

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.

2. Según el primero de los defectos expresados en la nota de calificación —y tachado de insubsanable—, dicha renuncia no es inscribible porque, a pesar de haber sido requerida por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración la presencia del Notario para el levantamiento del acta de la junta general de accionistas, no aparece justificado el correspondiente acuerdo del órgano colegiado.

Es cierto que el requerimiento de la presencia de Notario para levantar acta de la junta general de accionistas constituye —como la de convocatoria de la misma, dejando al margen los supuestos previstos de convocatoria judicial— competencia reservada por la ley al órgano de administración con carácter exclusivo, función que se contempla como facultad y como obligación (cfr. artículo 114 de la Ley de Sociedades Anónimas), y que en caso de existir un órgano de administración plural ha de ser atribuida a sus miembros en idéntica forma a la correspondiente a su actuación, por lo que en el presente supuesto se requiere acuerdo ordinario del Consejo de Administración que debería haberse acreditado debidamente ante el Notario autorizante. No obstante, al poder justificarse documentalmente en un momento posterior el cumplimiento de tal exigencia, el defecto no puede calificarse como insubsanable (si bien ello no significa que pueda decidirse en este expediente sobre la correspondiente subsanación que los recurrentes pretenden mediante la adjunción al escrito de recurso de certificación del referido acuerdo —cfr. artículo 68 del Reglamento del Registro Mercantil—).

3. Respecto del segundo defecto, considera el Registrador que, al no haberse nombrado nuevos administradores y haberse acordado la disolución de la sociedad sin designar a los liquidadores, no es admisible la inscripción del cese de los anteriores administradores.

Con el fin de evitar la paralización de la vida social, con los inconvenientes y perjuicios a ella inherentes, esta Dirección General ha entendido reiteradamente que la inscripción de la renuncia de los administradores que conduzca a aquella situación no es admisible en tanto no se justifique que se haya convocado la junta general, en cuyo orden del día figurase el nombramiento de nuevos administradores que sustituyan a los dimisionarios, de suerte que, acreditado dicho extremo —como manifestación del deber de diligencia que les era exigible—, la eficacia de su dimisión, con la consiguiente extinción de sus facultades para actuar en nombre de la sociedad, no puede verse condicionada por contingencias que, como la falta de válida constitución de la Junta, la falta de acuerdo sobre nombramiento de nuevos Administradores, o la no aceptación o incapacidad de los nombrados, quedan totalmente al margen de su voluntad y posibilidades de actuación (cfr. las Resoluciones de 24 de marzo y 23 de junio de 1994, 23 de mayo y 30 de junio de 1997, 17 de mayo y 2 de octubre de 1999 y 21 de marzo de 2000). Y esta misma doctrina ha de aplicarse en el caso debatido si se tiene en cuenta que, precisamente, se acuerda la disolución de la sociedad por paralización de los órganos sociales al no poderse cubrir las vacantes producidas en el órgano de administración y que la diligencia exigible a los administradores dimisionarios no puede llegar hasta el extremo de obligarles a permanecer en dicho cargo ni mucho menos —a falta de una norma estatutaria o legal como la establecida en el artículo 110.1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada— desempeñar el de liquidadores. Por lo demás, debe advertirse que el nombramiento de liquidadores puede ser posterior a la disolución (cfr. artículo 243.1 del Reglamento del Registro Mercantil) y que, en el presente caso (y pese a la inexistencia en la Ley de Sociedades Anónimas de una norma como la del artículo 110, apartados 2 y 3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada), a falta de administradores cabe admitir la posibilidad de convocatoria judicial de una junta general posterior que haya de nombrar liquidadores y, en último término, de ser infructuosa a tales efectos, la designación judicial de los mismos (artículo 262, apartados 2 y 3, de la Ley de Sociedades Anónimas, ex analogía).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, confirmado el primero de los defectos, salvo en cuanto al carácter insubsanable del mismo, y revocando el segundo de ellos.

Madrid, 22 de septiembre de 2000.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Cádiz.

20381 RESOLUCIÓN de 25 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 n.º 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 n.º 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 22 de octubre de 1996, ante don Jesús Jiménez Pascual, Notario de San Vicente de Raspeig, don José Martí Donet, vendedor y don Bernabé Peiró Galdón, casado con doña María de los Santos Jiménez Soto, como comprador, elevaron a público el documento privado de fecha 18 de noviembre de 1994 de venta de 1150 metros cuadrados de la finca registral n.º 46547 del Registro de la Propiedad n.º tres de Alicante. En la escritura citada, el vendedor manifestó ser dueño en pleno dominio de la finca referida y las partes expresaron que se convenía la venta de una participación indivisa de la misma equivalente a un 5 por ciento, 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 el comprador pudieran poseer, usar y disfrutar de su porción, pactaron de modo expreso, que los compradores podrán usar, disfrutar y aprovechar de modo exclusivo de una parcela de 1150 metros cuadrados, incluidos viales, que se identifica plenamente por sus linderos y por un plano que se incorpora a la escritura; que cada condómino soportará los gastos que originen las porciones de terreno que respectivamente se les haya vendido y hará suyos los beneficios, con previsión de que algunos pueden ser comunes; que el comprador 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. En la estipulación segunda de la escritura don Bernabé Peiró Galdón expresa que compra para su sociedad de gananciales.

II

Presentada primera copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante n.º 3, fue calificada con la siguiente nota: «Libro de entrada n.º 7393, presentado a las 10,10 horas del día 22-11-96, asiento n.º 1437 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 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. No acreditarse el estado civil del comprador en el momento del contrato privado, toda vez que en el mismo no se hace constar. 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 diciembre de 1996. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 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 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 3.ª 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 3.ª 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.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6.4.º, 398 y 428 del Código Civil, y la Disposición Adicional 3.ª 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.

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, elevan a público un documento privado de venta de una porción de finca rústica.

Además de la correspondiente elevación, complementan y aclaran el documento privado estableciendo 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: 1: 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; y 2: por «no acreditarse el estado civil del comprador en el momento del contrato privado, toda vez que en el mismo no se hace constar»;

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 3.ª 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. art. 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. art. 333 del Código Civil), del propio concepto legal de propiedad (cfr. art. 348 del Código Civil), de la sujeción al régimen de mayorías en lo relativo al uso de la cosa común (art. 398 del Código Civil), y de la prohibición del pacto de indivisión por más de diez años (art. 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. art. 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 nota del Registrador en cuanto al defecto recurrido.

Madrid, 25 de septiembre de 2000.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

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

20382 RESOLUCIÓN de 26 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, don Juan Antonio Pérez Giralda, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Laguna n.º 2, don Valentín Barriga Rincón, a inscribir una escritura de donación del derecho de vuelo para elevar nuevas plantas, en virtud de apelación del Sr. Registrador interino.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, don Juan Antonio Pérez Giralda, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Laguna, n.º 2, don Valentín Barriga Rincón, a inscribir una escritura de donación del derecho de vuelo para elevar nuevas plantas, en virtud de apelación del Sr. Registrador interino.