque no existirán elementos suficientes para distinguirlo de la simple transmisión de cuotas. Sin embargo, todo acto, aunque no implique reducción de los miembros de la comunidad, por propia naturaleza, puede entenderse encaminado al cese final de la situación de comunidad y, aunque no se logre dicho efecto totalmente, si el acto tiende naturalmente a dicho resultado, podrá ser calificado de disolución. Así pues, entre los supuestos de disolución, podemos considerar como ejemplos los siguientes: a) En una comunidad que comprende varios bienes, los partícipes adjudican uno o varios bienes a alguno de ellos, en propiedad exclusiva, en pago de sus derechos en la comunidad, subsistiendo la comunidad entre los restantes partícipes no adjudicatarios sobre el resto de los bienes no adjudicados, con reajuste de las cuotas entre estos últimos. Sería un caso similar al que en el ámbito de la partición hereditaria recoge el artículo 80.1.c del Reglamento Hipotecario; b) En una comunidad de bienes integrada por varias fincas, se forman lotes que se adjudican a grupos de partícipes diferenciados, recibiendo dichos grupos de adjudicatarios los lotes en comunidad pro indiviso; c) En una comunidad sobre un bien indivisible, material o económicamente, los copropietarios acuerdan adjudicarlo en pro indiviso a varios de ellos, que compensan en metálico a los no adjudicatarios, y d) En una comunidad sobre un solo bien, los titulares de algunas de las cuotas, pero no de todas, entre ellos se adjudican las cuotas de que son titulares, recibéndolas uno o varios de ellos que compensan en metálico a los demás».

Centrados en el supuesto de este expediente, ciertamente se trata de un bien indivisible, material o económicamente, y los copropietarios acuerdan adjudicarlo pro indiviso a varios de ellos, que compensan en metálico a al no adjudicatario, por lo que se reduce el número de comuneros y las actuaciones favorecen la disolución de la comunidad. Consecuentemente, puede entenderse que el negocio jurídico celebrado va encaminado a provocar la extinción de la comunidad.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 2 de noviembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.