

de constitución de la hipoteca y en la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.

Ahora bien, si esa constancia viene reglamentariamente impuesta, lo es sobre la base de su acreditación mediante el certificado de los servicios correspondientes, según la propia norma establece, por lo que la simple manifestación de su existencia no acreditada con la incorporación a la escritura del correspondiente certificado, carece por sí sola de toda relevancia a efectos registrales.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso revocando el primero y último de los extremos del auto apelado, y desestimar, confirmando dicho auto, en cuanto a los restantes.

Madrid, 14 de junio de 2000.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

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

**14585** *RESOLUCIÓN de 20 de junio de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Vicente de Raspeig, don Jesús Jiménez Pascual, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente y del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Vicente de Raspeig, don Jesús Jiménez Pascual, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente y del Registrador.

## Hechos

### I

El día 1 de octubre de 1996, ante don Jesús Jiménez Pascual, Notario de San Vicente de Raspeig, doña Asunción Lillo Baeza y sus hijos, doña Asunción, doña Rosa y don José Luis Pastor Lillo como vendedores y los cónyuges don Pedro Fernández Jiménez y doña María Rodríguez Martínez, como compradores, otorgaron escritura de compraventa en la que los vendedores manifestaron ser dueños en pleno dominio de la finca rústica que se describe, registral número 44.913 del Registro de la Propiedad número tres de Alicante y las partes expresaron que se convenía la venta de una participación indivisa de la finca anterior equivalente a un 4,60 por ciento equivalente 1.500 metros cuadrados, pero que ante la imposibilidad jurídica de dividirla, por no haber obtenido la correspondiente licencia municipal de parcelación, y atendido que su propósito era que los compradores pudieran poseer, usar y disfrutar de su porción, pactaban de modo expreso, aparte de la compraventa, otras cláusulas entre las cuales figuran: 1. Que la compradora podrá usar, disfrutar y aprovechar de modo exclusivo de una parcela de 1.500 metros cuadrados, incluidos viales, que se identifica plenamente por sus linderos y por un plano que se incorpora a la escritura. 2. Que cada condómino soportará los gastos que originen las porciones de terreno respectivamente y hará suyos los beneficios, con previsión de que algunos pueden ser comunes. 3. Que los compradores apoderan a los vendedores facultándoles para que, una vez obtenida la licencia municipal puedan otorgar la escritura de división material de la finca y extinción de la comunidad, adjudicándose la porción resultante de la licencia que corresponda con la parte de terreno, que por esta escritura se le asigne de uso y disfrute exclusivo. En la estipulación primera de la escritura don Pedro Fernández Jiménez y doña María Rodríguez Martínez expresan «que compran para su sociedad conyugal».

### II

Presentada primera copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, fue calificada con la siguiente nota: «Libro de entrada número 6.923, presentado a las diez treinta horas del día 5 de noviembre de 1996, asiento número 969 del diario 30. Registro de la Propiedad de Alicante número tres. Denegada la inscripción del precedente documento por: No aportarse la preceptiva licencia municipal o el cer-

tificado administrativo de la innecesariedad de la misma de acuerdo con lo establecido en la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalidad Valenciana, sobre suelo no urbanizable. No constar el régimen económico matrimonial de los adquirentes, de conformidad con el artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Contra la precedente nota y en el plazo de cuatro meses a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma a que se refieren los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Alicante a 21 de noviembre 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 en cuanto al primer defecto de la nota registral, se presume que debe tratarse de la licencia exigida por la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalidad Valenciana, para llevar a cabo actos de parcelación, segregación y división de terrenos. Que aceptada la presunción anterior, no se entiende por qué es necesaria la licencia municipal para inscribir un título que no contiene segregación, división ni parcelación de ningún tipo, sino simplemente la venta de una participación indivisa de una finca que, tal como se aclara en la propia escritura, no puede parcelarse por no haber obtenido la correspondiente licencia municipal. 2.º Que en lo referente al segundo defecto, se señala que en la estipulación primera se especifica que la adquirente compra para su sociedad conyugal, la cual tiene su domicilio en Alicante, territorio sujeto al Derecho Civil Común. El Código Civil, para las personas casadas sujetas a dicho derecho, establece que a falta de capitulaciones, su régimen económico matrimonial será el de la sociedad de gananciales. Y la compradora no manifiesta haber otorgado capitulaciones matrimoniales. Que resulta evidente que, aun cuando no se haya empleado literalmente el término, la sociedad conyugal de la que habla la estipulación primera de la escritura de referencia es la sociedad de gananciales.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1. Primer defecto: Que teniendo en cuenta lo que dice la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio de 1992, de la Generalidad Valenciana, sobre suelo no urbanizable y la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1995, hay que significar que en el caso que se discute se parte de la venta de una cuota indivisa asignando a continuación el uso exclusivo de una zona física determinada en cuanto a superficie y linderos. Se trata de una parcelación encubierta, que fragmenta la utilización del terreno y multiplica el número de propietarios. Que se considera que se incurre en un fraude de Ley, según lo establecido en el artículo 6.4 del Código Civil y según lo explica la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de junio de 1991. Que la doctrina, en relación con el artículo 259, 3 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, dice que se refiere exclusivamente a los negocios de división de fincas en los que hay que entender incluidos los de segregación. Que uno de los mecanismos más frecuentes a que se ha acudido para salvar el contenido del artículo que tratamos, sobre todo en las épocas en que la parcelación urbanística constituía un fenómeno preocupante, era la de configurar el negocio jurídico correspondiente bajo otra fórmula distinta, mediante la creación de comunidades de bienes o entes asociativos con un régimen especial de utilización de los bienes comunes. Que para salir al paso de esta práctica algunas Comunidades Autónomas han establecido reglas especiales, entre las que hay que citar el artículo 41.3 del Reglamento sobre Protección de la Legalidad Urbanística de Cataluña por ser el más significativo. Que la calificación registral tiene la finalidad de que el Registro no recoja derechos o situaciones dudosas y este es el sentido de la Resolución de 27 de noviembre de 1929. Que conforme manifiesta la doctrina sólo deben tener acceso al Registro los títulos válidos y perfectos, y ello es lógico si se quiere asegurar mínimamente la concordancia entre el Registro y la realidad. De lo contrario los asientos sólo servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito y provocar nuevos conflictos. 2. Segundo defecto: Que teniendo en cuenta lo que establecen los artículos 51.9, 90, 93 y 94 del Reglamento Hipotecario, se considera que entender que el carácter de residente en territorio de Derecho común atribuye necesariamente el régimen de gananciales de dejar de ser una inexactitud. Que el Registrador debe hacer constar en el cuerpo de la inscripción el régimen económico

matrimonial y no puede suponer nada, sino reflejar lo que se haya hecho constar en el documento presentado. Una vez conocido dicho régimen, puede dar aplicación al contenido de los artículos 90 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador en lo relativo al primer defecto fundándose en que se trata de un supuesto previsto en la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio; y la revocó en cuanto segundo defecto considerando que si en el presente caso los cónyuges adquieren «para su sociedad conyugal» puede concluirse que la no referencia literal a la sociedad de gananciales, no impide la inscripción para esa sociedad.

## VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial en lo referente al primer defecto de la nota manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. a) Que según la doctrina la segregación es una operación registral en cuya virtud se separa parte de una finca inmatriculada para formar una finca nueva. Tal operación registral debe decidirse por el dueño de la finca, describiendo la porción segregada y el resto y solicitar su inscripción, todo ello siempre que sea jurídicamente susceptible de separación. Que ninguno de tales presupuestos se contienen en la escritura de referencia. b) La segregación es operación necesaria e indispensable para poder enajenar una porción de finca, que forma parte, registralmente, de otra de mayor cabida. Por ello si en la escritura no se ha practicado ninguna segregación y, por tanto, no puede inscribirse como finca nueva e independiente ninguna parcela, mal podría enajenarse como un bien perfectamente individualizado e identificado. c) Que si no existe técnicamente segregación, no es necesaria licencia alguna para el otorgamiento ni para la inscripción de la escritura, no siendo de aplicación la referida disposición adicional tercera. 2. Que no se está ante una parcelación, puesto que ya ha quedado demostrado anteriormente que no hay segregación ni parcelación alguna, la cual tendría que practicarse e inscribirse, y ni mucho menos, encubrimiento, ya que claramente se especifica que no ha podido obtenerse la correspondiente licencia municipal, razón por la cual se recurre a crear un proindiviso forzoso, no conveniente, pero sí como única fórmula para conseguir un mínimo de seguridad y regulación racional, hasta que se obtenga la autorización preceptiva o el comprador adquiere la restante cuota indivisa. Que, por esas mismas razones, no se trata tampoco de un contrato formalizado en fraude de Ley, porque se utilizan cauces perfectamente legales y lícitos para dar respuesta a situaciones reales también lícitas, si bien carentes temporalmente de un requisito formal, no esencial. Que tal solución ha sido hasta ahora claramente inscribible en el Registro de la Propiedad.

## VII

El Registrador apeló el auto presidencial en lo concerniente al segundo defecto de la nota, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 6.4.º, 398 y 428 del Código Civil, y la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalidad Valenciana, sobre suelo no urbanizable, Resoluciones de esta Dirección General de 26 de junio de 1999.

1. Los dueños de una finca rústica y el comprador correspondiente, elevan a escritura pública un documento privado suscrito entre ellos, por el que formalizan la compraventa de una porción indivisa de la finca. En el documento complementan y aclaran lo pactado estableciendo lo siguiente establecen, entre otras estipulaciones, lo siguiente:

Que venden una participación indivisa ante la imposibilidad jurídica de transmitir una finca o parcela concreta, dado que no es posible obtener la licencia municipal de parcelación.

Que, como consecuencia de lo anterior, pactan que a dicha porción indivisa le corresponda un uso exclusivo, incorporando a la escritura un plano de la misma para su mejor identificación.

El Registrador deniega la inscripción por no aportarse la preceptiva licencia municipal o el certificado administrativo de innecesariedad de la misma, de acuerdo con lo establecido en la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalidad Valenciana.

Añade un segundo defecto según el cual exige la constancia del régimen matrimonial del adquirente, de conformidad con el artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

2. La Resolución de este centro directivo de 26 de junio de 1999 ha recordado que la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de la Generalidad Valenciana establece la necesidad de licencia o el certificado administrativo de su innecesariedad en toda parcelación de fincas o terrenos, prohibiendo, en consecuencia, a Notarios y Registradores autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en cualquier clase de suelo sin la oportuna licencia municipal o certificación de su innecesariedad. Es por ello, obligada la aplicación al acto realizado en fraude de ley de la norma que se ha tratado de eludir (cfr. artículo 6.4 del Código Civil).

De otra parte, habida cuenta de los requisitos legales que determinan la consideración de una cosa como objeto jurídico independiente (cfr. artículo 333 del Código Civil), del propio concepto legal de propiedad (cfr. artículo 348 del Código Civil), de la sujeción al régimen de mayorías en 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 400 del Código Civil), la compatibilidad entre la persistencia de una comunidad sobre el todo y la atribución a cada propietario 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 impida 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 -cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria-, son en principio susceptibles de constituir físicamente fincas absolutamente independientes entre sí, si se satisfacen las exigencias legales de índole urbanística o agraria), aquélla atribución implicará una verdadera división, cualquiera que sea la denominación elegida o el mecanismo jurídico bajo el que pretende encubrirse.

3. El segundo defecto observado por el Registrador no puede mantenerse. En el presente supuesto resulta que el documento está otorgado en una región en que el régimen económico-matrimonial aplicable es el regulado por el Código Civil, de manera que, de no expresarse nada en contrario, se estimará que los otorgantes están sometidos al sistema legal supletorio del Código Civil y que tienen regionalidad común (Cfr. artículo 161 del Reglamento Notarial).

Esta Dirección General ha acordado confirmar el primero de los defectos y revocar el segundo, confirmando el Auto Presidencial.

Madrid, 20 de junio de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

**14586** RESOLUCIÓN de 10 de julio de 2000, de la Secretaría de Estado de Justicia, por la que se emplaza a todos los interesados en el recurso contencioso-administrativo (procedimiento abreviado 204/00) contra Resolución de fecha 12 de abril de 2000 («Boletín Oficial del Estado» del 28).

En virtud a lo acordado por el Juzgado Central de lo Contencioso-Administrativo número 4, se emplaza a todos los interesados en la Resolución de 12 de abril de 2000 («Boletín Oficial del Estado» del 28), por la que se otorgan destinos correspondientes al concurso de traslados de fecha 1 de diciembre de 1999, por el que se ofertaban plazas vacantes de los Cuerpos de Oficiales, Auxiliares y Agentes de la Administración de Justicia, para que puedan comparecer y personarse ante dicho Juzgado, en los autos relativos al recurso contencioso-administrativo (procedimiento abreviado 204/00), interpuesto por don Julio Andrés Carrasco, en el plazo de nueve días, desde la publicación de la presente Resolución en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 10 de julio de 2000.—El Secretario de Estado, P. D. (Orden de 29 de octubre de 1996), el Director general de Relaciones con la Administración de Justicia, Carlos Lesmes Serrano.

Ilmo. Sr. Subdirector general de Medios Personales al Servicio de la Administración de Justicia.