

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

21792 *RESOLUCIÓN de 7 de octubre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Melilla don Juan Alegre González contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad don Juan Pablo García Yusto a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Melilla don Juan Alegre González contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad don Juan Pablo García Yusto a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 12 de diciembre de 1995, mediante escritura pública autorizada por don Juan Alegre González, Notario de Melilla, don José González Román vende una finca rústica («parcela de terreno sita en dicha ciudad, al sitio inmediaciones de Cabrerizas Bajas, con una superficie de 139,80 metros cuadrados, con dos locales de mampostería con cubierta de uralita destinados a garajes, midiendo, uno de ellos, 15 metros cuadrados, y el otro, 57 metros cuadrados») a ocho personas distintas que compran en distintas proporciones indivisas con el derecho de aparcar el vehículo con carácter exclusivo y excluyente en el espacio señalado en el plano con determinado número e indicándose las medidas. Con la referida escritura se adjunta un certificado del excelentísimo Ayuntamiento de Melilla referente a la sesión ordinaria del Ayuntamiento Pleno, celebrada el 14 de febrero de 1994, en la que se aprueba por unanimidad la propuesta de don José González Román, la venta de la finca matriz de la que se segregó la vendida en la escritura referida, y se dice que: «Habiendo adquirido recientemente la finca urbana siguiente: Trozo de tierra rústica (hoy suelo urbano), en el lugar nombrado inmediaciones de Cabrerizas Bajas... de la superficie total de la finca ofrecida (5.062 metros y 4 decímetros cuadrados), habrá que excluir dos pequeñas parcelas de 97,743 metros cuadrados y 42.063 metros cuadrados sobre las que se asientan unas cocheras-garajes actualmente arrendados a terceras personas a las que habría que respetar en su derecho de tanteo».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Melilla fue calificada con la siguiente nota: «Examinado el precedente documento y cumplido lo preceptuado en el artículo 429 del Reglamento Hipotecario se observan los siguientes defectos que impiden la inscripción: Primero: Por el sentido dado a las adjudicaciones de partes indivisas de la finca, que se relacionan con una superficie determinada y con un espacio físico concreto perfectamente delimitado en el plano incorporado, se entiende necesario aportar la licencia municipal que para la división de terrenos establece el artículo 242 del texto refundido de la Ley del Suelo (o, en su caso, declaración de innecesariedad); así resulta también del artículo 259.3, que establece además que una u otra ha de testimoniarse en la escritura. Segundo: Al incorporar la escritura un plano identificativo debe acompañarse una copia autenticada del mismo para su archivo en este Registro (artículo 51.4 del Reglamento Hipotecario). Tercero: Debe declararse la obra nueva conforme a la disposición transitoria quinta de

la Ley del Suelo (con certificación municipal en sentido negativo) o bien acudir al procedimiento general del artículo 37 de la Ley del Suelo. Cuarto: Del plano incorporado se desprende que la finca 14.377 está compuesta por dos parcelas no colindantes entre sí, por lo que debe coordinarse este dato físico con la descripción de la misma, pues no parece lógico la existencia de una finca discontinua (así la excepción del artículo 8.2 de la Ley Hipotecaria y principios generales de nuestro ordenamiento, así como los artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento). Quinto: Al haber estado calificada la finca como rústica, falta la declaración exigida por el artículo 91.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos en relación con el artículo 26.1 de la misma Ley. Este defecto se entiende salvo prueba del carácter urbano durante el tiempo prefijado en la citada disposición. Los defectos señalados tienen el carácter de subsanable. No ha sido solicitada anotación preventiva. Contra la presente nota cabe interponer recurso gubernativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía-Granada y enalzada ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de cuatro meses y en la forma que establecen los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Melilla, a 31 de enero de 1996. Firma ilegible».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que en cuanto al primer defecto, la argumentación sería correcta si se tratase de una efectiva división, pero como no lo es no es precisa la licencia. Que no hay división de finca, sólo hay atribución de uso. Las disposiciones legales son claras, y el artículo 242 del texto refundido de la Ley del Suelo se refiere a «parcelaciones» y el 259 del mismo texto se refiere a «división» de terrenos; por tanto toda disposición restrictiva no puede interpretarse analógicamente. Que sí cabe la analogía en lo que la Ley establece en materia de propiedad horizontal, concretamente el artículo 68 del Reglamento Hipotecario, reformado por Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre, artículo que no exige que la finca esté en régimen de propiedad horizontal, aunque en la práctica sea el supuesto más frecuente. Que en la escritura no hay, aparte de la transmisión de cuotas-partes indivisas en pleno dominio, más que un pacto ínter-partes de atribución de uso. Que los comuneros tienen plenas facultades para decidir cómo van a usar lo que es común y mientras que no se vaya en contra de lo dispuesto en alguna Ley, es perfectamente lícito el hacerlo, y se considera que puede hacerse todo lo que no esté expresamente prohibido; así lo estima la Resolución de 20 de noviembre de 1989. Que de las soluciones posibles se optó por la cesión de ciertas partes indivisas, que es un sistema sencillo, barato, práctico y avalado por el uso diario en materia de sótanos de edificios. Que es cierto que sólo produce efectos personales ínter-partes, pero pueden perpetuarse tales efectos mediante cláusulas pactadas en las sucesivas transmisiones, que vinculen en tal sentido a los ulteriores adquirentes, y la eliminación de los derechos de tanteo y retracto consigue que se cumpla la finalidad pretendida originariamente con la adscripción del uso. Que al producir tan sólo efectos personales, es perfectamente factible la inscripción de la transmisión de cuotas partes indivisas del dominio, ya que no hay obstáculo que lo impida. 2.º En lo concerniente al defecto segundo se acompaña el plano solicitado. 3.º En lo referente al tercer defecto hay que tener en cuenta que en este supuesto la inscripción es voluntaria y la declaración de obra nueva también, por lo que el Registrador no puede exigirla. Que la mención de las construcciones ya figuraba en el título anterior. 4.º En lo que concierne al defecto cuarto, se señala que desde el momento en que el acuerdo de distribución del uso carece de trascendencia real, también carece de sentido el pedir una nueva descripción de la finca, la cual sería imprescindible si existiera una verdadera división del dominio, o una segregación, cosa que no se efectúa. La finca sigue siendo la misma de antes, lo que ocurre es que en lugar de un propietario ahora hay varios, por lo que no se altera su tamaño

ni su naturaleza sino sólo su destino. 5.º En lo que se refiere al defecto quinto, se afirma que la finca es urbana: a) Porque resulta de la misma licencia de parcelación que dio lugar a la transmisión anterior y que ya consta en el Registro. b) Porque casi todas las fincas colindantes están edificadas.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que no es un recurso gubernativo el medio adecuado para la aportación de nuevos documentos que pretenden fijar el carácter urbano de la finca. Que en lo que se refiere al primer defecto de la nota, se señala que es necesaria licencia municipal para la división de terrenos (artículos 242 y 259 de la Ley del Suelo), salvo que se acredite que la finca se encuentra completamente edificada. Que la calificación parte de los asientos del Registro, pues produce sus efectos en tanto que no sean modificados por los cauces legales. Que mientras no se aclare la situación de las construcciones que ocupan la finca, hay que entender: 1) Que se trata de una finca rústica y se describe como «parcela de terreno... de 139 metros 80 decímetros cuadrados», formando parte de esta finca se dice que existen dos locales de mampostería con cubierta de uralita (destinados a garaje) de 15 metros cuadrados, uno, y de 57 metros cuadrados, otro. 2) Dicha finca se segregó de la registral 4.589. 3) Que por escritura otorgada el 11 de abril de 1994, la finca matriz se define como «rústica: Trozo de tierra rústica, en el lugar nombrado inmediaciones de Cabrerizas Bajas de esta ciudad. Mide 4.923 metros 4 decímetros cuadrados», detallándose a continuación los linderos y se mencionan ciertas construcciones existentes, propias de la explotación agrícola. Que si no se resuelve el defecto señalado con el número tres, se trataría de un terreno sin edificación patrimonializada, a salvo de los almacenes ya existentes. La mención del destino de los almacenes (destinados a garaje) al provenir de una nueva declaración de parte sin constatación alguna que la confirme, no produce los efectos propios de la publicidad registral. En este sentido se pronuncia la doctrina de la Resolución de 20 de febrero de 1989. Que en la escritura calificada se vende una participación que se corresponde con una superficie determinada y cuya utilidad se concreta a un espacio delimitado en el plano incorporado. Que la calificación en cuanto al defecto que se considera parte de la inexistencia parcial de construcciones, pues a los terrenos y no a lo ya construido, se ha de aplicar la exigencia legal de licencias de parcelación. Que en tanto no se supere la solución del tercer defecto, se considera: 1) Aplicables los artículos 242 y 259.1 de la Ley del Suelo y Resolución de 5 de enero de 1995. 2) Que el «núcleo de población» claramente no se constriñe a las viviendas. 3) Que los contratos se han de calificar con arreglo a su verdadera naturaleza jurídica y ésta permitirá determinar la normativa aplicable. Que para soslayar el contenido imperativo de las normas citadas se utiliza un fórmula distinta: Una comunidad de bienes con un régimen especial de utilizaciones de los bienes comunes. Que para evitar esta práctica algunas Comunidades Autónomas han establecido reglas especiales, así el artículo 41 del Reglamento de Legalidad Urbanístico de Cataluña. Que tanto si la parcelación tiene lugar en suelo urbanizable o en suelo rústico será una vía jurídica de lograr una parcelación o segregación sin licencia. Que bastará atribuir una participación, determinar un espacio en el que se delimite y fijarla en un plano para que el objeto de la compra quede suficientemente determinado, haciendo innecesarias otras anotaciones o actos posteriores. Que la Resolución de 8 de mayo de 1995 establece una doctrina a la que «a sensu contrario» pudiera deducirse la consecuencia apuntada. Que lo concerniente al tercer defecto, se estima que para declarar construido lo que resta por construir de la finca es precisa licencia municipal, tanto si es suelo urbano o urbanizable (artículo 37 de la Ley del Suelo) como si es o no urbanizable (el mismo precepto es aplicable según el último párrafo del artículo 16 de la Ley del Suelo). Si la edificación no existiera a la entrada en vigor de la Ley 8/1990 y tratándose de suelo urbano o urbanizable puede aplicarse la disposición transitoria quinta. La justificación de lo que resulta de su contenido aparece desglosado en la Resolución de 4 de marzo de 1996. Que deben inscribirse las obras realizadas pues, entre otros supuestos, es imprescindible para evitar exigir lo señalado en el defecto 1.º Que en lo referente al cuarto defecto de la nota, se considera que es indudable que la finca está erróneamente descrita, y admitido tal defecto lo lógico es subsanarlo. Que en cuanto al defecto quinto de la misma nota, se significa que si se trata de una finca rústica es necesario cumplir el artículo 26, punto 1, de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Que hay que puntualizar que obra en el Registro un documento donde consta el carácter urbano: a) Se considera que el documento adecuado es otro distinto; b) La licencia de segregación se exige, pero no se copia en la inscripción ni se archiva duplicado; c) Que no es obvio que la finca sea urbana, no ya por los

pronunciamientos registrales, sino por su situación; d) La extensión del suelo no urbanizable abarca casi una tercera parte de la superficie de Melilla; e) Que tampoco el precio en que se valuó al segregar, puede considerarse de suelo urbano; y f) El precio en que se vende toda la finca es bastante menor de lo que vale un solo garaje en cualquier parte de la ciudad.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador en cuanto al primer, segundo y quinto defectos de la nota, fundándose en que puede afirmarse que la venta formalizada opera una auténtica división de terrenos para la que se precisa licencia municipal o declaración de su innecesariedad, y en que la finca figura inscrita en el Registro de la Propiedad como rústica; y revocó la nota en cuanto a los defectos tercero y cuarto, ya que la declaración de obra nueva queda a la voluntad de los interesados efectuarla y presentarla en el Registro para su inscripción y en que son las fincas resultantes de la división las que deben describirse. El Notario recurrente apeló el auto presidencial en cuanto al primer defecto confirmado, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que para que se efectúe una división cuya consecuencia final sea la titularidad independiente de una finca, ha de hacerse inexcusablemente: a) O una segregación previa por el propietario primitivo, con venta de fincas individualizadas con sus linderos, o b) una división material de la finca adquirida en condominio. Nada de esto se hizo. Que se da la circunstancia de que la adquisición de las cuotas fue en propiedad y la atribución entre los condueños fue en uso no configurado como derecho real sino como compromiso puramente obligacional. Que por el solo hecho de aportar un plano no está en el ánimo de las partes de transformar una posesión en un dominio individualizado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 242 y 259.3 del texto refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992, el Real Decreto 1093/1997 y las Resoluciones de este centro directivo de 8 de mayo de 1995 y de 26 de junio de 1999:

1. Son hechos a tener en cuenta en el presente recurso los siguientes: a) La finca aparece inscrita de la siguiente forma: «Rústica. Parcela de terreno al sitio inmediaciones de Cabrerizas Bajas, con una superficie de 139 metros 80 decímetros cuadrados, con dos locales de mampostería con cubierta de uralita destinados a garajes, midiendo uno de ellos 15 metros cuadrados y el otro 57 metros cuadrados». b) La finca se vende a ocho personas distintas, en la siguiente forma: «Don J. G. R. vende la finca descrita, libre de cargas y arriendos, a los restantes comparecientes, que la compran en las siguientes porciones indivisas: a don F. J. L. B., 11 enteros 49 centésimas, con carácter ganancial y el derecho a aparcar vehículo con carácter exclusivo y excluyente en el espacio determinado en el plano que adjunta con el número X, de 16 metros 6 decímetros cuadrados», y así sucesivamente. Por otra parte, consta en el expediente una certificación del Ayuntamiento en la que, con motivo de la oferta de venta al mismo de la finca matriz de la que se segregó la que es objeto de este recurso, se dice: «Habiendo adquirido recientemente la finca urbana siguiente: Trozo de tierra rústica (hoy suelo urbano), en el lugar nombrado inmediaciones de Cabrerizas Bajas... De la superficie total de la finca ofrecida habría que excluir... dos pequeñas parcelas sobre las que se asientan unas cocheras-garajes actualmente arrendados a terceras personas a las que habría que respetar en su derecho de tanteo», habiéndose aprobado la compra de dicha finca. c) El Registrador suspende la inscripción, entre otros defectos no apelados, por el siguiente: «Por el sentido dado a las adjudicaciones de partes indivisas de la finca, que se relacionan con una superficie determinada y con un espacio físico concreto perfectamente delimitado en el plano incorporado, se entiende necesario aportar la licencia municipal que para la división de terrenos establece el artículo 242 del texto refundido de la Ley del Suelo (o, en su caso, declaración de innecesariedad)». Además dicho defecto parte del presupuesto recogido en el defecto 3.º no impugnado, pero que no por ello puede desconocerse en cuanto integra el ahora examinado, de que no se ha inscrito la obra nueva de aquella edificación. No ha de prejugarse ahora sobre si la construcción, que según el documento calificado existe en la finca cuestionada, está o no inscrita; sí, en caso negativo, sobre la documentación adecuada para su constancia registral, pues, se trata de aspectos relacionados con el 8.º de los defectos de la nota que no ha sido impugnado.

2. Como señala la reciente Resolución de este centro directivo de 26 de junio de 1999, la consideración de los requisitos legales que determinan la conceptualización de una cosa como objeto jurídico independiente

(confróntese artículo 333 del Código Civil), del 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 (artículo 428 del Código Civil), determina que para compatibilizar 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, se precisa 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, aquella atribución implicaría una verdadera división, cualquiera que sea la denominación elegida o el mecanismo jurídico bajo el que pretende encubrirse, y sujeta, por tanto, a la necesidad de licencia municipal, habida cuenta de la sujeción a la licencia de toda parcelación urbanística (confróntese artículo 242 del texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, entonces vigente), de 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), y de la necesaria aplicación al acto realizado en fraude de Ley, de la norma que se hubiere tratado de eludir (confróntese artículo 6-4.º del Código Civil).

3. Las consideraciones anteriores determinarían que en el caso debatido no sería preceptiva la licencia cuestionada si efectivamente existiera la construcción a que se ha hecho referencia en la descripción de la total finca, pues, en tal supuesto, las partes de uso exclusivo debatidas no gozarían de esa independencia que les permitiría ser configuradas como fincas absolutamente independientes, sino que serían partes de un todo superior sólo susceptible de ser objeto de propiedades separadas, dentro de un régimen de propiedad horizontal sobre esa total finca edificada (confróntese artículo 296 del Código Civil y 3 y siguientes de la Ley de Propiedad Horizontal), régimen cuya constitución no queda sujeta a licencia (confróntese artículo 242 del texto refundido de la Ley del Suelo entonces vigente).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto sólo en el caso de que las edificaciones de la finca cuestionada estén inscritas o lo sean en virtud del título calificado.

Madrid, 7 de octubre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

MINISTERIO DEL INTERIOR

21793 *RESOLUCIÓN de 8 de octubre de 1999, de la Delegación del Gobierno para el Plan Nacional sobre Drogas, por la que se da publicidad al Protocolo general de colaboración suscrito por el Ministerio del Interior (Delegación del Gobierno para el Plan Nacional sobre Drogas) y la Consejería de Salud, Consumo y Bienestar Social de la Comunidad Autónoma de La Rioja para el desarrollo de programas sobre drogodependencias.*

Suscrito entre el Ministerio del Interior y la Consejería de Salud, Consumo y Bienestar Social de la Comunidad Autónoma de La Rioja Convenio general de colaboración para el desarrollo de programas sobre drogodependencias, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, procede la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de dicho Convenio, que figura como anexo de esta Resolución.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Madrid, 8 de octubre de 1999.—El Delegado del Gobierno para el Plan Nacional sobre Drogas, Gonzalo Robles Orozco.

ANEXO

En Madrid a 1 de septiembre de 1999.

REUNIDOS

De una parte, el excelentísimo señor don Jaime Mayor Oreja, Ministro del Interior, en representación del Gobierno de la Nación, ejercitando la

competencia delegada por el Acuerdo del Consejo de Ministros, de 3 de julio de 1998 («Boletín Oficial del Estado» del 16), de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

De otra, el excelentísimo señor don Felipe Ruiz Fernández de Pinedo, Consejero de Salud y Servicios Sociales de la Comunidad Autónoma de La Rioja, facultado para la firma del presente documento por Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 30 de julio de 1999.

EXPONEN

I. Que la Delegación del Gobierno para el Plan Nacional sobre Drogas ostenta competencias en materia de coordinación sobre drogodependencias, de acuerdo con el Real Decreto 79/1997, de 24 de enero.

Por su parte, la Comunidad Autónoma de La Rioja tiene atribuidas competencias en materia de asistencia y servicios sociales y sobre sanidad e higiene en base a los artículos 8.1.30 y 9.5 del Estatuto de Autonomía, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/1982, de 9 de junio, Estatuto de Autonomía de La Rioja, en la redacción dada por la Ley 2/1999, de 7 de enero.

II. Que según la Ley 36/1995, por la que se crea un fondo de bienes decomisados por tráfico de drogas y otros delitos relacionados, las Comunidades Autónomas son beneficiarias de dicho fondo.

La Mesa de Coordinación de Adjudicaciones, creada por esta Ley y adscrita a la Delegación del Gobierno para el Plan Nacional sobre Drogas, es la encargada de la distribución de dicho fondo, según los criterios aprobados anualmente por el Consejo de Ministros y las previsiones establecidas por la Conferencia Sectorial.

III. Que, con este objetivo desean establecer las líneas de colaboración para atender programas o acciones que resulten coyunturalmente relevantes y que precisen medidas específicas en las programaciones que se realizan regularmente.

En consecuencia, las partes, en la representación que ostentan, acuerdan suscribir el presente protocolo general que se registrará por las siguientes

CLÁUSULAS

Primera.—El presente Convenio tiene como finalidad establecer la colaboración entre la Mesa de Coordinación de Adjudicaciones y la Consejería de Salud y Servicios Sociales de la Comunidad Autónoma de La Rioja, como beneficiaria del fondo de bienes decomisados por tráfico de drogas y otros delitos relacionados.

Segunda.—Los programas o actividades aprobados y subvencionados por la Mesa de Coordinación de Adjudicaciones se definirán anualmente, incluso en su presupuesto, y serán recogidos en un convenio específico que firmarán ambas entidades.

Tercera.—A la firma de cada convenio anual, la Delegación del Gobierno para el Plan Nacional sobre Drogas, conforme a la resolución de la Mesa de Coordinación de Adjudicaciones, transferirá a la Comunidad Autónoma de La Rioja, la cantidad establecida en el mismo con cargo al concepto 16.06.313-G.458 del presupuesto de gastos de la Delegación del Gobierno para el Plan Nacional sobre Drogas.

Cuarta.—La Consejería de Bienestar Social de la Comunidad Autónoma de La Rioja asumirá la tramitación administrativa y el seguimiento del programa convenido.

La Consejería remitirá a la Mesa de Coordinación de Adjudicaciones un informe final y de evaluación del desarrollo del programa y una certificación detallada y pormenorizada del gasto efectuado en la ejecución del programa.

Si el gasto realizado fuese menor que la cantidad subvencionada, el remanente será reintegrado al Tesoro Público.

Quinta.—El presente protocolo general entrará en vigor el día siguiente al de su firma, y su vigencia será indefinida, si no se formula, por cualquiera de las partes, renuncia expresa y por escrito.

En este caso, las partes firmantes se comprometen a seguir desarrollando hasta su conclusión aquellas actuaciones en curso que, en cumplimiento del mismo, no tuviesen terminadas en dicho momento y fuesen necesarias para la consecución del interés público perseguido con este protocolo.

Sexta.—Será causa resolutoria de este protocolo general cualquiera que suponga o conlleve el incumplimiento de las cláusulas establecidas en el mismo, o las de los convenios específicos en que anualmente se concrete la colaboración.

Séptima.—Para la ejecución, seguimiento e interpretación del presente protocolo y los convenios específicos que se suscriban en desarrollo del mismo, se constituirá una Comisión Mixta formada por dos representantes