

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 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 pro indiviso 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 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, los dueños de una finca rústica y los compradores correspondientes, elevan a público un documento privado de venta de una porción de finca rústica.

Además de la elevación, complementan y aclaran el documento privado estableciendo lo siguiente:

Que venden 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 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. 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, 6 de octubre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

21426 *RESOLUCIÓN de 9 de octubre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña M.ª Juana Concepción Hormigos Collado y sus hijos, don Jesús, don Juan Carlos y don Francisco López Hormigos, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Torrijos, doña M.ª del Carmen de la Rocha Celada, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio para inmatricular determinadas fincas y reanudar el tracto sucesivo de otras, en virtud de apelación de los recurrentes y de la Registradora.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña M.ª Juana Concepción Hormigos Collado y sus hijos, don Jesús, don Juan Carlos y don Francisco López Hormigos contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Torrijos, doña M.ª del Carmen de la Rocha Celada, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio para inmatricular determinadas fincas y reanudar el tracto sucesivo de otras, en virtud de apelación de los recurrentes y de la Registradora.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Torrijos se siguió expediente de dominio número 246/94 a instancia de doña María Juana Concepción Hormigos Collado y sus hijos don Jesús, don Juan Carlos y don Francisco López Hormigos, como integrantes de la comunidad hereditaria formada al fallecimiento de su esposo y padre, don Teodosio López del Valle, para la inmatriculación de tres fincas y la reanudación del tracto sucesivo de otras cuatro, en el que recayó Auto el día 1 de abril de 1996 en el que se hizo constar que se cumplieron los requisitos exigidos por los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y se acordó la inscripción del dominio sobre dichas fincas a favor de los promotores y la cancelación de las inscripciones contradictorias en cuanto a las fincas respecto de las que se solicita la reanudación del tracto.

En relación a las fincas cuya reanudación de tracto se solicita, hay que tener en cuenta que la señalada con el número 1 en el expediente se halla inscrita a nombre de don Antonio Ampuero Juárez y fue adquirida en contrato privado de compraventa por don Teodosio López del Valle, constante el matrimonio con doña M.ª Juana Concepción Hormigos Collado, a la esposa e hijos del titular registral como herederos del mismo. Igualmente adquirió don Teodosio, por el mismo título y en igual situación las fincas señaladas con los números 2, 3 y 4, a doña Segunda Sánchez Ortiz Gómez, tras el fallecimiento de su esposo, y las cuales se hallan inscritas: la número 2 a nombre de la vendedora con carácter privativo; la número 3 a favor de su esposo también con carácter privado y la número 4 a favor de ambos con carácter ganancial.

II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad de Torrijos, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente testimonio en cuanto a las fincas objeto de inmatriculación, por los siguientes defectos: 1.º Por no ser de fecha fehaciente anterior en un año conforme exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario. 2.º Por no describirse las fincas como exige el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. 3.º Ade-

más en cuanto a la finca número 1: Urbana en la localidad de La Mesta, c) Caño Viejo 13 por no acreditarse la antigüedad de la casa a efectos previsto en la Ley del Suelo. 4.º Y en cuanto a la finca señalada con el número 3: Urbana en la localidad de La Mesta entre la calle denominada Camino de San Pedro y la avenida de Lepanto, porque en su título de adquisición se hace constar que se adquiere de doña Emilia Núñez Rodríguez, que lo hace en representación de sus dos hijos menores de edad sin acreditar si lo hace con los requisitos legales. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. Denegada la inscripción en cuanto a las fincas objeto de reanudación del tracto por lo siguiente: 1.º Por ser el expediente de dominio un procedimiento excepcional que requiere un verdadero corte en el tracto registral de la finca, lo que no ocurre en el presente caso, en el que el promovente del expediente manifiesta haber adquirido por compra en unión de su marido, ya fallecido, directamente de los titulares registrales o de sus causahabientes, procediendo de acuerdo con el artículo 40 a), primero de la Ley Hipotecaria, rectificar la inexactitud registral. 2.º Que al ser las inscripciones contradictorias de menos de treinta años de antigüedad, no consta haberse notificado a los titulares registrales o a sus causahabientes en la forma que exige el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 277 del Reglamento Hipotecario y 286 del mismo cuerpo legal y siendo el primer defecto de carácter insubsanable no procede practicar anotación de suspensión que, por otra parte, no se ha solicitado. Torrijos a 23 de diciembre de 1996. Contra dicha calificación podrá recurrirse en el plazo de cuatro meses a contar de la fecha de esta nota ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 113 y concordantes del Reglamento Hipotecario.

III

Doña María Juana Concepción Hormigos Collado, y sus hijos, don Jesús, don Juan Carlos y don Francisco López Hormigos, interpusieron recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegaron: Que respecto a la suspensión de la inscripción de las tres fincas objeto de inmatriculación: 1. La exigencia de que el testimonio del auto sea de fecha fehaciente anterior en un año conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario, no es aplicable al expediente de dominio (que se rige por el procedimiento de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria) sino a los títulos públicos, según se infiere del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. 2. Las circunstancias de los artículos 9 y 51 de la Ley y Reglamento Hipotecario, respectivamente, constan respecto a la primera finca, tal como resulta del Auto, y en cuanto a la segunda y tercera, si bien no se refleja el número de la calle en que se encuentran, éste consta claramente en la certificación catastral que se aportó en su día al expediente y cuya fotocopia ahora también se adjunta. 3. La necesidad de acreditar la antigüedad de la casa para inscribir la finca número 1 tampoco puede entenderse aplicable al expediente de dominio, cuyos trámites están contemplados en los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, sino al acta de notoriedad. 4. El hecho de que la tercera finca cuya inmatriculación se suspende fuera adquirida de doña Emilia Núñez Rodríguez, que actuó en representación de sus dos hijos menores sin acreditar los requisitos legales, tampoco es motivo para tal suspensión, ya que no se tiene que probar con qué título vendió aquélla hace mas de veintidós años, sido acreditar que se cumplieron los requisitos del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, como así fue en el presente caso. Que en cuanto a la denegación de la inscripción de las fincas cuyo objeto era la reanudación del tracto: 1. Las fincas señaladas con los números 1 y 3 se venden al fallecimiento de los respectivos titulares registrales por la esposa e hijos (finca número 1) y por la esposa (finca número 3), habiendo verdadera interrupción del tracto, pues existen al menos dos transmisiones: La que se produce al fallecimiento del esposo, pues las fincas pasan de éste a la esposa e hijos en la primera finca y a la esposa en la tercera, y la transmisión que se produce de éstos hacia don Teodosio López Hormigos y su esposa, sin que hasta el momento se produjera ninguna variación registral, siendo por tanto de aplicación el expediente de dominio según resulta de la Resolución de 15 de noviembre de 1990. Las fincas señaladas con los números 2 y 4 tienen carácter ganancial y vende la esposa al fallecimiento del marido con lo cual se produce una primera transmisión a favor de la esposa a dicho fallecimiento. Más tarde fallece la vendedora y uno de los compradores y ante la imposibilidad de elevar a escritura pública los documentos privados de venta se inicia el expediente por la esposa del comprador, respecto de lo que se han producido dos interrupciones del tracto y los herederos, respecto de los que se han producido tres transmisiones, siendo por tanto también aplicable la Resolución de 15 de noviembre de 1990. 2. La segunda causa alegada es la falta de notificación a los titulares registrales o a sus causahabientes que exigen

los artículos 203 de la Ley Hipotecaria y 286 del Reglamento Hipotecario, aplicables a las actas de notoriedad pero no al expediente de dominio.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que en cuanto a las fincas objeto de inmatriculación: 1. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario se refieren también al expediente de dominio, como lo demuestra la remisión que el párrafo primero de este último precepto hace al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, recogiendo éste la ejecutoria o documento auténtico expedido por la autoridad judicial, y en el testimonio del auto no consta ninguno de los requisitos exigidos por el artículo 298.3.º del Reglamento Hipotecario para poder inscribir antes de un año. 2. Son necesarios los requisitos de identificación de las fincas para poder inscribir el testimonio del auto y no se puede recurrir la procedencia de la nota de calificación en base a documentos que no ha tenido presentes el Registrador al calificar. 3. Se hace constar que la finca número 3 se adquiere de doña Emilia Núñez Rodríguez en representación de sus hijos menores y al fallecimiento de su esposo, siendo necesario hacer constar las circunstancias de la representación legal conforme al artículo 9.c) de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, y los nombres de los hijos, en cuanto personas de quienes proceden los bienes. Que en relación a las fincas objeto de recaudación del trato: 1. Respecto a las relacionadas con los números 1 y 3 y mitad de la 4, el expediente de dominio para reanudar el tracto es un procedimiento especial y excepcional y que sólo procede cuando los promotores del expediente no traigan causa directa de título inscrito (Resolución de 21 de junio de 1991) y que utilizado abusivamente puede ser un medio de incumplir obligaciones de tipo fiscal y que procede cuando hay una ruptura del tracto registral y no una sucesión de titularidades, como en este caso, y no puede utilizarse cuando existe titulación ordinaria pretendiendo suplir o eludir ésta. En cuando a la finca número 2 (privativa de la vendedora y no ganancial como señalan los recurrentes) y la otra mitad de la 4, con más razón, porque la adquisición se realiza directamente del titular registral. 2. Al ser las inscripciones contradictorias de las fincas cuya reanudación de tracto se pretende de menos de 30 años de antigüedad, habrá de constar en el testimonio la forma en que se hayan hecho las citaciones al titular registral o causahabientes conforme al artículo 286 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 202 de la Ley.

V

La Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Torrijos, doña Mireu Nekane Yagüe Egaña informó sobre los trámites seguidos en el procedimiento.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha revocó la nota de la Registradora en cuanto a la suspensión de la inmatriculación por los defectos números 1, 3 y 4 fundándose en las alegaciones de los recurrente, y la confirmó por el defecto número 2, fundándose en el informe de la Registradora. Respecto a la denegación de la reanudación del tracto interrumpido confirmó la nota respecto al defecto número 2 y al 1.º, pero en cuanto a éste sólo en el caso de la finca relacionada en segundo lugar y una mitad del cuarto, no en cuanto a las señaladas con los números 1 y 3 y la otra mitad de la cuatro, en base a que si bien la promotora, doña María Juana Concepción Hormigos Collado debe considerarse también adquirente de los bienes junto con su marido, el cúmulo de vicisitudes concurrentes justifica el expediente de dominio si no se quiere perpetuar la discordancia registral al exigir, para rectificarla, una cadena desproporcionada de formalismos.

VII

Los recurrentes apelaron el auto presidencial en lo que concierne a la denegación de la reanudación del tracto respecto a las fincas números 1 y 3 y mitad de la 4 por falta de notificación personal realizada al titular registral o a sus causahabientes, ya que el Auto recaído en el expediente expresaba que se habían observado todas las prescripciones legales.

VIII

La Registradora también apeló el Auto Presidencial, excepto en lo referente al primer defecto por el que se suspendió la inmatriculación, manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 37 de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992, 9, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 51, 285 y 1286 de su Reglamento y la Resolución de esta Dirección General de 22 de julio de 1998.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se presenta en el Registro testimonio de auto en expediente de dominio para inmatricular unas fincas y reanudar el tracto de otras, siendo objeto de calificación negativa por los siguientes defectos: — En cuanto a la inmatriculación: 1) Por no ser el documento presentado «de fecha fehaciente anterior en un año, conforme exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario». 2) Por no describirse las fincas como exige el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. 3) En cuanto a una casa, por no acreditarse su antigüedad a los efectos previstos en la Ley del Suelo. 4) En cuanto a otra finca, porque en su título de adquisición se dice que se adquirió de unos menores representados por su madre, sin acreditar que la venta se realizó con los requisitos legales. — En cuanto a la reanudación del tracto: 1.º Porque no existe verdadera interrupción, ya que de los promotores del expediente manifiesta haber adquirido, en unión de su esposo fallecido, de los causahabientes del titular registral, y 2.º Porque, al ser las inscripciones contradictorias de menos de treinta años, no consta la forma de notificación a los titulares registrales o sus causahabientes.

2. En cuanto al defecto primero respecto de las fincas a inmatricular, es claro que debe revocarse, ya que la exigencia de un año de antigüedad no tiene nada que ver con el expediente de dominio.

3. El segundo defecto debe confirmarse, ya que, a pesar de que se enuncia de manera tan genérica que necesitaría concreción, se refiere, según resulta del expediente, de la no expresión en dos fincas urbanas del número, y, en una de ellas, de la calle en que están situadas, y aunque dichos datos se complementan en la documentación aportada al recurso, no pueden tenerse en cuenta en éste documentos no tenidos a la vista por el Registrador al momento de calificar (cfr. artículo 117 del Reglamento Hipotecario).

4. Respecto al tercero de los defectos, ha de confirmarse, pues el hecho de que el título formal inscribible sea un auto recaído en expediente de dominio no es causa que permita eludir las exigencias urbanísticas que la legislación específica establece para las edificaciones, pues, como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 22 de julio de 1998), el artículo 37 de la Ley del Suelo de 1992 (hoy 22 de la Ley 6/1998), es aplicable a toda hipótesis de acceso al Registro de las edificaciones, pues si uno de los modos en que tales edificaciones pueden tener acceso es su descripción en los títulos referentes al inmueble (artículos 208 de la Ley Hipotecaria y 308 de su Reglamento), no hay duda de la aplicación al supuesto del citado precepto, sin perjuicio de la aplicación de la Disposición Transitoria Quinta, pero, en este último caso habrá que acreditar que la edificación es anterior a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, y que, o bien, está realizada de conformidad con la ordenación vigente al tiempo de su edificación, o bien, que, respecto de la misma, no cabe ya dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

5. En cuanto al cuarto de los defectos debe resolverse que el hecho de que en el auto recaído en expediente de dominio haya de hacerse constar el título adquisitivo alegado por el promotor no quiere decir que el Registrador pueda calificar la validez de dicha adquisición, pues es ésta una cuestión sustraída a su función calificadora, toda vez que ello supondría poner en cuestión el acierto de la propia decisión judicial, y, con ello, se invadiría el ámbito de la propia función jurisdiccional, reservada en exclusiva a los Jueces y Magistrados (cfr. artículo 117 de la Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento).

6. En cuanto al primero de los defectos que se refieren a la reanudación del tracto, consistente en que no existe interrupción del mismo, hay que concluir que tal defecto existe respecto de la finca que los que promueven la reanudación del tracto adquirieron del titular registral.

7. Por lo que se refiere al último de los defectos, consistente en la no expresión en el Auto de la forma en que se han hecho las notificaciones, ha de confirmarse, ya que, al ser la inscripción anterior de menos de treinta años de antigüedad, dichas notificaciones deben cumplir los requisitos especiales establecidos en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, no bastando con la afirmación genérica de que en el expediente se han observado los trámites legales, pues este trámite es de especial calificación por el Registrador, al ser una norma protectora del titular registral.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente los recursos interpuestos en la forma que deriva de los anteriores fundamentos.

Madrid, 9 de octubre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

21427 *RESOLUCIÓN de 13 de octubre 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 24 de octubre de 1996, ante don Jesús Jiménez Pascual, Notario de San Vicente de Raspeig, doña Asunción Lillo Baeza y doña Asunción, doña Rosa y don José Luis Pastor Lillo, vendedores y los cónyuges don Pedro Jiménez López y doña Ana Soriano Pardo como compradores, elevaron a público el documento privado de fecha 4 de junio de 1992 de venta de 1.073 metros y cincuenta decímetros cuadrados de la finca rústica, registral número 44913.2.^a del Registro de la Propiedad número tres de Alicante. En la escritura citada los vendedores manifestaron ser dueños 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 3,30 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 los compradores 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 1.073 metros cuadrados y cincuenta decímetros, 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 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.

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 7396, presentado a las 12 horas del día 25-10-96, asiento número 1440 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. 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 11 de noviembre 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 defecto de la