

de cultivo son 0,25 hectáreas para regadíos y 2,50 hectáreas para secano, Orden que no ha sido derogada por la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973. Que así lo mantiene la doctrina y así lo ha ratificado la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de mayo de 1988. Que el artículo 24 de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias de 4 de julio de 1995, establece que la división de una finca rústica sólo será válida cuando dé lugar a parcelas de extensión no inferior a la Unidad Mínima de Cultivo. 4. Que los documentos calificados para nada hablan de que el destino de las «delimitaciones» transmitidas, a través o por medio de cuotas indivisas, supongan la creación de hurtos familiares, ni, por tanto, se hace referencia a las normas reguladoras de los mismos vigentes al otorgamiento de las escrituras. 5. Que según lo establecido en el artículo 16.1 de la Ley del Suelo, se señala que precisamente exigiendo la licencia municipal o la declaración de su innecesariedad, es como se asegura la preservación de ese proceso de desarrollo urbano de que habla el texto antes citado, evitándose de este modo la formación de un núcleo de población, concepto este, un poco impreciso como se afirma por la doctrina y se deduce de algunas sentencias, como las de 5 y 13 de junio, y 13 de julio de 1985. Que la exigencia de la licencia de parcelación para la inscripción registral fue recordada a los Registradores por la Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 17 de julio de 1966, reiterada por la de 9 de noviembre de 1971, con referencia a la Ley del Suelo. No hay razón para estimar que esta exigencia no se extienda también a la declaración de su innecesariedad que es la alternativa introducida por el artículo 259.3 del nuevo texto de la Ley del Suelo. Que con fecha 14 de julio de 1995 se ha practicado sobre la finca rústica objeto de segregaciones de cuotas indivisas, la anotación preventiva que se indica en los artículos 307.3 y 309.3 de la Ley del Suelo por sanción urbanística en virtud de expediente incoado por la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento, para la restauración de la legalidad urbanística, al comprobar los servicios técnicos municipales las ventas de parcelas rústicas, sin licencia urbanísticas de segregación y obras. 6. Que hay que citar lo establecido en el artículo 71.3 de la Ley del Suelo. 7. Que la adjudicación de una cuota está concretada en una delimitación con sus linderos y superficie, sobre la que se tiene un derecho de uso y disfrute exclusivo, lo cual entraña una parcelación urbanística, conforme se ha desarrollado en lo anteriormente expuesto.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador fundándose en la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones, entre otras, de 13 de mayo de 1994, y 5 y 17 de enero, 16 de junio y 12 de julio de 1995, debiendo ser las notas de suspensión y no de denegación, por considerarse la falta subsanable, y en cuanto a la Orden de 27 de mayo de 1958, que regula un aspecto de la normativa en materia de explotaciones agrícolas no reservado a la Ley y que no contradice la norma de rango superior, no puede entenderse derogada, hallándose plenamente vigente.

## VI

La Procuradora de los Tribunales doña María Victoria Aguilar Ros, en representación de don José Manuel Luque Fernández, apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 6.4, 398, 428 del Código Civil, y 16, 242 y 259.3 de la Ley del Suelo.

En el presente recurso se debate sobre la inscripción de cinco escrituras por las que se solemnizan sendos contratos privados de compraventa de cuotas indivisas de una finca que se afirma que es rústica, cuotas que «quedan delimitadas con el correspondiente derecho de uso y disfrute exclusivos sobre una porción determinada de aquélla», porción que se identifica del siguiente modo «delimitación de 2.500 metros cuadrados (2.670, 3.210, 3.230 y 2.565 metros cuadrados, respectivamente) de superficie, señalada con el número del plano de situación que se adjunta al presente contrato de compraventa, con derecho de enganche de luz al pie de ésta cuyos linderos son: Linda con las fincas descritas en el plano con los números... y con camino de servicio. El Registrador suspende la inscripción, por cuanto «tales operaciones implican una parcelación urbanística, puesto que suponen, en realidad la división material del uso y disfrute de una finca», lo que precisa la correspondiente licencia o la jus-

tificación de su innecesariedad (259.3 de la Ley del Suelo de 30 de junio de 1992).

Si se tiene en cuenta: a) La sujeción a licencia de toda parcelación urbanística (confróntese artículo 242 texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, entonces vigente) y la prohibición de éstas en suelo rústico (confróntese artículo 16 de la Ley del Suelo); b) la exigencia de licencia o la declaración de su no necesidad para autorizar e inscribir escrituras de división de terrenos (confróntese artículo 259.3 de la Ley del Suelo); c) la necesaria aplicación al acto realizado en fraude de Ley, de la norma que se hubiere tratado de eludir (confróntese artículo 6.4 del Código Civil); d) que habida cuenta de los requisitos legales que determinan la consideración de una cosa como objeto jurídico independiente (confróntese artículo 333 del Código Civil), de propio concepto legal de propiedad (confróntese artículo 348 del Código Civil), de la sujeción al régimen de mayorías de lo relativo al uso de la cosa común (artículo 398 del Código Civil) y de la prohibición del pacto de indivisión por más de diez años (428 del Código Civil), la compatibilidad entre la persistencia de una comunidad sobre el todo y la atribución a cada copropietario de un derecho permanente de uso exclusivo sobre una parte suficientemente determinada de aquél exige que estas partes carezcan de la autonomía física y económica que les impedirá ser reputados como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí, pues, en otro caso (como es el ahora debatido en que las porciones de uso exclusivo delimitadas por sus linderos y superficie —confróntese artículo 9 de la Ley Hipotecaria— son en principio susceptible de constituir físicamente fincas absolutamente independientes entre sí, si se satisfacen las exigencias legales de índole urbanística o agraria) aquella atribución implicará una verdadera división, cualquiera que sea la denominación elegida o el mecanismo jurídico bajo el que pretende encubrirse; habrá de confirmarse el defecto impugnado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 26 de junio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

**16802** *RESOLUCIÓN de 29 de junio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Tramontana Fuerza 7, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador Mercantil de Valencia número 1, don Rodolfo Bara Mañó, a inscribir una escritura de constitución de dicha sociedad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Alfonso María Leal Cornejo, en nombre de «Tramontana Fuerza 7, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador Mercantil de Valencia número 1, don Rodolfo Bara Mañó, a inscribir una escritura de constitución de dicha sociedad.

**Hechos**

## I

Se presenta en el Registro Mercantil de Valencia escritura de constitución de la entidad «Tramontana Fuerza 7, Sociedad Anónima», autorizada el 25 de julio de 1996 por el Notario de dicha capital don Vicente Espert Sanz.

## II

El día 4 de septiembre de 1996, mediante nota extendida al pie de la escritura, el Registrador Mercantil de Valencia, don Rodolfo Bada Mañó expresa que ha practicado la inscripción de aquélla, «excepto lo señalado en el artículo 3 de los Estatutos sociales» con respecto de representación e intermediaciones comerciales, por no suponer determinación de actividades que integran el objeto social y abarcar actividades sujetas a legislación especial (agencias de viajes, de valores, representación de sociedades de valores, etc.) artículo 117 del Reglamento del Registro Mercantil. Insusceptible. Y con respecto de la mediación inmobiliaria por vedarlo para las sociedades de capital el día 4 de diciembre de 1969. Insusceptible.

## III

El 16 de septiembre de 1996, don Alfonso María Leal Cornejo, en nombre y representación de la referida sociedad interpuso recurso de reforma

contra la nota de calificación, en el que expresa que, respecto a representaciones e intermediaciones comerciales, el Administrador de la sociedad es Agente Comercial colegiado, según fotocopias anexas y de cuyo contenido obtendrá certificaciones si fuese necesario; y que, respecto de la intermediación inmobiliaria, la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1995 invalida el precepto invocado por el Registrador.

## IV

El 24 de septiembre de 1996, el Registrador decide la inadmisión del recurso sin entrar en el fondo de las cuestiones planteadas, por no haberse aportado, originales o debidamente testimoniados, los documentos calificados por el Registrador (artículo 69.2 del Reglamento del Registro Mercantil), sin que el hecho de que en este supuesto se trate de una inscripción parcial y no de una suspensión o denegación total del documento deba ser argumento para excluir la aplicación de las normas que regulan el recurso gubernativo.

## V

El 7 de noviembre de 1996, el recurrente se alzó contra la anterior decisión, alegando: Que durante el plazo de dos meses siguientes a la fecha de la nota de calificación, presentó recurso de reforma, fechado el 23 de octubre de 1996, en unión de copia debidamente testimoniada de la escritura calificada, certificación de su condición de Agente Comercial colegiado y el documento del recurso de reforma del 16 de septiembre de 1996; que el Registrador devolvió aquel escrito, conforme al artículo 50 del Reglamento del Registro Mercantil, lo cual no procede y tiene por objeto eludir la decisión sobre el fondo del asunto y quizá facilitar el agotamiento de los plazos provocando la correspondiente indefensión.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 69.2, 76.1 y 80 del Reglamento del Registro Mercantil; 108 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 9 de marzo de 1942, 22 de junio y 13, 14 y 15 de octubre de 1992, 22 de febrero y 7 de diciembre de 1993, 13 de junio de 1994, 24 de febrero de 1995 y 29 de marzo de 1999.

1. Al haberse negado el Registrador a admitir el recurso gubernativo interpuesto contra su nota de calificación, ha de examinarse la procedencia de tal decisión y de la impugnación de que ha sido objeto.

Aun cuando el Reglamento del Registro Mercantil no ha previsto de forma expresa la posibilidad de que el Registrador rechace el recurso gubernativo sin entrar a examinar el fondo de la cuestión planteada, tanto la exigencia de una determinada legitimación para interponerlo, como el establecimiento de plazos y requisitos formales para ello han de llevar a la conclusión de que su presencia es lo primero que ha de comprobar. Y la propia revisabilidad de las decisiones de los Registradores en cuanto rechacen las pretensiones de los interesados justifica la vía de la alzada ante esta Dirección General también frente a aquellas que declaren la inadmisión del recurso, pese a no estar previsto en el artículo 71 del mencionado Reglamento (v. Resoluciones de 24 de febrero de 1995 y 29 de marzo de 1999).

2. Respecto de los requisitos formales, el mismo artículo 69.2 del Reglamento del Registro Mercantil exige que se acompañen al escrito por el que se interponga el recurso «originales o debidamente testimoniados los documentos calificados por el Registrador». Como expresó la referida resolución, es una exigencia lógica si se tiene en cuenta que el recurso gubernativo, en esa primera fase, pretende obtener del Registrador una reforma de su calificación a la vista de los argumentos del recurrente, para lo que resulta evidente la necesidad de volver a examinar los documentos que dieron lugar a ella, sean los mismos u otros que garanticen la identidad de su contenido.

Éstas, entre otras, singularidades del procedimiento registral que, «a priori», pudiera parecer que suponen una merma de garantías para el interesado frente a las que generalmente brindan las normas procesales o administrativas comunes cuando establecen mecanismos para advertir de la existencia de defectos formales y breves plazos para su subsanación, aparecen ampliamente compensados por el principio que rige en aquel procedimiento de que la inadmisibilidad del recurso interpuesto por adolecer de defectos formales, no impide una nueva presentación del título para someterlo a nueva calificación y, ante ésta, sea igual o distinta de la anterior, interponer el oportuno recurso (cfr. artículo 108 del Reglamento Hipotecario, por remisión del artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la decisión del Registrador por la que no se da lugar a la admisión del recurso.

Madrid, 29 de junio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Valencia número 1.

**16803** *RESOLUCIÓN de 29 de junio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los recursos gubernativos acumulados interpuestos por el Notario de Madrid don José Luis Crespo Romeu, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial, número 1, don Pablo Vidal Francés, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don José Luis Crespo Romeu, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial, número 1, don Pablo Vidal Francés, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del señor Registrador.

## Hechos

## I

El 21 de diciembre de 1995 ante el Notario de Madrid, don José Luis Crespo Romeu, el «Banco Exterior de España, Sociedad Anónima», y don Julián Pedro Vélez Correa y doña Almudena Gloria García Muñoz, otorgaron escritura de subrogación de préstamo hipotecario en las condiciones que en la misma se establecen, siendo subrogado el préstamo previamente concertado por el señor Vélez y esposa con la entidad «Abbey National Bank, S.A.E.», mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Valerio Pérez de Madrid Palá, de fecha 26 de octubre de 1994.

## II

Presentada copia de la escritura de subrogación de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial, número 1, fue calificada con la siguiente nota: «No admitida la inscripción del precedente documento, por cuanto en el mismo se indica que la subrogación objeto de la escritura se configura dentro del ámbito de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, solicitándose su inscripción al amparo de la misma. No obstante la ley citada (artículo 4.º) establece como presupuesto esencial de la misma, e incluso exclusivo «la mejora de las condiciones del tipo de interés, tanto ordinario como de demora, inicialmente pactado o vigente»; sin embargo en la escritura calificada se observa: El tipo de interés inicial pactado es del 9 por 100; la variabilidad 2 puntos por encima del mibor a un año y el TAE 11,25704. Las condiciones originarias según resulta de la inscripción eran: Tipo inicial 7,70 (inferior) variabilidad 2 puntos por encima del mibor (igual) TAE 8,121 (inferior). Resulta por lo tanto que las condiciones no solamente no son mejoradas, sino que objetivamente resultan agravadas y por ello se estima que falta el presupuesto básico de aplicación de la Ley a cuyo amparo se solicita expresamente a inscripción, por lo que ésta no puede practicarse, en estas condiciones sin perjuicio de que, previa rectificación de la escritura en este sentido, pueda inscribirse con subrogación ordinaria al amparo de lo establecido en los artículos 1.211 y concordantes del Código Civil. Una vez rectificada la escritura y antes de su inscripción deberán presentarse en la oficina liquidadora competente a los efectos de la liquidación que procediera. San Lorenzo de El Escorial, a 27 de marzo de 1996.—Registrador.—Firma ilegible».

## III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1. Que el Registrador se excede en su función calificadora, puesto que el defecto que señala en base al artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, no afecta a la validez del título según el mismo reconoce, ya que lo admite como subrogación ordinaria y se convierte en defensor de las partes intervinientes en el negocio jurídico, imponiéndoles su propio criterio subjetivo frente a lo que ellas consideran más conveniente. 2. Que el artículo 4 citado solamente dice que en la escritura sólo podrán pactarse las condiciones del tipo de interés,