

cuando les conste por notoriedad que la nueva denominación coincide con signos distintivos de otra entidad, relevantes en el mercado e inscritos en el Registro de Propiedad Industrial, todo ello en aras de la seguridad jurídica preventiva que les corresponde garantizar, para impedir así la apropiación o utilización de tales signos como denominación social (cfr. los artículos 396.1 y, especialmente, 397 del Reglamento del Registro Mercantil, manifestación esta última de una tendencia hacia la protección de los signos distintivos de la empresa frente a denominaciones societarias).

Al ser dicha denominación el primero de los signos distintivos de las sociedades, no puede extrañar la cautela del legislador al imponer la prohibición de su identidad con otras preexistentes (véase artículos 2.2 de la Ley de Sociedades Anónimas y 2.2 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada) o que figuren ya incluidas en la Sección de denominaciones del Registro Mercantil Central (véase artículo 407.1 del Reglamento del Registro Mercantil), entendiéndose como tal no sólo la coincidencia absoluta, sino también la concurrencia de una serie de circunstancias entre las que el artículo 408.1.2.^a incluye la utilización de las mismas palabras con la adición o supresión de expresiones o términos genéricos o accesorios, siguiendo así los criterios que en su día había fijado la Resolución de este centro directivo de 14 de mayo de 1968.

3. Por último, debe advertirse que la interposición del recurso gubernativo no excluye el derecho del recurrente de acudir a los Tribunales de Justicia para solicitar, por razón de identidad, la anulación de la reserva concedida, en juicio declarativo ordinario entablado contra la sociedad beneficiaria. Igualmente, queda a salvo su derecho para, en su caso, exigir responsabilidad civil contra quien corresponda.

Esta Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso.

Madrid, 2 de noviembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador mercantil central.

23047 *RESOLUCIÓN de 3 de noviembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Ávila, don Francisco García Sánchez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ávila, don Sergio Regulez Díaz, a inscribir una escritura de segregación de fincas y extinción de condominio, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Ávila, don Francisco García Sánchez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ávila, don Sergio Regulez Díaz, a inscribir una escritura de segregación de fincas y extinción de condominio, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 19 de junio de 1995, don Francisco García Sánchez, Notario de Ávila, autorizó escritura otorgada por las hermanas doña Soledad y doña Irene Jiménez López, por la que tras la descripción de una finca en Mediana de Voltoya (registral número 324 del Registro de la Propiedad de Ávila) y en base a la licencia municipal de parcelación, se procedió a segregar de la misma dos fincas nuevas, quedando un resto o matriz conforme al plano sobre el que se concedió la licencia, extinguiéndose el condominio entre las otorgantes sobre las dos nuevas fincas resultantes de la segregación.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Ávila, fue calificada con la siguiente nota: «La inscripción del precedente documento, que ha sido presentado, por última vez, a las 10 horas del 25 de abril último, en unión de una certificación del Centro de Gestión Catastral de la que la superficie de la finca sobre la que se actúa resulta ser de 209 metros cuadrados, se deniega por adolecer de los siguientes defectos: 1. El exceso de cabida que se atribuye a la finca matriz, de 41,94 metros cuadrados respecto de la superficie registral y de 20,44 metros cuadrados respecto de la catastral, no se encuentra en ninguno de los supuestos previstos en el número 5.º del artículo 298 del Reglamento Hipotecario. 2. El expresado exceso, dada la referencia que al describirse

la finca se hace a las alineaciones realizadas, parece deberse a la incorporación de parcelas sobrantes de vía pública, lo que hace dudar de su identidad (artículo 298.5.º R.H.). 3. Después de las segregaciones realizadas resulta un resto de 27,61 metros cuadrados que se pretende pase a constituir finca independiente, —no obstante la referencia que, sin más alcance que constituir elementos descriptivos, se hace a “se destina a Patio Mancomunado para luces, vistas y gotereo en su día, para las edificaciones a construir en las dos parcelas antes segregadas”— cuyo resto ni es “edificable” ni linda por ninguno de sus vientos con “vías existentes”, circunstancias a las que la licencia municipal, obviamente y no obstante su imprecisa redacción, condiciona la virtualidad de las nuevas fincas que resulten de la “parcelación”, significándose que procedería la inscripción, una vez subsanados los defectos que se expresan en los puntos 1 y 2 que preceden, si el antedicho resto de finca se adscribe, como titularidad “ob rem” o derecho subjetivamente real a favor de los titulares presentes y futuros de las dos porciones segregadas, a cada una de las cuales se asignaría “ob rem” una mitad indivisa de tal finca resto. Siendo insubsanable el tercero de los defectos expuestos, no procede practicar anotación de suspensión, lo que, además, no se solicita. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses a contar de la fecha de esta nota ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-León, conforme a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Ávila, 4 de mayo de 1996. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que el señor Registrador no basa su nota en ningún precepto legal, reglamentario o jurisprudencia en cuanto al tercer defecto determinante de la denegación de inscripción. 2.º Que en cuanto al primero de los defectos hay que tener en cuenta que, además de por el número 5.º del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, los excesos de cabida también pueden tener acceso al Registro por el número 1.º de dicho artículo, y que la escritura de propiedad de los otorgantes que sirvió de título a la recurrida, fue autorizada el 4 de agosto de 1981 e inscrita el 3 de julio de 1995, consignándose en ella una superficie real de la finca de doscientos treinta y cuatro metros cuadrados, suspendiéndose entonces la inscripción del exceso de cabida, aún cuando se cumplen sobradamente el plazo y condiciones establecido por dicho número 1.º del citado precepto reglamentario. En la escritura recurrida no se amplía la superficie real configurada, sino que por razón de alineación de calles o cesiones para viales, los 234 metros cuadrados se reducen a 229,40 metros cuadrados. 3.º Que en cuanto al último de los defectos alegados por el señor Registrador, además de lo dicho en el punto primero, no puede considerarse el mismo y menos como defecto insubsanable. Que no se trata de una propiedad horizontal o urbanización privada sujeta a tal régimen para aplicarle lo dispuesto en el artículo 396 del Código Civil y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como la jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado que los interpreta y la doctrina de las titularidades «ob rem». Que la redacción de la escritura viene impuesta por la licencia municipal de parcelación que da lugar y en la que se recogen tres fincas distintas, parcelación que podía efectuarse por el procedimiento de división o por el de segregación que, fue elegido como más económico. Que la calificación del Registrador parece contrariar la práctica jurídica y la notarial. Que la calificación de solar no edificable y su destino a patio mancomunado de luces, vistas y gotereo del resto de la finca matriz, no viene impuesta por la licencia municipal de parcelación; sino que es una consecuencia del principio de autonomía de la voluntad.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que olvida el recurrente que el número 1 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario no añade un supuesto más a los casos previstos en su número 5, ya que queda incluido en el, concretamente en su letra «c» y de otro que, como reiteradamente tiene proclamado la Dirección General (Resoluciones de 30 de abril, 12 de noviembre y 11 de diciembre de 1993, 22 de junio de 1951 y 11 de noviembre de 1958, 27 de julio de 1961, 15 de julio de 1971, 28 de octubre de 1986 y 16 de octubre de 1992) en trámite de recurso no se pueden invocar nuevos documentos que no se aportaron en tiempo y forma al extenderse la calificación registral y que no pudieron ser examinados por el Registrador, por lo que deben rechazarse de plano las peticiones que tienen en su base en tales documentos. Que el segundo de los obstáculos concurrentes, plantea dudas acerca de la identidad del exceso de cabida cuya inscripción se quiere. Que la tesis del recurrente

supone, en el fondo, admitir la no aplicación de los artículos 7 y 115 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales que establecen un procedimiento preciso para los casos de enajenación de parcelas sobrantes de vías públicas. Que, en primer lugar, no puede desconocerse que la finca cuya extensión se cuestiona, según su inscripción primera, procede de la segregación y es sabida la reiterada doctrina mantenida por la Dirección General de proceder con la mayor cautela en los casos de exceso de cabida (Resoluciones, entre otras, de 26 de enero de 1955, 16 de julio de 1956 y 16 de diciembre de 1983) máxime tratándose de fincas segregadas, las cuales al tener cabida necesariamente determinada, parece que no admiten la posibilidad de errores de superficie (Resoluciones de 16 de julio de 1956 y 9 de mayo de 1961). Que tal recomendación es mantenida por el Tribunal Supremo en Sentencia de 22 de julio de 1987. Que simultáneamente con la atribución de nueva medida superficial a la finca y por la sola declaración unilateral de los otorgantes, se produce una alteración sustancial de uno de sus linderos, lo cual aumenta la duda de posible existencia de terceros afectados. Que tampoco puede desconocerse que el exceso de cabida que se atribuye a la finca en la escritura es incluso superior a la que le asigna el centro de Gestión Catastral, que efectuó su última revisión hace tan sólo siete años. Que las Resoluciones de 27 de junio y 4 de noviembre de 1935 y 12 de febrero de 1981 dicen que la identidad de los excesos ha de ser discrecionalmente aplicada por el Registrador, quien además de extremar la prudencia para evitar expansiones perimetrales que puedan perjudicar a terceros, deberá conjugar los elementos necesarios para concluir si debe o no rectificar la cabida de la finca. Tal discrecionalidad no puede ser entendida en sentido absoluto, sino que queda supeditada a que el Registrador no adquiera la más mínima sospecha, basada en datos objetivos, sobre la identidad del exceso. Que, en definitiva las circunstancias expuestas desaconsejaron al calificador la registración del exceso de cabida solicitada, basándose en lo prevenido en el número 5 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, cuyo exceso tiene además cierta significación cuantitativa si se observa que supone más de un 20 por 100 de la cabida inscrita. Que las dudas de identidad planteadas podrían clarificarse con indudables garantías de seguirse los genuinos procedimientos inmatriculadores de excesos que el recurrente olvida: El expediente de dominio y el acta de notoriedad. Que el tercero de los defectos tachado de insubsanable, se basa en la creación de una finca superior a la parcela mínima edificable, no amparada por la licencia de parcelación. Que cuando en el plano que se adjunta a la licencia se alude al «cuadro de superficies», sólo se reconoce la existencia de dos parcelas independientes y un «proindiviso...» sobre el que ambas partes se conceden los derechos de paso, luces y vistas y gotereo. Que tanto en la petición de licencia como en el acuerdo de concesión, subyace la idea de vinculación que, aunque en el acuerdo no se haya expresado con el debido rigor jurídico debió ser apreciado por el interprete, en este caso, el recurrente; vinculación o conexión que en el supuesto que se estudia, sólo puede encontrarse a través del fenómeno de la titularidad mediata «ob rem» que justificara que las ulteriores disposiciones de cada parcela y de su correspondiente cuota en el resto, dada su dependencia física, hayan de ser conjuntas. Que entendiendo así el alcance de la verdadera voluntad de las partes y el de la licencia, es obvio que los actos jurídicos calificados (sometidos a licencia por el artículo 242.1 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana) no los sujeta el Notario autorizante a las determinaciones o condiciones señaladas en aquélla (artículo 259.3 de la misma Ley). Que del escrito del recurrente parece desprenderse que la doctrina de la titularidad «ob rem» sólo resulta aplicable a las propiedades horizontales, que de ser así, además de todas las conexiones «ob rem» autorizadas legalmente que existen en nuestro derecho, el recurrente estaría desconociendo que la Dirección General desde la Resolución de 3 de septiembre de 1982, del mismo modo que la práctica unanimidad de la doctrina y el Tribunal Supremo, viene admitiendo que se pueden conectar dos titularidades por razón de la cosa con carácter voluntario y sin la existencia de una específica previsión legal aunque el concepto de las titularidades «ob rem» se haya venido manejando en torno básicamente a la propiedad horizontal. Que en cuanto a la finca resto hay que señalar que al infringirse los imperativos artículos 258 y 259 de la Ley del Suelo, habrá que concluir que el obstáculo para la inscripción es definitivo y el defecto, por tanto, insubsanable.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León confirmó la nota del Registrador fundándose en que a la vista de las alegaciones de las partes y de la documentación aportada, existen sobrados elementos de juicio, para reafirmar que objetivamente existen dudas razonables sobre la identidad de la finca (artículo 298 del Reglamento Hipotecario) y en los argumentos del Registrador en cuanto a la no inscripción de la finca matriz.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso de reforma.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 200 y 205 de la Ley Hipotecaria, 254 y 259-2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992; 51 del Reglamento Hipotecario y Resolución de 19 de noviembre de 1998.

1. Los dos primeros defectos de la nota impugnada plantean la misma cuestión, relativa al acceso al Registro de la Propiedad del exceso de cabida de 41,94 metros cuadrados, respecto de una finca registral de 187,50 metros cuadrados, cuando el Registrador tiene dudas sobre la identidad de la finca. Según el catastro la finca tendría una superficie de 209 metros cuadrados.

2. Como señala este Centro Directivo, la registración de un exceso de cabida «stricto sensu», sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados (cfr. Resolución de 19 de noviembre de 1998). Fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.

Ciertamente uno de los medios para inmatricular separadamente esa superficie colindante adicional (previa a su delimitación en los términos previstos en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), sería el título público adquisitivo de la misma que reúna todos los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria (cfr. artículo 200 de la Ley Hipotecaria), pero en tal caso, es este título el que, como objeto propio de la inscripción, ha de ser presentado y calificado nuevamente, sin que sea suficiente la invocación de que tal título (que es el que determinó la titularidad registral actual de los otorgantes del ahora calificado, y en el que ya figuraba la finca con la mayor superficie que se pretende registrar), fue en su día inscrito, si bien suspendiéndose el exceso de cabida.

En cuanto al tercero de los defectos de la nota impugnada, debe señalarse que la exigencia de la licencia municipal para la parcelación urbanística (cfr. artículo 254 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992), y la exigencia de esa licencia o la declaración de su no necesidad, para inscribir la división cualquier tipo de terreno (cfr. artículo 259-2 del mismo texto legal), en unión de las características de la ahora concedida, que, sin especificar los concretos términos de la división que se autoriza, afirma «que las parcelas resultantes tienen fachada a una vía existente» y que «la parcelación solicitada cumple las condiciones mínimas de parcela edificable», justifica la suspensión de la división operada en el título calificado; y es que no sólo no queda acreditado que la licencia concedida autorice la concreta división material realizada, sino que hay fundamentos para dudar de la correspondencia entre una y otra, toda vez que una de las fincas que se forman ni tiene salida a la vía pública ni alcanza las dimensiones exigidas a la «parcela mínima edificable».

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

Madrid, 3 de noviembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.