

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6847** *Resolución de 21 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Pastrana-Sacedón a inmatricular determinada finca.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Bañegil Espinosa, notario de Parla, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Pastrana-Sacedón, don Javier Casado de Mata, a inmatricular determinada finca.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 3 de agosto de 2020 por el notario de Parla, don Francisco Bañegil Espinosa, con el número 812 de protocolo, se formalizó la manifestación de herencia por fallecimiento de doña M. E. G. P. con adjudicación de todos los bienes relictos, por partes iguales, pro indiviso, a los tres herederos de dicha causante, sus dos hijos, don J. y don C. A. G. G., y su nieta, doña M. L. G. A.

Dos de las fincas adquiridas mediante la citada escritura de herencia se adjudicaron a don C. A. G. G. y doña M. L. G. A., por mitad pro indiviso, quienes compensaron económicamente a don J. G. G. mediante escrituras de extinción de comunidad otorgadas ante el citado notario el día 19 de septiembre de 2022, con los números 2.047 y 2.048 de protocolo.

##### II

Presentadas las citadas escrituras en el Registro de la Propiedad de Pastrana-Sacedón, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Antecedentes de hecho:

I) Presentado en este Registro el documento arriba reseñado, se solicita la inscripción del mismo.

II) La documentación presentada consiste en una escritura de manifestación de herencia de 3 de Agosto de 2020, protocolo 812 del notario Francisco Bañegil Espinosa de la que resulta la adquisición en proindiviso de varias fincas por los hermanos J. y C. A. G. G. y la sobrina de ambos M. L.G. A., y las escrituras con número de protocolo 2047 y 2048 del mismo notario, otorgadas el 19 de Septiembre de 2022 en las que en relación a dos fincas de las adquiridas por los tres condueños en la escritura anterior pasan de tres condueños a solo dos, M. L. y C. A. El paso de tres a dos condueños no es disolución de condominio sino transmisión de cuotas y no es por lo tanto la documentación presentada título hábil para inmatricular las fincas en su totalidad, tampoco para hacerlo en parte al no incluirse solicitud de despacho parcial. Fundamento: Artículo 205 de la Ley Hipotecaria y arts. 400 y 402 del CCivil y Resoluciones de la DGSJyFP y Sentencias del Tribunal Supremo entre las que se

encuentran: R de 1 de Julio de 2016, R de 5 de Marzo de 2020 que cita la STS de 25 de Febrero de 2011 y R 28 de Julio de 2020, Sentencia del TS de 26/6/2019, ROJ 2297/2019; Sentencia del TS de 16/10/2019 (ROJ 3665/2019) y sentencia del TS de 17/12/2020, ROJ 4367/2020

Fundamentos de Derecho:

I) Esta nota de calificación se extiende por el Registrador titular de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación prevista por el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II) El paso de tres condueños a solo dos no constituye una mutación jurídico real que afecte a toda la finca ya que el condominio persiste y por ello no constituye título hábil para inmatricular tal como reconoce la Dirección de Seguridad y Fe Pública y la Jurisprudencia del Tribunal Supremo. Fundamentos de derecho: artículo 205 de la Ley Hipotecaria y arts. 400 y 402 del CCivil y Resoluciones de la DGSJyFP y Sentencias del Tribunal Supremo entre las que se encuentran:

La Dirección General ha reiteradamente señalado lo esencial que es que el dominio se disuelva para poder considerar al título como hábil para inmatricular, efectivamente la R 28 de Julio de 2020 señala que: "A diferencia del acto de disolución de condominio que ha sido admitido como título inmatriculador dada su especial naturaleza jurídica ya que produce una mutación jurídico real de carácter esencial pues extingue la comunidad existente sobre el bien..." y en el mismo sentido la R de 5 de Marzo de 2020 que cita la STS de 25 de Febrero de 2011 y señala: "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". Los actos que no operan esa mutación esencial que es extinguir el régimen, no son hábiles para el fin inmatriculador.

En parecido sentido se ha manifestado la Jurisprudencia del TS en otros ámbitos como el fiscal, así: Sentencia del TS de 26/6/2019, ROJ 2297/2019; sentencia del TS de 16/10/2019 (ROJ 3665/2019) y sentencia del TS de 17/12/2020, ROJ 4367/2020. No son en absoluto vinculantes en el ámbito civil, pero si orientan la posición tradicional del TS. En todo caso, cualquiera que sea la valoración desde el punto de vista fiscal, civilmente no ha y duda de que en los documentos aportados el condominio persiste aunque con menos titulares.

El elemento esencial está descrito en la R de 1 de Julio de 2016 al decir: "En definitiva, por la disolución de comunidad se causa en el Registro un asiento de inscripción sobre la totalidad del pleno dominio de la cosa adjudicada.", ya que, continua diciendo,: "...se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente".

Por lo tanto lo esencial es que se produce la extinción del condominio, no sólo la alteración de los porcentajes o miembros del condominio. Lo esencial es que el condominio desaparece y el bien pasa a regularse por un régimen jurídico diferente donde ya no existen las mayorías ni los acuerdos, la comunidad se extingue. En la transmisión de cuotas no hay desaparición de un régimen, no hay un cambio esencial que afecte a la totalidad del pleno dominio. El condominio persiste, no hay mutación esencial del régimen ni una inscripción que afecte a la totalidad sino solo a parte de la propiedad.

III) El defecto calificado tiene el carácter de insubsanable.

Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto denegar el despacho del citado documento.

Contra la presente calificación puede: (...)  
Pastrana, a 3 de Noviembre de 2022 El Registrador de la Propiedad (firma ilegible)  
Fdo.: Javier Casado de Mata.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Bañegil Espinosa, notario de Parla, interpuso recurso el día 25 de noviembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) Que no estando de acuerdo con dicha calificación, mediante el presente escrito interpone recurso frente a ésta con base en los siguientes

#### Hechos

1.º La Calificación deniega la inscripción del documento presentado por cuanto: “el paso de tres condueños a dos no es disolución de condominio sino transmisión de cuota”, añadiendo que “el paso de tres condueños a dos no constituye una mutación jurídico real que afecte a toda la finca ya que el condominio persiste y por ello no constituye título apto para inmatricular. Cita en su apoyo determinadas resoluciones de la Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

A juicio de este notario, tal calificación no es conforme con la doctrina emanada de la Dirección General, así:

1.º El Sr. registrador, en su calificación afirma que lo formalizado en la escritura calificada es una “transmisión de cuotas”, y no es una disolución de condominio. Tal afirmación tiene un carácter tautológico, que da por presupuestas las conclusiones que luego desarrolla.

En primer lugar debe rechazarse la afirmación de que el paso de tres condueños a dos no constituye una mutación jurídico real que afecte a toda la finca. En el sistema de comunidad romana del Código Civil sea cual sea la postura que se siga sobre la naturaleza jurídica de ésta, es claro que los condueños no son titulares de ninguna porción de la finca, sino únicamente de una cuota ideal sobre la totalidad de la misma. De esta forma, es palmario que cualquier actuación sobre la cuota afecta a toda la finca. Sobre este punto no puede haber discusión alguna

2.º La propia Dirección General de Seguridad jurídica ha matizado claramente la diferencia entre la disolución de condominio *stricto sensu*, y la extinción parcial de condominio. La Resolución de 4 de abril de 2016 señaló expresamente que. “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 causa no de los sujetos”.

Añade la misma Resolución que, “si el acto de 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 a cese final de la situación de comunidad aunque no se logre dicho efecto totalmente si el acto tiende naturalmente a dicho resultado, podrá ser calificado de disolución.

Y ejemplifica lo anterior “Así pues, entre los supuestos de disolución, podemos considerar como ejemplos los siguientes:

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 puede entenderse que el negocio jurídico celebrado va encaminado a provocar la extinción de la comunidad.

Parece, pues evidente que la propia doctrina de la Dirección General, distingue entre la mera transmisión de cuotas, que puede ser a alguno o algunos de los condóminos, o a un extraño (art. 399 cc) y en la que puede quedar alterada la proporcionalidad inicial, y la extinción, aunque sea parcial de condominio, cuya causa, esencial en todo negocio jurídico, difiere notoriamente de la mera transmisión de cuotas, figuras que equipara, sin más el registrador en su calificación.

3.º La Resolución aquí citada, hace mención a que el término extinción parcial procede de la literatura jurídica fiscal. El propio registrador en su calificación cita, en su apoyo la jurisprudencia fiscal, la cual, como dice, “orientan la posición tradicional del Tribunal Supremo”.

Pues bien, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha señalado en Sentencia de 30 de abril de 2010 (recurso n.º 21/2008), (fundamento de derecho sexto): “...niega la sujeción por la modalidad de transmisiones patrimoniales en aquellos supuestos en los que la división de la cosa común resulta imposible por ser el bien indivisible o de división que reduce sustancialmente su valor y la totalidad del bien se adjudica a uno o varios comuneros con obligación de compensar al resto con metálico.”

En la llamada jurisprudencia administrativa, es doctrina, emanada del Tribunal Económico Administrativo central, sala cuarta (TEAC RG 591/2011 Sentencia de 29/09/2011) administrativa, que “resulta aplicable la previsión del artículo 1.062 apartado primero del Código Civil, y en consecuencia la exoneración de la tributación de los excesos de adjudicación producidos por el concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, a aquellos supuestos en que un mismo bien se adjudica no solo a uno sino a varios de los copropietarios (supuestos de extinción parcial del condominio).

4.º Sintetizando lo hasta ahora expuesto puede afirmarse, conforme señala la doctrina, que la extinción parcial subjetiva por separación de un comunero es extinción, y no transmisión de cuotas, siempre que:

a) Los comuneros salen de la comunidad reciban una adjudicación proporcional a su haber, compensando a los comuneros que permanecen a título oneroso. b) Que las cuotas de los que permanecen resulten proporcionalmente acrecentadas por la cuota del saliente.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 1 de diciembre de 2022, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392, 394, 395, 397, 398, 399, 400, 401, 404, 406, 445, 644, 812, 1058, 1061, 1062, 1068, 1124, 1261, 1274, 1277, 1281, 1285, 1295, 1303, 1445 y 1522 del Código Civil; 1, 18, 34, 38, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria; 51, 80.1.c) y 98 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 1905, 24 de enero de 1964, 3 de febrero de 1982, 28 de mayo de 1986, 27 de mayo de 1988, 27 de febrero de 1995, 12 de febrero y 12 de abril de 2007, 25 de febrero de 2011 y 28 de mayo de 2015, y, de la Sala Tercera, de 9 de octubre de 2018 y 20 de marzo de 2019; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 1960, 6 de abril de 1962, 26 de enero de 1998, 9 de abril

de 1999, 14 de diciembre de 2000, 22 de octubre de 2001, 26 de abril y 18 de diciembre de 2003, 2 de enero de 2004, 4 de abril de 2005, 28 de junio de 2007, 8 de junio de 2009, 19 octubre de 2010, 19 de mayo, 26 de julio y 11 de noviembre de 2011, 25 de julio de 2012, 29 de enero y 11 de junio de 2014, 4 de abril, 12 de mayo y 1 de julio de 2016, 27 de julio y 2 de noviembre de 2018 y 30 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de febrero, 5 de marzo y 12 de junio de 2020, 16 de diciembre de 2021 y 27 de julio y 20 de diciembre de 2022.

1. Los títulos cuya calificación es objeto del presente recurso son una escritura de manifestación de herencia con adjudicación de todos los bienes relictos, por partes iguales, pro indiviso, a los tres herederos de la causante, otorgada el día 3 de agosto de 2020, y otra escritura, otorgada el 19 de septiembre de 2022, por la que los tres herederos extinguen la comunidad sobre una de las fincas relictas y acuerdan adjudicársela a dos de los tres copropietarios, compensando al restante, en dinero, por su parte en dicha copropiedad.

El registrador deniega la inmatriculación de la finca descrita porque, a su juicio, «el paso de tres condueños a solo dos no constituye una mutación jurídico real que afecte a toda la finca ya que el condominio persiste y por ello no constituye título hábil para inmatricular (...)».

El notario recurrente alega: a) que sea cual sea la postura que se siga sobre la naturaleza jurídica de la extinción de comunidad, es claro que los condueños no son titulares de ninguna porción de la finca, sino únicamente de una cuota ideal sobre la totalidad de la misma, de forma que cualquier actuación sobre la cuota afecta a toda la finca; b) que la doctrina de esta Dirección General distingue entre la mera transmisión de cuotas, que puede ser a alguno o algunos de los condóminos, o a un extraño (artículo 399 del Código Civil) y en la que puede quedar alterada la proporcionalidad inicial, y la extinción, aunque sea parcial de condominio, cuya causa, esencial en todo negocio jurídico, difiere notoriamente de la mera transmisión de cuotas, y c) que, según dicha doctrina, la extinción parcial subjetiva por separación de un comunero es extinción de comunidad, y no transmisión de cuotas, siempre que los comuneros que salen de la comunidad reciban, a título oneroso, compensación proporcional a su haber por los comuneros que permanecen a título oneroso, y las cuotas de los que permanecen resulten proporcionalmente acrecentadas por la cuota del saliente.

2. Este Centro Directivo ha considerado reiteradamente la extinción de comunidad como título inmatriculador.

Así, en Resoluciones de 1 de julio de 2016 y 27 de julio de 2018 –que siguieron el criterio de otras anteriores– puso de relieve que el debate sobre la naturaleza jurídica de la división de la cosa común y la partición de la herencia a los efectos de que exista el doble título traslativo exigido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para inmatricular una finca ha dado lugar a numerosas aportaciones jurisprudenciales y doctrinales.

Por un lado, hay un sector doctrinal que 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, al no implicar un título de transferencia inmobiliaria, no es título público inmatriculable la división de la cosa común. Por otra parte, otro sector doctrinal defiende el carácter traslativo de la disolución; y, finalmente, hay quienes consideran que el negocio jurídico causante de la inmatriculación puede ser un título atributivo o determinativo, excluyéndose solamente los títulos meramente declarativos o los que recogen una mera modificación física de la finca, como declaraciones de obra nueva, división horizontal sin disolución de comunidad, división material, agrupación o segregación.

También esta Dirección General ha abordado el problema.

Así, la Resolución de 14 de diciembre de 2000 negó a la disolución de comunidad el carácter de título inmatriculable por no acreditar fehacientemente el título de adquisición invocado por los comuneros. Por su parte, la de 26 de abril de 2003 trata sólo indirectamente el problema planteado, pues el registrador había considerado suficiente

para inmatricular la doble titulación de disolución de comunidad y compraventa, por lo que este Centro Directivo no entró en el problema. La Resolución de 18 de diciembre de 2003 abordó el supuesto de una disolución de comunidad complementada por acta de notoriedad que acredita que es tenido por dueño el que lo es por la disolución, concluyendo que lo que hay que declarar como notoria es la titularidad de los comuneros, admitiendo con ello que dichos comuneros son los transferentes.

Desde el punto de vista de la capacidad, existiendo menores o incapacitados implicados en la disolución de comunidad, este Centro Directivo 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 (cfr. Resolución de 26 de enero de 1998). 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).

Igualmente, el Tribunal Supremo ha abordado la cuestión 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 la jurisprudencia una consideración intermedia de la partición. Por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de abril de 2007 y 28 de mayo de 2015 afirman: «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.

Por su parte, la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011 recuerda que: «La doctrina entiende que el “acto divisorio es un acto con un efecto extintivo de una situación jurídica anterior, la de la comunidad, y con un efecto modificativo del derecho de cada uno de los sujetos intervinientes”, por lo que debe ser calificado como “un acto dispositivo y de verdadera atribución patrimonial”».

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 (véase la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, según la cual debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial), que lo justifica como título inmatriculador.

En definitiva, por la disolución de comunidad se causa en el Registro un asiento de inscripción sobre la totalidad del pleno dominio de la cosa adjudicada.

De este modo, y a fin de garantizar la objetividad del procedimiento inmatriculador, debe entenderse que lo relevante en estos supuestos es que el título inmatriculable no sea meramente declarativo, que el procedimiento cuente con la concordancia catastral y que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente para producir la inmatriculación. Por esta razón se consideró también como título apto a efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria la aportación a la sociedad de gananciales (cfr. Resoluciones de 19 octubre de 2010 y 12 de junio de 2020), demostrando que caben títulos inmatriculadores en los que no se exige que la finca sea totalmente ajena.

3. Las consideraciones anteriores también resultan aplicables a casos como el presente en que se formaliza una «extinción parcial» de la comunidad, de la que se ha ocupado este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 20 de diciembre de 2022).

La Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de febrero de 1995 afirma que 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* termina con 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 (*mater rixarum*), aunque más propiamente podría afirmarse que este disfavor sólo tiene lugar cuando la situación de comunidad no es eficiente económicamente, pues hay supuestos de comunidades funcionales en que la explotación, uso o disfrute «en común» es más eficiente que si este se dividiese. Por ello, y dejando a salvo supuestos especiales, lo cierto es que 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, 4 de abril de 2005 y 16 de diciembre de 2021, entre otras).

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.

En puridad, 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 sin embargo 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 sobre 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 y del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 22 de septiembre de 2006, y 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.

La transmisión relativa 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.

En este sentido, 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.ªa) del Reglamento Hipotecario; serán necesarias las oportunas autorizaciones judiciales si el enajenante es menor o con discapacidad, etc.

4. 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 también por su adjudicación a uno que compensa el derecho de los demás. Y en este sentido la extinción de la comunidad o es total o no es tal.

Sin embargo, esta última afirmación, a su vez, ha sido matizada, o aclarada en cuanto a su alcance, posteriormente por este Centro Directivo en sus Resoluciones de 4 de abril de 2016 y 2 de noviembre de 2018, afirmando 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 proindiviso;

c) En una comunidad sobre un bien indivisible, material o económicamente, los copropietarios acuerdan adjudicarlo en proindiviso 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».

5. El supuesto del presente expediente se aproxima a uno de los que este Centro Directivo ha calificado de disolución de comunidad, según lo antes expresado («c) en una comunidad sobre un bien indivisible, material o económicamente, los copropietarios acuerdan adjudicarlo en proindiviso a varios de ellos, que compensan en metálico a los no adjudicatarios»). Y se trata de un negocio jurídico que comporta una mutación jurídico real de carácter esencial que, como antes se ha expresado, debe considerarse apto como título inmatriculador.

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, 21 de febrero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.