

Sobre efectividad registral de lo dispuesto en el inciso 2.º, artículo 399, del Código civil

Antes de coleccionar los números de REVISTA CRÍTICA correspondientes a cada año acostumbro a darles un repaso, pues unas veces por motivos de ocupación y otras por causa de distracción pueden haber pasado sin lectura algunos de los artículos en donde, desde nuestro rincón de silencio, tenemos el placer de aprender y saborear los razonamientos de tantos y tan variados escritores. Entre esos trabajos que no había leído figura en el número 288, correspondiente al mes de mayo último, un artículo de nuestro distinguido compañero SALAS MARTÍNEZ tratando de los efectos y forma de aplicación registral de la disolución de comunidad de bienes cuando, habiendo sido gravada la porción indivisa de un comunero, entra en juego el inciso segundo artículo 399 del Código civil. Y desarrollando el tema, dice literalmente: «Puede ocurrir, como ya hemos dicho, que la comunidad recaiga sobre fincas y, además, sobre bienes de otra naturaleza, y que al disolverse aquélla se adjudiquen estos bienes no inmuebles al comunero deudor, en cuyo caso quedará la hipoteca, constituida antes de la división, sin eficacia alguna y completamente extinguida, como dice ROCA SASTRE. Entonces solamente procederá una operación registral: la cancelación de la hipoteca, cosa que también previene el citado artículo 240 del Reglamento al decir que cuando el hecho o convenio dé

lugar a la resolución o ineficacia del contrato inscrito, se extenderá una cancelación total o parcial.» Y más adelante añade: «Así, pues, estimamos que, una vez practicada la disolución de la comunidad, procederá la cancelación automática de la hipoteca constituida por un comunero sobre su cuota respecto de los bienes adjudicados a los comuneros no deudores si se presenta en el Registro la escritura de división practicada en forma y, además —y esto no lo dicen los autores citados—, si se solicita expresamente por los interesados, ya en la misma escritura de división, ya en otro documento, pues así se deduce del citado artículo 175 del Reglamento, y más especialmente del 207. El acreedor no puede llamarse a engaño si se ha practicado la cancelación sin su consentimiento, y aun sin su conocimiento, ya que al prestar sobre una participación indivisa de una comunidad sabía a lo que se exponía, en vista de lo dispuesto en el artículo 399 del Código civil. Le queda la garantía de la totalidad de los bienes que se hayan adjudicado al deudor en la división, y si éstos fuesen inmuebles, la hipoteca, que habrá de extenderse a la totalidad de los mismos, en la forma que luego veremos, que tendrá la misma prelación y preferencia que la primitivamente constituida sobre la primitiva cuota indivisa. Claro está que en el caso de que al deudor se le adjudiquen bienes que no sean inmuebles desaparece la garantía hipotecaria, pero le queda la personal, y quizá debiera exigirse el depósito de aquéllos en parecida forma a la establecida en la regla sexta del artículo 175 del Reglamento. En todo caso, el acreedor tiene la acción de rescisión por fraude.»

Es decir, que, según el señor SALAS, y con apoyo en la doctrina de ROCA SASTRE, si A., B. y C. son dueños por terceras partes y proindiviso de una casa, un huerto y una máquina agrícola, y A. hipoteca su tercera parte de casa y huerto a D., al disolver posteriormente la comunidad adjudicando a A. el efecto mueble, presentada la escritura de disolución en el Registro, debe cancelarse automáticamente la hipoteca, porque adjudicados los inmuebles a B. y C., se ha producido lo que llama ROCA extinción objetiva de la obligación hipotecaria. Perdonen, tan distinguidos e ilustres compañeros, pero eso no es una extinción objetiva; es, con respecto al acreedor, un escamoteo del objeto, que no puede amparar un precepto legal ni lo haría seguramente ningún Registrador. Seme-

jante proceder representaría un desconocimiento de lo que es la comunidad, según el artículo 392 del propio Código, que dice: «Hay comunidad cuando la propiedad de UNA cosa o UN derecho pertenece proindiviso a varias personas», y, por tanto, cuando hay más de una cosa o derecho existen tantas comunidades como objetos, y para que en tales casos tenga aplicación lo dispuesto en el inciso 2.º del artículo 399 del Código civil es preciso que el comunero que hipotecó su cuota indivisa reciba la porción material e independiente que se le adjudique en la división al cesar la comunidad, y no haciéndolo así, la hipoteca subsistirá sobre las cuotas o porciones indivisas que fueron gravadas, ya que si la modificación objetiva de la hipoteca no uace de convenio de las partes, sino impuesta expresamente por la Ley, será necesario que se cumplan los requisitos que ésta exige, y entre ellos, como dispone el citado artículo, que se adjudique una porción del bien o derecho al disolver la comunidad. Así lo ha entendido el Tribunal Supremo de Justicia, que en Sentencia de 18 de abril de 1930, de la que fué Ponente el ilustre Magistrado don DIEGO MARÍA CREHUET, nuestro respetado y querido paisano, declara: «Los bienes de una herencia forman un conjunto o universalidad patrimonial que al adjudicarse se individualizan en cuanto al dominio sobre cada uno, y quedaron establecidas *tantas comunidades como bienes distribuidos*, siendo innegable que cada partícipe adquirió el derecho de continuar en la comunidad o romperla en cualquiera de los bienes, pues en otro caso se desconocería el artículo 1.068 del Código civil al atribuir a cada heredero la propiedad exclusiva de las cosas que le hayan sido adjudicadas, así como el 400, que declara la facultad de pedir la división.»

LUIS BLÁZQUEZ MARCOS,
Registrador de la Propiedad