

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8794 *Resolución de 5 de abril de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lorca n.º 1 a inscribir una escritura de extinción de comunidad.*

En el recurso interpuesto por don Eduardo Sebastián Amat Alcaraz, notario de Puerto Lumbreras, contra la negativa del registrador de la propiedad de Lorca número 1, don Eduardo Fernández-Luna Abellán, a inscribir una escritura de extinción de comunidad.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el 12 de junio de 2019 ante el notario de Puerto Lumbreras (Murcia) don Eduardo Sebastián Amat Alcaraz, con número 506 de protocolo, don J. V. S. y doña G. V. P. segregan la finca registral 27.740 dando lugar a cinco fincas resultantes, cuatro segregadas y el resto de la finca matriz. A continuación, se extingue el condominio adjudicándose por iguales partes dos fincas segregadas y la mitad indivisa del resto a cada uno de los intervinientes. La finca de origen, la registral 27.740 aparece inscrita pro indiviso a favor de ambos copropietarios por mitades, estando dicha señora casada con don G. R. G. bajo el régimen económico matrimonial de gananciales, por lo que resulta de los asientos del Registro que el dominio de su mitad se encuentra inscrito con carácter presuntamente ganancial.

II

Presentada la escritura pública en el Registro de la Propiedad de Lorca número 1, fue objeto de calificación negativa por la que el registrador, don Eduardo Fernández-Luna Abellán, suspendió la inscripción de la extinción de comunidad, en los siguientes términos:

«(...) Hechos (...)

No ha comparecido en el acto del otorgamiento de la escritura don G. R. G., esposo de doña G. V. P., para dar el consentimiento en la extinción del condominio de los trozos segregados, siendo necesaria su comparecencia ya que la titularidad del derecho de usufructo y la nuda propiedad de la mitad indivisa de la indicada finca fue adquirida por doña G. V. P., estando casada con G. R. G., con carácter presuntivamente ganancial.

Fundamentos de Derecho:

1. Dispone el art. 93 del Reglamento Hipotecario redactado por R.D. 3215/1982, 12 noviembre ("B.O.E." 27 noviembre), por el que se reforman determinados artículos del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, como consecuencia de la Ley 11/1981, 13 mayo: "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, 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 solo 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 art. 94 siguiente, dispone: "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. 4. Los actos a título gratuito se regirán por lo dispuesto en el apartado 3 del artículo anterior." El art. 20 de la Ley Hipotecaria "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados 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...". Art. 1377 del C.C. "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 artículo 1378 del C.C. "Serán nulos los actos a título gratuito si no concurre el consentimiento de ambos cónyuges. Sin embargo; podrá cada uno de ellos realizar con los bienes gananciales liberalidades de uso".

Cuadro de sustituciones y recursos (...)

Lorca, a veinticuatro de febrero de 2020 dos mil veinte.–El Registrador. Fdo. Eduardo Fernández-Luna Abellán.»

III

Por escrito que entró en el referido Registro el día 25 de marzo de 2020, el notario autorizante de la escritura, don Eduardo Sebastián Amat Alcaraz, interpuso recurso contra la calificación, con los siguientes fundamentos de Derecho:

«a) El señor Registrador funda su calificación en la mera cita de una serie de preceptos, siendo así que alguno de ellos no es aplicable al supuesto objeto de calificación, y otros lo son sólo parcialmente.

Así, no es aplicable el artículo 1.378 del Código Civil, pues no se trata de un acto a título gratuito al establecerse una compensación en metálico a satisfacer por el comunero beneficiado por el exceso de adjudicación a la comunera que recibe menos que el valor correspondiente a su cuota en el condominio extinguido.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria consagra el principio hipotecario general de tracto sucesivo; si bien se hace constar que precisamente el acto resulta otorgado por la

persona a cuyo favor consta inscrito el derecho (la titular registral, doña Gregoria Valera Parra).

Los artículos 93 y 94 del Reglamento Hipotecario contienen muy diversas normas acerca del régimen de administración y disposición de bienes gananciales y su reflejo registral. Siendo indiscutido que los derechos que doña Gregoria Valera Parra ostenta sobre la finca registral 27.740 (y por lo tanto, sobre las fincas resultantes de la segregación de ésta) se hallan inscritos a su favor con carácter presuntivamente ganancial, el artículo 93 deviene inaplicable, pues el régimen aplicable a los bienes inscritos con carácter presuntivamente ganancial se regula en el artículo 94. Centrado esto, y excluida por lo antes expuesto la conceptualización del negocio formalizado como acto a título gratuito, puede colegirse de la argumentación de la nota de calificación objeto de recurso, que el señor Registrador considera aplicable a dicho negocio la norma del artículo 94.3 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 1.377 del Código Civil, sobre actos de disposición a título oneroso de bienes inscritos con carácter presuntivamente ganancial, para cuya inscripción el mencionado precepto reglamentario exige que hayan sido otorgados por el titular registral (lo que concurre en la escritura calificada) con el consentimiento de su consorte, o en su defecto, con autorización judicial.

b) Ninguna duda ofrecería a este Notario dicha calificación jurídica y la efectiva aplicabilidad del artículo 94.3 del Reglamento Hipotecario si el negocio jurídico otorgado hubiese sido el de compraventa, permuta, o cualquier otro negocio jurídico oneroso netamente dispositivo; pero es que el negocio formalizado es el de extinción de condominio, y además con adjudicación de lotes de igual naturaleza, calidad o especie a cada comunero de conformidad con el artículo 1.061 del Código Civil, abonando, conforme al artículo 1.062 del mismo Cuerpo Legal, el exceso en dinero dada la indivisibilidad del bien, siquiera desde el punto de vista económico, dado que el predio que por su adjudicación a don Juan Valera Sánchez origina dicho exceso constituye una unidad orgánica de explotación –industria ganadera– promovida y gestionada por dicho adjudicatario.

Y la conceptualización de la extinción de condominio como un acto de carácter dispositivo, como seguidamente acreditaremos, no resulta en modo alguno apoyado por la opinión mayoritaria de la doctrina ni por la jurisprudencia del Tribunal Supremo ni de la Dirección General de los Registros y del Notariado –refiriendo la nomenclatura tradicional de este Centro Directivo y bajo la cual se dictaron todas las resoluciones que se citarán en apoyo del criterio de este recurrente–.

Así, como resulta de las resoluciones de 26 de julio de 2011 (publicada en BOE el 29 de septiembre de 2011) y 17 de septiembre de 2012 (publicada en BOE el 25 de octubre de 2012), existen básicamente tres posturas doctrinales y jurisprudenciales acerca del debate sobre la naturaleza jurídica de la extinción de condominio o disolución de comunidad o cosa común:

1. Un sector doctrinal defiende el carácter meramente especificativo de derechos de la disolución de comunidad y afirma que la característica esencial del título público de adquisición es contener un acto de adquisición derivativa, por lo que, por no implicar un título de transferencia inmobiliaria, la división de la cosa común no es título público inmatriculable. Por lo tanto, con la disolución se produce una concreción de un derecho preexistente, no teniendo lugar transmisión alguna.

2. Otro sector doctrinal defiende el carácter traslativo de la disolución; sobre la base de que con la cesación en el condominio tiene lugar una transmisión de derechos desde el grupo de comuneros hacia el que tras la división resulta propietario exclusivo.

3. Y un tercer sector considera que el negocio jurídico causante de la inmatriculación puede ser un título atributivo o determinativo, excluyéndose solamente 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. Es una tesis intermedia de las dos primeras, para la cual la extinción de condominio no es un acto puramente

declarativo, pues mediante ella se altera sustancialmente la situación jurídica anterior y cesa el régimen de comunidad, de forma que el derecho que recibe cada comunero es distinto del que tenía; pero no se produce una verdadera transmisión de un derecho preexistente de una persona a otra.

c) La Dirección General ha analizado esta cuestión en numerosas resoluciones, sobre todo en sede de inmatriculación de fincas; señalando (así, en la resolución de 26 de julio de 2011 referida) 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, tiene como consecuencia una mutación jurídico real de carácter esencial pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero... su posición de poder respecto del bien (...) lo que explica que deba considerarse título inmatriculador". Así, reconociendo a este negocio su virtualidad inmatriculadora al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se inclina el Centro Directivo por la denominada tesis intermedia, afirmando la resolución de 17 de septiembre de 2012 (BOE de 25 de octubre de 2012) que "mayoritariamente se considera a la extinción de comunidad como un negocio de naturaleza especificativa y no traslativa"; y la resolución de 19 de julio de 2018 (BOE de 7 de agosto de 2018), entre otras, establece que en nuestro Derecho la extinción de condominio "puede tener lugar mediante lo que propiamente constituye una división material de la cosa común, cuando su naturaleza lo permita, o mediante la reunión de todas las cuotas en una sola mano, lo que puede verificarse a través de cualquier negocio traslativo de dichas cuotas a favor del que queda como titular y, también, cuando se trate de bienes indivisibles, en virtud de la adjudicación a uno a cambio de abonar a los otros del exceso en metálico (o mediante otros bienes o servicios), sin que por ello pueda considerarse que se trata de un acto de enajenación sino meramente de un negocio de naturaleza especificativa con todas las consecuencias que ello lleva implícito".

Como consecuencia de la afirmación de este carácter, no traslativo, sino meramente especificativo o determinativo (si bien, con particulares efectos, singularmente inmatriculadores), las resoluciones de 2 de enero de 2004 (BOE de 18 de febrero de 2004) y 28 de junio de 2007 (BOE de 25 de julio de 2007) no exigieron la autorización judicial prevista por el artículo 166 del Código Civil para los casos de disposición de bienes de menores para extinguir el condominio, en el que uno de los comuneros es menor de edad, sobre una finca indivisible adjudicada a uno de los condóminos abonando éste en metálico el valor de las cuotas de los restantes, o sobre varias fincas formándose lotes iguales (como en el supuesto de hecho objeto de este recurso). E igualmente, por esta negación del carácter dispositivo de la extinción de condominio, la resolución de 29 de enero de 2013 (BOE de 26 de febrero de 2013) resolvió que la totalidad de la finca adjudicada tras la extinción de la copropiedad conserva la misma naturaleza –privativa o ganancial– que tenía la titularidad originaria del condueño adjudicatario.

También la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha analizado la cuestión, decantándose su Sala de lo Civil, en un inicio por la tesis del acto de naturaleza declarativa, evolucionando hasta la tesis intermedia mantenida en los últimos tiempos (pero sin afirmar en ningún momento la llamada tesis de la naturaleza traslativa). Así, la sentencia de 4 de julio de 1989 afirmaba literalmente que "no se enajena ni se vende nada en favor de la esposa (...) sino que recibe lo que era suyo y no solo del marido, adquiriendo la titularidad individual y concreta sin previo acto dispositivo, seno meramente declarativo". Mientras que la sentencia de 12 de abril de 2007 (citada en múltiples resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como las de 17 de septiembre de 2012 antes citada, o la de 1 de julio de 2016 –BOE de 9 de agosto de 2016–) señaló que "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". Por su parte, la sentencia 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; considerándolo como acto de atribución patrimonial, lo que permite dotarlo de esos efectos inmatriculadores que la Dirección General le ha reconocido. Pero, y ésta es una apreciación trascendental, no hay que obviar que esta calificación de acto de atribución patrimonial con virtualidad inmatriculadora se efectúa exclusivamente desde el punto de vista del adquirente adjudicatario del bien cuya copropiedad se disuelve, no desde la perspectiva del comunero saliente, para quien en ningún caso se califica el acto como de desprendimiento o desplazamiento patrimonial.

Y en lo que respecta a la jurisdicción contencioso-administrativa, también dicha Sala del Tribunal Supremo se ha pronunciado de forma decidida a favor del carácter declarativo de la extinción de condominio, así en sentencias de 23 de mayo de 1998, 28 de junio de 1999 y 3 de noviembre de 2010.

d) El supuesto de hecho que origina la calificación objeto de este recurso guarda cierta similitud con el analizado por el Centro Directivo en su resolución de 4 de abril de 2016 (BOE de 27 de abril de 2016), en el cual, siendo dos personas propietarias por iguales cuotas de dos fincas, se extingue la comunidad respecto de una de las dos fincas que la integran, de carácter indivisible; no produciéndose compensación en metálico al comunero saliente de esta finca, sino que se adjudica a éste una mayor cuota de la finca que continúa en comunidad. Y, a mi juicio, dicho supuesto origina una mutación jurídico real de más enjundia que la del supuesto que aquí se estudia, pues en éste, existiendo una copropiedad sobre cinco fincas (resultante de la segregación de la originaria), se adjudican dos a cada comunero de igual naturaleza, calidad y especie, a excepción de las construcciones existentes lo que provoca un mayor valor de esa finca adjudicada (que es indivisible desde el punto de vista económico, por razón de la explotación ganadera existente, gestionada exclusivamente por el adjudicatario, y cuya conservación en copropiedad resultaría indeseable y antiproduktiva) y la compensación en metálico al comunero que no resulta adjudicatario de la misma, mientras que el resto matriz en el que se ubican otras construcciones (viviendas) se mantiene en copropiedad de ambos comuneros en la misma proporción que ostentaban (siendo ese predio indivisible desde el punto de vista urbanístico y económico). Pues bien, en el caso de la resolución citada, esta Dirección General entendió que "las actuaciones han extinguido la comunidad sobre una de las fincas y están encaminadas a la extinción de la comunidad sobre la otra. Consecuentemente, puede entenderse que el negocio jurídico celebrado va encaminado a provocar la extinción de la comunidad".

Con esta calificación, el Centro Directivo pretende distinguir claramente el negocio particional de disolución de condominio de otros negocios de carácter dispositivo (v.gr., compra de cuota indivisa), pues los efectos de uno y otro son diametralmente distintos, así en lo que respecta a la apuntada necesidad de autorización judicial habiendo copropietarios menores de edad (que no procede tratándose de un acto particional), la rescindibilidad del acto (predicable de los actos dispositivos pero no de los particionales), la aptitud del título para causar la prescripción adquisitiva o usucapión (también limitada a los actos dispositivos y no particionales), la protección que dispensa el artículo 34 de la Ley Hipotecaria exclusivamente a los actos de disposición (concurriendo los demás presupuestos exigidos por dicha norma), o al carácter ganancial o privativo de la atribución patrimonial resultante. En nuestro caso, siendo la cuota de propiedad ostentada por doña Gregoria Valera Parra de carácter presuntivamente ganancial, el mismo dicho carácter conservan las fincas a ella adjudicadas tras la disolución del condominio existente, incluso de la compensación en metálico que habrá de efectuarse por virtud de la expresada doctrina sentada por la resolución de 29 de enero de 2013 (sucediendo además que la dicha presunción de ganancialidad podrá admitir en todo momento prueba en contrario); por lo que no se produce en modo alguno un acto

dispositivo de desplazamiento que pueda causar un menoscabo patrimonial respecto de su cónyuge, don Ginés Rodríguez Gázquez, al que éste deba prestar su expreso consentimiento. No es aplicable, por lo tanto y en definitiva, la norma del artículo 94.3 del Reglamento Hipotecario.

Recordemos que el citado precepto reglamentario habla textualmente de "actos de disposición" (a título oneroso). Como concepto básico de Teoría General del Derecho, y siguiendo a los autores clásicos, la disposición es aquel negocio jurídico que provoca directa o indirectamente la pérdida o gravamen de un derecho, implicando disminución inmediata del activo patrimonial (a diferencia de la obligación, que opera aumentando el pasivo patrimonial); siendo una de las modalidades de la disposición (junto con el gravamen y la renuncia) la enajenación, que supone la transmisión inmediata de un derecho a otra persona por voluntad del anterior titular.

Nada de esto se da en la escritura calificada, en la que como hemos acreditado, se formaliza un negocio particional, otorgado por los titulares registrales de la finca, de naturaleza meramente declarativa o especificativa, siendo ésta la causa jurídica del negocio que ha de provocar la inscripción registral que se solicita.»

IV

El 1 de abril de 2020, el registrador de la propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 34, 205, 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, 25 de febrero y 26 de julio de 2011; y 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.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso se extingue la comunidad existente sobre una finca perteneciente a las dos personas otorgantes de aquella, por mitad pro indiviso, estando inscrita con carácter presuntamente ganancial la participación indivisa de una de tales personas.

El registrador suspende la inscripción por entender que es necesario el consentimiento del cónyuge de dicho titular registral; y, como fundamentos de derecho alega, entre otros preceptos, los artículos 1377 del Código Civil, 20 de la Ley Hipotecaria y 94.3 del Reglamento Hipotecario.

El notario recurrente alega, en síntesis, que tales preceptos no son aplicables porque el acto ha sido otorgado por la titular registral y los artículos 1377 del Código Civil y 94.3 del Reglamento Hipotecario se refieren a actos de disposición, mientras que la extinción de la comunidad no tiene carácter dispositivo.

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, por lo que, al no implicar un título de transferencia inmobiliaria, no es título público inmatriculable la división de la cosa común (pues afirma que la característica esencial del título público de adquisición es contener un acto de adquisición derivativa). Por otra parte, otro 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 y 19 y 27 de julio de 2018, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente). Y, desde el punto de vista de la capacidad, cuando

existen menores o incapacitados implicados en la disolución de comunidad, este Centro exigió 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, como pretende el recurrente, sino la del apartado 3 del mismo precepto, que exige el consentimiento del consorte o, en su defecto, autorización judicial.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 5 de abril de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.