

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17784** *Resolución de 7 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Almería n.º 3 a inscribir una escritura de ratificación y aceptación, extinción de condominio, exceso de adjudicación oneroso y adjudicación por título sucesorio.*

En el recurso interpuesto por don A. M. G., abogado, en nombre representación de doña A. M. R., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Almería número 3, don Eduardo Cotillas Sánchez, a inscribir una escritura de ratificación y aceptación, extinción de condominio, exceso de adjudicación oneroso y adjudicación por título sucesorio.

#### Hechos

##### I

El día 25 de enero de 2022, doña A. M. R., don S. M. S., don D. R. G., doña N. y don D. M. C. y don C. M. R. (debidamente representado por doña A. M. R., de acuerdo con el auto dictado el día 2 de julio de 2019 por el juzgado de Primera Instancia número 6 de Terrassa), otorgaron ante el notario de Terrassa, don Esteban Cuyás Henche, con el número 167 de protocolo, una escritura de ratificación, aceptación, extinción de condominio, exceso de adjudicación oneroso y adjudicación por título sucesorio, por la que se pretendía la rectificación y cancelación de inscripciones registrales como consecuencia del acuerdo de ejecución de sentencia, rectificación de adjudicaciones en la herencia de don A. M. S., aceptación de las herencias de doña C. R. G. y don S. M. R. y extinción de condominio.

El recurso únicamente se plantea en relación con la finca registral número 2.793, inscrita en el Registro de la propiedad de Almería número 3, tomo 1623, libro 38, folio 5, correspondiente a una vivienda en planta baja en el municipio de Benahadux.

##### II

Presentada el día 3 de mayo de 2022 la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Almería número 3, asiento número 1.017 del Diario 76, el 6 de junio de 2022 fue objeto de calificación por el registrador, don Eduardo Cotillas Sánchez, por la que suspendió su inscripción porque «compareciendo en el presente documento doña A. M. R., como tutora de su hermano don C.; y formalizándose en el mismo la extinción del condominio establecido por la Sentencia que se incorpora al mismo, con el exceso de adjudicación que resulta del pacto 4.º, letra B, así como las compensaciones en metálico que resultan del pacto 5.º, letras A, B y C; así como la extinción de condominio a que se refiere el pacto 6.º; resulta, en definitiva, que las operaciones formalizadas exceden de lo meramente particional, por lo que se precisa y no se acredita haber obtenido la aprobación judicial de dichas operaciones particionales». Como fundamento de Derecho se limitaba a citar el artículo «222-43.1 del Código civil de Cataluña».

En dicha calificación, el registrador expresaba que, contra la misma, «los interesados podrán recurrir potestativamente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (...)».

### III

Contra la anterior nota de calificación don A. M. G., abogado, en nombre representación de doña A. M. R., interpuso recurso el día 7 de julio de 2022 mediante escrito que se fundamenta en la aplicación indebida del artículo 222-43.1 del Código Civil de Cataluña (que se refiere a los actos que requieren autorización judicial previa para su realización por el tutor, y no a la aprobación judicial posterior cuya acreditación solicita el registrador), afirmando que, en primer lugar, para poder efectuar la correspondiente división de la cosa común y posterior extinción del condominio, se debió de proceder necesariamente a la previa aceptación de la herencia de los padres de la ahora recurrente y de la persona tutelada. Añade que al tutelado se le declaró heredero universal de su difunto padre y heredero universal de una tercera parte del caudal relicto de la herencia de su madre; previa tasación pericial de todos los bienes inmuebles se procedió a la adjudicación de los distintos bienes, respetando de forma fidedigna las diferentes cuotas de participación de cada uno de ellos, efectuándose las correspondientes compensaciones en metálico entre los comuneros. Y, por ser los acusantes y los herederos de vecindad civil catalana, invoca los artículos 464-6, 464-8 y 552-11 del Código Civil de Cataluña, referentes a la partición de los coherederos, reglas de adjudicación y procedimiento de división, respectivamente.

### IV

Mediante escrito, de fecha 21 de julio de 2021, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, no a este Centro Directivo sino a la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación de Cataluña, por entender que, al ser aplicable al objeto del recurso el Código Civil de Cataluña, este último era el órgano competente. Asimismo, informaba que dio traslado del recurso al notario autorizante de la escritura, sin que haya presentado alegaciones.

### V

La Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación de Cataluña envió escrito, junto con la documentación del expediente, a esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, comunicando que había iniciado la tramitación del expediente. Y este Centro Directivo contestó que era competente para resolver el recurso.

Se hace constar que, el día 6 de octubre de 2022, se recibió de Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación de Cataluña comunicación sobre su parecer sobre la cuestión de fondo planteada, que se ha tenido en cuenta en la presente Resolución.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 111-6, 222-29, 222-43.1, 222-44, 464-6, 464-8, 552-11 del Código Civil de Cataluña; 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 147.2 de la Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña; 1, 2 y 3 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero; y las Resoluciones de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de Cataluña en las resoluciones de 28 de febrero de 2012 (JUS/628/2012), 9 de octubre de 2014 (JUS/2425/2014) y 1 de marzo de 2018 (JUS/389/2018).

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de ratificación y aceptación, extinción de condominio, exceso de adjudicación oneroso y

adjudicación por título sucesorio en la que uno de los coherederos está representado por su tutora.

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, las operaciones formalizadas exceden de lo meramente particional, por lo que debe acreditarse haber obtenido la aprobación judicial de aquéllas, conforme al artículo 222-43.1 del Código Civil de Cataluña.

2. Como cuestión previa, debe afirmarse que este Centro Directivo es el único órgano competente para resolver el presente recurso, toda vez que la finca objeto de los actos y negocios formalizados mediante la escritura calificada se encuentra situada en la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, el Registro de la Propiedad del que es titular el autor de la calificación impugnada no se encuentra radicado en la Comunidad Autónoma de Cataluña.

El artículo 147.2 de la Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña, dispone lo siguiente: «2. Corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de régimen de los recursos sobre la calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de Derecho catalán, que deban tener acceso a un Registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña». Y el artículo 1 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña, dispone que: «La presente ley regula el régimen de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o de sus cláusulas concretas que deben inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña (...)».

3. Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada, relacionada con el ejercicio de las facultades atribuidas a la tutora, debe determinarse si los actos de ratificación, aceptación, extinción de condominio, exceso de adjudicación oneroso y adjudicación por título sucesorio, que realiza en nombre de su tutelado requieren o no de la correspondiente aprobación judicial.

El artículo 222-43 del Código Civil de Cataluña se refiere a los actos para cuya realización el tutor y el administrador patrimonial necesitan autorización judicial. Y el artículo 222-44 del mismo Código establece literalmente que «la autorización judicial se concede en interés de la persona tutelada en caso de utilidad o necesidad debidamente justificadas, previa audiencia del ministerio fiscal».

También el artículo 464-6.1 del mismo cuerpo legal, en relación con la partición, establece en el apartado 1 que «los herederos pueden hacer la partición de común acuerdo, del modo que crean conveniente, incluso prescindiendo de las disposiciones particionales establecidas por el causante»; y, en el apartado 3, que «Los coherederos pueden hacer la partición provisional de la herencia, a todos los efectos legales, adjudicando bienes concretos y dejando pendiente la adjudicación de otros bienes o la compensación en metálico de los excesos».

Por último, el artículo 552-11 de dicho Código, relativo al procedimiento de la división, en su apartado 5, dispone que «el objeto de la comunidad, si es indivisible, o desmerece notablemente al dividirse (...) se adjudica al cotitular o la cotitular que tenga interés en el mismo. (...) El adjudicatario o adjudicataria debe pagar a los demás el valor pericial de su participación, que en ningún caso tiene la consideración de precio ni de exceso de adjudicación».

4. Al interpretar tales normas, debe tenerse en cuenta que uno de los principios fundamentales del Derecho catalán es el de la libertad civil que actualmente proclama el artículo 111-6 del Código Civil de Cataluña. Este principio permitir a las personas la máxima libertad en la autorregulación de sus intereses particulares. Esa confianza en la propia capacidad para ordenar la vida privada, tan tradicional en el derecho sucesorio y en el derecho patrimonial, se ha extendido de forma acelerada a los ámbitos del derecho de familia y de la persona, tradicionalmente sometidos al control de los poderes públicos, esencialmente los judiciales.

La confianza del legislador catalán en la autorregulación civil se ha manifestado también en el campo de la administración de los patrimonios de personas menores o con la capacidad modificada judicialmente y la disposición de sus bienes. Desde el Código de sucesiones por causa de muerte (Ley 40/1991, de 30 de diciembre), pasando por la Ley 12/1996, de 29 de julio, el Código de familia (Ley 9/1998, de 15 de julio) ya se tendió a la desjudicialización de diversas materias que estaban sometidas a jurisdicción voluntaria o bien de bienes de menores con independencia del origen de los mismos, y en la actualidad, el Libro II del Código Civil de Cataluña ha mantenido las citadas autorizaciones alternativas y ha otorgado una mayor libertad, todavía, en la configuración del ejercicio de la potestad de los padres, de la tutela y en instituciones similares, como los poderes preventivos y los patrimonios protegidos.

5. En el presente caso, la tutora otorga la escritura no sólo en ejercicio de dicho cargo representando al tutelado sino también en nombre propio.

No obstante, como alega la recurrente, el artículo 222-43.1 del Código Civil de Cataluña, al especificar de forma expresa los actos para los que los tutores necesitan autorización judicial, no hace referencia a las operaciones realizadas por la misma mediante la escritura calificada y, por tanto, no necesitan dicha autorización judicial, que tampoco es necesaria por las operaciones de partición y posterior adjudicación.

Por ello, atendiendo a las normas antes referidas y a las especiales circunstancias concurrentes en este caso, no puede confirmarse el criterio de registrador por el que exige que se acredite haber obtenido la aprobación judicial de tales operaciones por entender que exceden de lo meramente particional.

Cuestión diferente es que al actuar la tutora en nombre de su hermano y también en su propio nombre e interés, pueda existir un conflicto de intereses con dicho tutelado conforme al artículo 222-29 del Código Civil de Cataluña, lo que habría hecho necesario el nombramiento de defensor judicial. Pero la cuestión relativa al conflicto de intereses no ha sido planteada por el registrador en su calificación, por lo que no puede decidirse sobre aquélla (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

No obstante, cabe recordar que aun cuando en dicho Código no existe precepto alguno que determine en qué consiste y cuándo se produce una situación de conflicto de intereses, se ha ocupado de ello la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de Cataluña en las resoluciones de 28 de febrero de 2012 (JUS/628/2012), 9 de octubre de 2014 (JUS/2425/2014) y 1 de marzo de 2018 (JUS/389/2018). En la primera apreció la existencia de un conflicto de intereses porque «la madre toma una decisión sobre un valor patrimonial que correspondería a sus hijas menores y que, en base a esta decisión, pasa a su patrimonio personal» (fundamento de Derecho segundo, 2.3), es decir, porque, como consecuencia de la actuación de quien ostentaba la representación legal, se producía un incremento patrimonial a su favor, en perjuicio o detrimento del patrimonio de sus representados. En la segunda de estas resoluciones, negó la existencia del conflicto de intereses, ya que, habiéndose producido esta situación «en el ámbito de la representación legal, cuando entran en contradicción los [intereses] del representante con los [intereses] del representado, y subordina a los de este último a los del primero» (fundamento de Derecho tercero, 3.3), entendió que, en ese caso concreto, no se producía ningún tipo de contradicción ni de subordinación. Además, también resolvió afirmando que «la situación de conflicto de intereses constituye una excepción a la regla general de representación legal» (fundamento de Derecho tercero, 3.4). En la tercera resolución, también se negó la existencia de conflicto de intereses, puesto que se produce «la aceptación del legado por parte de los dos progenitores de la hija menor de edad actuando en nombre de ésta, y esta situación se produce porque ambos progenitores concurren a la misma sucesión a la que ha sido llamada su hija y en la misma condición -como legatarios- en la que ella concurre. Y que dicha circunstancia no significa necesariamente que haya una situación de conflicto de intereses, puesto que la situación de conflicto no se plantea a partir de la simple concurrencia de intereses que se produce cuando varias personas son llamadas en un mismo concepto a una misma sucesión, sino cuando, además y sobre todo, como consecuencia de ello, se suscita una

contradicción entre los distintos intereses concurrentes, de modo que unos prevalecen sobre otros, subordinando éstos a aquéllos» (fundamento de derecho segundo, 2.5).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 7 de octubre de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.