

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13365 *Resolución de 18 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de La Pobla de Vallbona a inscribir una escritura de disolución de comunidad, liberación parcial de garantía personal y subrogación en préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don Joaquín Sapena Davó, Notario de Valencia, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de La Pobla de Vallbona, doña Alicia María de la Rúa Navarro, a inscribir una escritura de disolución de comunidad, liberación parcial de garantía personal y subrogación en préstamo hipotecario.

Hechos

I

Doña P. M. M. B. y don V. J. M. C., divorciados, son dueños por mitad y pro indiviso de la finca registral número 23.734 del Registro de la Propiedad de La Pobla de Vallbona, habiéndola adquirido por título de compra en estado de solteros. Mediante escritura pública autorizada el día 4 de junio de 2015 por el Notario de Valencia, don Joaquín Sapena Davó, doña P. M. M. B. y don V. J. M. C. extinguieron el condominio en que se encuentran en la finca antes indicada y, no siendo divisible, se adjudicó a don V. J. M. C., quien la acepta y adquiere con todos sus derechos anejos.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de La Pobla de Vallbona, fue objeto de calificación negativa que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad de La Pobla de Vallbona Alicia María de la Rúa Navarro. Disolución de comunidad, liberación parcial de garantía personal y subrogación en préstamo hipotecario. Notario: Joaquín Sapena Davó. Notaría: Valencia. Protocolo: 787/2015. Fecha: 04/06/2015. Acreditada la presentación del precedente documento en la Consellería d'Economía, Hisenda i Administració Pública para el pago del ITP y AJD, con el correspondiente justificante de presentación, (...) cumplida la obligación de comunicación sobre el Impuesto de Incremento del Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana, y calificado el documento al que se hace referencia en el encabezado de la presente, que fue presentado por Joaquín Sapena Davó, a las 17:49, del 04/06/2015, motivando el asiento 642, del Diario 148, la Registradora que suscribe ha resuelto no practicar el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se pretende la inscripción de una disolución de comunidad, entre doña P. M. M. B. y don V. J. M. C., que adquirieron la finca registral 23.734 por el título de compra en estado de solteros, hoy divorciados, según consta en el documento, adjudicándose la referida finca a don V. J. M. C., sin que conste la manifestación por parte de doña P. M. M. B., de que no tiene constituida ni formalizada ninguna unión de hecho, o que la finca no constituye la vivienda habitual de unión de hecho formalizada. Fundamentos de Derecho: La Ley 5/2012 de Uniones de Hecho formalizadas en la Comunidad Valenciana, que entró en vigor el 18 de noviembre de 2012, en su artículo 10 establece que: "1. Para disponer de algún derecho sobre la vivienda habitual de la unión de hecho formalizada o sobre los muebles de uso ordinario de la misma, la persona titular necesitará el consentimiento del otro o la otra conviviente en cada caso. 2. Si un o una conviviente realizara un acto o negocio de disposición sobre un inmueble que pudiera constituir la vivienda habitual de la unión de hecho formalizada,

habrá de manifestar en el documento en que lo formalice si concurre tal circunstancia en el inmueble objeto del acto o negocio. La manifestación errónea o falsa del disponente o de la disponente no perjudicará a quien adquiera de buena fe. 3. En caso de negativa sin justa causa del consentimiento por parte del o de la conviviente no titular al acto dispositivo o de incapacidad para prestarlo, dicho consentimiento podrá ser suplido por autorización judicial. 4. El acto de disposición sobre la vivienda habitual de la unión efectuado por la persona titular sin el consentimiento del otro o de la otra conviviente o sin autorización judicial, podrá ser anulado a instancia de quien no sea titular dentro de los cuatro años siguientes desde que tuvo conocimiento de tal acto o, en su defecto, desde la inscripción del documento en el Registro de la Propiedad. Si antes de transcurrir dicho plazo se extinguiere la unión, el negocio dispositivo celebrado sin consentimiento de quien sea conviviente no titular quedará confirmado". Si bien es cierto que no existe unanimidad en la doctrina acerca de la naturaleza jurídica de la extinción de comunidad como acto traslativo o mero acto especificativo, lo cierto es que supone la salida de la finca del patrimonio de la comunera a quien no se adjudica la finca por lo que resulta plenamente de aplicación el fundamento que justifica el precepto anteriormente citado, y por tanto, la necesidad de consentimiento de la pareja de hecho en el caso de tratarse de la vivienda habitual de la unión de hecho formalizada de quien, como copropietaria, se «desprende» de dicha vivienda. En consecuencia, y a efectos de poder determinar si es necesario el consentimiento de otra persona para disponer de la finca, debe manifestarse si existe unión de hecho formalizada de la transmitente, y en tal caso, que la vivienda no constituye la habitual de dicha unión, o directamente esta última circunstancia. La Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 13 de mayo de 2013 confirma este criterio en relación a la normativa valenciana, en base a la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 35 de Barcelona de 19 de abril de 2006, conforme a la cual, "el principio de legalidad al que está sometido el Registrador en su calificación, no soporta el que puedan acceder al Registro actos dudosos, con las graves consecuencias que pata la seguridad del tráfico y los derechos conllevaría. Y en la duda de la aplicabilidad o no al supuesto de hecho de la normativa catalana de las uniones estables de pareja, se impone una actuación cautelar del registrador a fin de prevenir el eventual fraude a los derechos del conviviente carentes de reflejo tabular, pues no cabe duda de que el inmueble que se pretende enajenar es susceptible de servir de sede a una unión convivencial de pareja, y menos cuando aquella duda pueda desvanecerse con una simple manifestación de la disponente que pretende tenga acceso al Registro una nueva situación jurídica inmobiliaria". En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, resuelvo suspender la inscripción solicitada por el siguiente motivo: Es necesario manifestar que doña P. M. M. B., divorciada, no tiene constituida ni formalizada unión de hecho o que la finca no constituye la vivienda habitual de unión de hecho formalizada. Dicho defecto se considera subsanable. No se practica anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado (...) Contra esta decisión (...) La Poble de Vallbona, a treinta y uno de julio de dos mil quince. La registradora (firma ilegible), Alicia María de la Rúa Navarro».

III

El día 1 de septiembre de 2015, el Notario autorizante de la escritura, don Joaquín Sapena Davó, interpuso recurso contra la calificación de la Registradora alegando los fundamentos jurídicos que, a continuación, se transcriben: «1.º—El supuesto de hecho de la escritura que motiva este recurso es el siguiente: dos divorciados cesan en el proindiviso de una vivienda, que adquirieron estando solteros, quedando adjudicada a uno de ellos que abona al otro su haber en el proindiviso que se extingue. No se trata, por tanto, de un único titular del pleno dominio de la vivienda, como es el caso de la Resolución de 13 de mayo de 2013 que la Registradora cita. 2.º—Los preceptos que, el Notario recurrente, estima deben tenerse presentes en estas alegaciones son tres: A.—El artículo 10 de la Ley 5/2012, de 15 de octubre, de la Generalitat, de Uniones de Hecho Formalizadas de la Comunitat Valenciana cuyo tenor literal es el siguiente: "Artículo 10. Disposición de la

vivienda habitual de la unión de hecho formalizada. 1. Para disponer de algún derecho sobre la vivienda habitual de la unión de hecho formalizada o sobre los muebles de uso ordinario de la misma, la persona titular necesitará el consentimiento del otro o la otra conviviente en cada caso. 2. Si un o una conviviente realizara un acto o negocio de disposición sobre un inmueble que pudiera constituir la vivienda habitual de la unión de hecho formalizada, habrá de manifestar en el documento en que lo formalice si concurre tal circunstancia en el inmueble objeto del acto o negocio. La manifestación errónea o falsa del disponente o de la disponente no perjudicará a quien adquiera de buena fe. 3. En caso de negativa sin justa causa del consentimiento por parte del o de la conviviente no titular al acto dispositivo o de incapacidad para prestarlo, dicho consentimiento podrá ser suplido por autorización judicial. 4. El acto de disposición sobre la vivienda habitual de la unión efectuado por la persona titular sin el consentimiento del otro o de la otra conviviente o sin autorización judicial, podrá ser anulado a instancia de quien no sea titular dentro de los cuatro años siguientes desde que tuvo conocimiento de tal acto o, en su defecto, desde la inscripción del documento en el Registro de la Propiedad. Si antes de transcurrir dicho plazo se extinguiere la unión, el negocio dispositivo celebrado sin consentimiento de quien sea conviviente no titular quedará confirmado". B.—El art. 1.320 del Código Civil, según la redacción aprobada por la Ley 11/1981, de 13 de mayo, que ordena lo siguiente: "Para disponer de los derechos sobre la vivienda habitual y los muebles de uso ordinario de la familia, aunque tales derechos pertenezcan solo a uno de los cónyuges, se requerirá el consentimiento de ambos o, en su caso, autorización judicial. La manifestación errónea o falsa del disponente sobre el carácter de la vivienda no perjudicará al adquirente de buena fe". C.—El apartado 1 del artículo 91 del Reglamento Hipotecario en su redacción dada por el Real Decreto 2388/1984, de 10 de octubre cuyo tenor es el siguiente: "Cuando la Ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, será necesario para la inscripción de actos dispositivos sobre una vivienda perteneciente a uno sólo de los cónyuges que el disponente manifieste en la escritura que la vivienda no tiene aquel carácter". 3.º—Como se aprecia de la lectura de los tres preceptos citados el primero de ellos (art. 10 de la Ley 5/2012) sigue al segundo (art.1.320 del Código Civil) y al tercero (art. 91.1 del Reglamento Hipotecario) de forma coincidente. En los tres se trata de la disposición "de los derechos sobre la vivienda habitual" (Código Civil), de "derechos sobre la vivienda habitual de la familia" (Reglamento Hipotecario) y "de algún derecho sobre la vivienda habitual" (Ley 5/2012). 4.º—Por tanto, estimo que la doctrina que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha sentado en las resoluciones que han tratado sobre un supuesto coincidente como el que motiva el presente recurso, es la que debo invocar, aunque ninguna de las tres se ocupen del cumplimiento de lo dispuesto en el citado precepto de la Ley Valenciana. A.—Resolución de 10 de noviembre de 1987. En esta primera resolución se trataba de una escritura de venta de una casa en la que, de los tres disponentes, dos estaban casados. La Dirección General, revocando el auto apelado y la nota de calificación, declaró que en el supuesto cuestionado no debe exagerarse en la calificación registral las exigencias formales: "No deben pues imaginarse hipotéticos derechos individuales de un comunero sobre uso o goce de la cosa común, los cuales no derivarían naturalmente del título de comunidad, sino de un eventual acuerdo comunitario posterior que no consta y que, por cierto vendría a entorpecer la extinción de la comunidad". Esta Resolución, como recuerda la que a continuación cito, interpreta que el consentimiento o la autorización que prevé el artículo 91 del Reglamento Hipotecario para la inscripción del acto impositivo exige que el derecho que se transmita sirva de soporte para la constitución en él de la vivienda habitual. B.—Resolución de 27 de junio de 1994 que es todavía, si cabe, más concluyente que la anterior y de cuyos Fundamentos de Derecho —que aquí se reiteran en su integridad— quiero resaltar lo siguiente: "Excluida la posibilidad de que la cuota de un partícipe atribuya el derecho al uso total y exclusivo de la vivienda porque impediría al otro utilizarla conforme a su destino, y teniendo en cuenta que el carácter de vivienda habitual y familiar, que es lo que la Ley trata de proteger, no puede predicarse de la que ocupan simultáneamente las familias de los dos partícipes, porque por su propia esencia ese no puede realizarse por

cada una de ellas sobre la vivienda en su totalidad, no queda otra posibilidad para que los comuneros puedan usar la cosa común que la existencia de un pacto entre ellos, que en el caso sometido a debate no se demuestra que exista, pero que si hubiese existido no podría ir más allá que a permitir el uso en períodos discontinuos, lo que pone de relieve por la pluralidad de viviendas que debería tener a disposición cada uno de los comuneros que ninguna de ellas tendría el carácter de singular que exige la habitualidad". "Si nadie debe permanecer en la indivisión y cualquiera de los comuneros puede obligar por la vía de acción de división de extinguir la comunidad por medio de la venta de la vivienda, al ser ésta indivisible, esta forma de extinguir la comunidad no puede verse condicionada al consentimiento de los cónyuges de los otros titulares, ni a la autorización judicial supletoria, pues ello supondría introducir un condicionamiento o limitación a la acción de división que es de orden público, favorecida y estimulada por el legislador". C.—Y la resolución de 23 de julio de 2011 en la que se dice, por lo que interesa en este recurso, lo siguiente: "Es doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 10 de noviembre de 1987 y 27 de junio de 1994) que debe excluirse la posibilidad de que la cuota de un partícipe atribuya el derecho al uso total y exclusivo de la vivienda porque impediría a los otros utilizarla conforme a su destino. Se afirma además que el carácter de vivienda habitual y familiar —que es lo que la Ley y en concreto el artículo 1.320 del Código Civil trata de proteger— no puede predicarse de la que ocupan simultáneamente las familias de los tres partícipes porque por su propia esencia ese uso no puede realizarse por cada una de ellas sobre la vivienda en su totalidad, con menor motivo podrá exigirse para un embargo la notificación al cónyuge del titular de una tercera parte indivisa que ni siquiera lo es en comunidad con su consorte". 5.º—Como he recordado, la Registradora cita en sus Fundamentos de Derecho una única Resolución: la de fecha 13 de mayo de 2013. En ella se trata de una escritura de ampliación y modificación de préstamo hipotecario en la que el prestatario-hipotecante manifiesta ser vecino de La Pobla de Vallbona y soltero, sin que existiese manifestación de la existencia de una unión de hecho formalizada conforme a los requisitos de la Ley 5/2012, de 15 de octubre. Es decir, de un único titular del pleno dominio de la vivienda. Por lo que no puede invocarse la mencionada Resolución para denegar la inscripción de la escritura que motiva este recurso, al no ser el supuesto de hecho el mismo. 6.º—Exigir, en un supuesto como el de la escritura objeto de este recurso, la manifestación que la Registradora estima que debe constar apelando al artículo 10 de la citada Ley 5/2012, sería condicionar la extinción de la comunidad sobre la vivienda. Extinción que no puede verse condicionada ni al consentimiento del otro o la otra conviviente del comunero que deja de serlo en la vivienda, ni a la autorización judicial supletoria, pues ello supondría introducir un condicionamiento o limitación a la acción de división que —como antes se ha dicho— es de orden público, favorecida y estimulada por el legislador. Por todo ello, no procede la apreciación del defecto en la escritura por mi autorizada, invocando el incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 5/2012 de la Comunidad Valenciana».

IV

Mediante escrito, de fecha 7 de septiembre de 2015, la registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 149.1.8 de la Constitución; 3 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma Valenciana aprobado por la Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, y modificado por la Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril; 2, 3 y 10 de la Ley 5/2012, de 15 de octubre, de Uniones de Hecho Formalizadas de la Comunitat Valenciana; 18 de la Ley Hipotecaria; 1, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado; 1.320 del Código Civil; 91.1 del Reglamento Hipotecario; 159, 160, 161 y 169 del Reglamento Notarial; la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 2003, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de noviembre de 1987; 27 de junio de 1994; 7 de

octubre de 1998; 9 y 31 de marzo de 2000; 23 de julio de 2011; 30 de octubre de 2012, y 13 y 21 de mayo y 30 de noviembre de 2013.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de extinción de comunidad sobre una vivienda en la que los otorgantes manifiestan ser vecinos de Valencia, que están divorciados y que la vivienda ha sido adquirida por título de compra en estado de solteros. La referida finca se adjudica a uno de los comuneros y la registradora suspende la inscripción porque, a su juicio, es necesario que se manifieste en la escritura calificada que la comunera no adjudicataria de la vivienda no tiene formalizada unión de hecho o que la finca no constituye la vivienda habitual de unión de hecho formalizada.

2. Dejando al margen el hecho de que la Ley 5/2012, de 15 de octubre, de Uniones de Hecho Formalizadas de la Comunitat Valenciana, a la que se refiere la registradora en su calificación, es aplicable a las uniones de hecho formalizadas conforme a ella, cuando las partes queden sujetas a la legislación civil valenciana –artículo 2.1– (extremo sobre el cual nada se expresa en dicha calificación), la cuestión planteada debe solventarse conforme a la doctrina sentada por esta Dirección General al resolver problemas análogos relativos a la manifestación sobre el carácter de vivienda habitual a los efectos de lo establecido en el artículo 1320 del Código Civil (cfr. Resoluciones de 10 de noviembre de 1987; 27 de junio de 1994, y 23 de julio de 2011).

Parafraseando lo expresado en tales Resoluciones, cabe afirmar que debe partirse de la finalidad que persigue el artículo 10 de la Ley 5/2012, de 15 de octubre, de Uniones de Hecho Formalizadas de la Comunitat Valenciana, que no es otra que la de evitar que por un acto dispositivo realizado por uno de los convivientes de hecho sin consentimiento del otro o sin la autorización judicial supletoria tengan el no disponente o los componentes de la familia que abandonar una vivienda para cuya ocupación existía título jurídico suficiente, lo que exige examinar si una cuota pro indiviso del bien dispuesto da derecho a ocuparlo en su totalidad.

En esta materia el artículo 394 del Código Civil, al disponer que cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho, si bien permite afirmar con carácter general que el uso de la cosa no debe sujetarse a la medida de la cuota, esta afirmación ha de quedar modalizada, caso por caso, respecto del uso directo cuando el objeto no permita tal uso, resulte éste imposible o lo haga muy incómodo, pues en tales supuestos para posibilitar aquél los partícipes tendrán que establecer una regulación en la que deberán tener en cuenta el derecho de cada uno de ellos y por tanto la cuota que respectivamente les corresponda.

En el caso concreto de una vivienda su uso viene determinado por el destino propio de ese especial objeto y las condiciones de intimidad que la convivencia lleva consigo, lo que impone consecuencias insoslayables. Excluida la posibilidad de que la cuota de un partícipe atribuya el derecho al uso total y exclusivo de la vivienda porque impediría al otro utilizarla conforme a su destino, y teniendo en cuenta que el carácter de vivienda habitual de la unión de hecho formalizada, que es lo que la ley trata de proteger, no puede predicarse de la que ocupan simultáneamente los dos partícipes, porque por su propia esencia ese uso no puede realizarse por cada una de ellos sobre la vivienda en su totalidad, no queda otra posibilidad para que los comuneros puedan usar la cosa común que la existencia de un pacto entre ellos, que en el caso sometido a debate no se demuestra que exista, pero que si hubiese existido no podría ir más allá que a permitir el uso en períodos discontinuos, lo que pone de relieve por la pluralidad de viviendas que debería tener a disposición cada uno de los comuneros que ninguna de ellas tendría el carácter de singular que exige la habitualidad.

La Resolución de este Centro Directivo de 10 noviembre 1987 puso de relieve que no deben exagerarse en la calificación registral las exigencias formales, ni imaginarse hipotéticos derechos individuales de un comunero sobre el uso o goce de la cosa común, los cuales no derivarán naturalmente del título de comunidad, sino de un eventual acuerdo comunitario, que no consta, y que, por cierto, vendría a entorpecer la extinción de la

comunidad; interpretando, además, que el consentimiento o la autorización que prevé el artículo 91 del Reglamento Hipotecario para la inscripción del acto dispositivo exige que el derecho que se transmita sirva de soporte para la constitución en él de la vivienda habitual. Y, según la Resolución de 27 de junio de 1994, si nadie debe permanecer en la indivisión y cualquiera de los comuneros puede obligar por la vía de la acción de división a extinguir la comunidad por medio de la venta de la vivienda, al ser ésta indivisible, esta forma de extinguir la comunidad no puede verse condicionada al consentimiento de los cónyuges de los otros titulares, ni a la autorización judicial supletoria, pues ello supondría introducir un condicionamiento o limitación a la acción de división que es de orden público, favorecida y estimulada por el legislador.

Por cuanto antecede, la calificación recurrida no puede ser confirmada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso 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, 18 de noviembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.