

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 innecesidad 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

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

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