

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 interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 7 de septiembre de 2000.—La Directora general, Ana López-Moñís Gallego.

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

19017 *RESOLUCIÓN de 8 de septiembre 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.*

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.

Hechos

I

El 31 de julio, ante don Jesús Jiménez Pascual, Notario de San Vicente de Raspeig, don José Martí Donet, por sí mismo y en representación de su hijo don Miguel Angel Martí García, vendedor y doña María Martín Quesada, como compradora, otorgaron escritura de compraventa en la que el vendedor manifestó ser dueño del usufructo vitalicio y su hijo de la nuda propiedad de la finca rústica que se describe, registral número 46.587 del Registro de la Propiedad número 3 de Alicante y las partes expresaron que se convenía la venta de una participación indivisa de la finca anterior equivalente a un 15 por 100, 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 la señora Martín pudiera 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 la compradora apodera al vendedor facultándole 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.

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 5.676, presentado a las once cuarenta y ocho horas del día 10 de septiembre de 1996, asiento número 1.711 del diario 29. Registro de la Propiedad de Alicante número 3. Denegada la inscripción del precedente documento por: No aportarse la preceptiva licencia municipal o el certificado administrativo de la innecesariedad de la misma de acuerdo con lo establecido en la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable. 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 28 de octubre de 1997. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que en cuanto al 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

Generalitat 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.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que teniendo en cuenta lo que dice la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio de 1992, de la Generalitat 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.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador, fundándose en que se trata de un supuesto previsto en la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial 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 decirse 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 ello, 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 temporal-

mente de un requisito formal, no esencial. Que tal solución ha sido hasta ahora claramente inscribible en el Registro de la Propiedad.

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, el artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario, el 161 del Reglamento Notarial, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 26 de junio de 1999 y 20, 26, 27, 28 y 29 de junio de 2000.

1. Son hechos a tener en cuenta en el presente recurso los siguientes:

Mediante escritura pública, el dueño de una finca rústica y el comprador correspondiente, otorgan la escritura de compraventa de una porción de finca rústica.

En dicha escritura establecen lo siguiente:

Que se vende una participación indivisa ante la imposibilidad jurídica de vender la finca concreta, por no haber podido obtener la licencia municipal de parcelación.

Como consecuencia de lo anterior, pactan que a dicha porción indivisa le corresponde el uso exclusivo de la porción descrita en el documento privado, incorporando a la escritura un plano de la parcela.

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.

2. Como ha dicho la Resolución de este Centro Directivo de 3 de agosto de 1999, si se tiene en cuenta: a) 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 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; b) la necesaria aplicación al acto realizado en fraude de ley, de la norma que se hubiere tratado de eludir (cfr. artículo 6.4.º del Código Civil); c) que 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, habrá de confirmarse el defecto impugnado,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 8 de septiembre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

19018 *RESOLUCIÓN de 20 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Ricardo y don José Torrado contra la negativa del Registrador Mercantil de Cádiz, don Carlos Collantes González, a inscribir la renuncia de dos administradores de una sociedad anónima.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Ricardo y don José Torrado contra la negativa del Registrador Mercantil de Cádiz, don Carlos Collantes González, a inscribir la renuncia de dos administradores de una sociedad anónima.

Hechos

I

Mediante acta autorizada el día 19 de marzo de 1998 por el Notario de Jerez de la Frontera don Fernando Fernández Medina, se deja constancia de que el órgano de administración de la sociedad «Concesionarios de Jerez, Sociedad Anónima», «ha convocado Junta General Extraordinaria para el próximo día 26 de los corrientes, en primera convocatoria, y para el día siguiente, en segunda», por lo que los comparecientes, don Ricardo y don José Muñoz Torrado, como Presidente y Secretario, respectivamente, del Consejo de Administración de dicha sociedad, requieren a dicho Notario para que levante acta notarial de dicha junta. En la correspondiente diligencia extendida en dicha acta, consta, entre otros extremos (y, concretamente, que los señores Muñoz Torrado son titulares, cada uno de ellos, de acciones que representan el 75 por 100 del capital social y el socio representado, don Rafael Urbano Urbano, titular del 25 por 100 restante de las acciones) lo siguiente: 1.º Que «Se acepta la dimisión presentada por los consejeros. El Presidente declara adoptado el acuerdo con los votos favorables de don Ricardo Muñoz Torrado, de don José Muñoz Torrado y del representante de don Rafael Urbano Urbano, representativos de la totalidad del capital social»; 2.º Que, al no haber candidatos, no se puede entrar en la votación del punto del orden del día relativo al nombramiento de nuevo Consejo de Administración; 3.º Que se acuerda la disolución de la sociedad por las causas previstas en los números 3.º y 4.º del artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas, sin que se pueda entrar en la votación relativa al nombramiento de liquidadores por no haber candidatos para este cargo.

II

Presentada copia autorizada del citado documento en el Registro Mercantil de Cádiz, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento y de la instancia que la acompaña, por los siguientes defectos insubsanables: 1. El requerimiento del Presidente y Secretario del Consejo no es suficiente para calificar el Acta de presencia como Acta notarial de Junta por no aparecer justificado el acuerdo del órgano colegiado y la autorización a los requirentes, según la interpretación que procede respecto de la expresión «los administradores» del artículo 114 del T.R.L.S.A. y, por tanto, careciendo del señalado carácter según el artículo 105.3 R.R.M.. Por consiguiente, no hay título inscribible para aquellos actos que lo fuese el Acta notarial de Junta. 2. Acordada la disolución de la sociedad por las causas 3.ª y 4.ª del número 1 del artículo 260 T.R.L.S.A. evitándose la disolución judicial y no produciéndose con la disolución el nombramiento de liquidadores, pero legalmente admitido su nombramiento posterior, y teniendo en cuenta que con el acuerdo de disolución se abre ope legis el período liquidatorio, la situación jurídica de la sociedad exige, por una parte, que al no existir liquidadores —ni posibilidad, teniendo en cuenta los acuerdos adoptados, supuesto no admitido— no procede la dimisión de los consejeros, al cesar su representación solo para hacer nuevos contratos y contraer nuevas obligaciones y mientras no asuman los liquidadores las funciones del artículo 272 T.R.L.S.A. (Art. 267 de dicho texto) y, por otra parte, teniendo en cuenta la analogía de la situación de la sociedad con el supuesto de la disolución judicial, es procedente y exigible para la inscripción de los acuerdos la designación judicial de liquidadores (art. 262.2, 3 y 4 L.S.A. y 245 R.R.M.). No es admisible, por acuerdos sociales, conseguir la situación jurídica de la Disposición Transitoria 6.ª del T.R.L.S.A., resultante por vía de sanción (supuesto no previsto en el art. 94 R.R.M.). Contra la presente nota puede interponerse recurso de reforma en el término de dos meses ante el propio Registrador y contra la decisión adoptada, el de alzada ante la Dirección General en término de otro mes desde la notificación de la anterior decisión conforme a los artículos 66 y 71 del Reglamento del Registro Mercantil. Cádiz, 26 de junio de 1998. El Registrador (firma ilegible), Carlos Collantes González».

III

Don Ricardo y don José Muñoz Torrado interpusieron recurso gubernativo contra la calificación del Registrador, argumentando, en esencia, lo siguiente: 1.º Que, respecto del primer defecto, la junta fue convocada por los dos únicos miembros del Consejo de Administración con el cargo vigente, toda vez que don Rafael Urbano Urbano había renunciado anteriormente a su cargo, según consta en acta notarial de notificación, dimisión que no se ha inscrito en el Registro Mercantil con base en la doctrina de esta Dirección General que exige que los administradores hayan realizado cuanto les compete para asegurar, mediante la oportuna convocatoria de Junta, que la sociedad no quede «descabezada». El acuerdo de convocatoria de la junta de que se trata ahora existió, por lo que se aporta certificación del acta del mismo con las firmas legitimadas notarialmente (Según esta certificación, con fecha del día 18 de marzo de 1998, el acuerdo