

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 533.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1.252 del Código Civil; 109 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común; 69 d) de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa; 66 de la Ley Hipotecaria y 108 de su Reglamento.

1. La calificación objeto del presente recurso es idéntica en cuanto al título, defectos y argumentos, a la que motivara el recurso gubernativo que culminó con la Resolución de esta Dirección General de 12 de diciembre de 1997, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» del 21 de enero siguiente. Ha de confirmarse, por tanto, el Auto apelado en cuanto rechazó el recurso por reiterar una cuestión ya previamente planteada en igual vía y que hoy está definitivamente resuelta en la misma.

2. La posibilidad que brinda el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, y en la que pretende ampararse el recurrente, de presentar de nuevo a calificación los títulos que ya lo hubieran sido previamente, y que ha servido de base a una abundante doctrina de este Centro directivo en el sentido de que la calificación registral no es definitiva, de suerte que puede solicitarse cuantas veces se quiera, pudiendo recurrir frente a cualquiera de ellas, no puede desenfocarse hasta el punto de pretender que en el caso de haberse interpuesto dicho recurso y pendiente de resolución, puede volver a plantearse y en igual sede la misma cuestión. La seguridad jurídica y la propia eficacia y utilidad del sistema de recursos que el legislador ha arbitrado como mecanismos de tutela jurídica, exigen, por un lado, que en tanto la cuestión planteada no se resuelva definitivamente, el mismo interesado no puede volver a plantearla por igual vía, y, por otro, que las resoluciones que la agoten sean definitivas sin posibilidad de reproducir en ella la misma pretensión (cfr. artículos 533.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1252 del Código Civil, 109 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común; 69 d) de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

3. Por lo demás, se desprende de la argumentación del recurrente que su objetivo a la hora de recurrir era lograr la que él llama anotación preventiva y que en realidad era la suspensión de la vigencia del asiento de presentación prevista en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria para el caso de interponer recurso gubernativo, que si no logró en una primera ocasión por haberlo hecho una vez transcurrido el plazo de vigencia del mismo, ciertamente lo logró en la segunda, sin que por otra parte se vea obstáculo alguno para que tal finalidad se hubiese logrado con la sola presentación del título ya calificado según nota recurrida, sin tener que reiterar el recurso, aunque limitada su prioridad a la obtenida con esa nueva presentación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando el auto apelado.

Madrid, 15 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 La Rioja.

14637 *RESOLUCIÓN de 19 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.*

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 número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 28 de noviembre de 1996, ante don Jesús Jiménez Pascual, Notario de San Vicente de Raspeig, don Francisco Maso Ferrando, como vendedor y los cónyuges don Álvaro Silvente Devesa, casado, como comprador, otorgaron escritura de compraventa en la que el vendedor manifestó ser dueño en pleno dominio de la finca rústica que se describe, registral número 48.631 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 50 por 100 equivalente a 12,50, 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 los compradores podrán usar, disfrutar y aprovechar de modo exclusivo de una parcela de 1.250 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 al vendedor facultándole para que, una vez obtenida la licencia municipal puedan otorgar 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 892, presentado a las diez treinta y seis horas, del día 4 de febrero de 1997, asiento número 1.433 del diario 31. 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 21 de febrero 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 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 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 de 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 ninguna de tales presupuestos se contienen en la escritura de referencia. b) La segregación es operación necesaria e indispensable para poder enajenar una porción de la 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 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 nacional, hasta que se obtenga la autorización preceptiva o el comprador adquiera 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, 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. Mediante escritura pública los dueños de una finca rústica y el comprador correspondiente, otorgan la compraventa de una porción indivisa de la finca. En el documento 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.

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 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), aquella atribución implicará una verdadera división, cualquiera que sea la denominación elegida o el mecanismo jurídico bajo el que pretende encubrirse.

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

Madrid, 19 de junio de 2000.—La Directora general, Ana López-Monis Gallego.

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

14638 *RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Arenas Dueso y don Luis Solana Pisa, en nombre de «Agropecuaria del Pirineo, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora Mercantil de Huesca, doña Pilar Palazón Valentín, a inscribir determinados acuerdos sociales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Arenas Dueso y don Luis Solana Pisa, en nombre de «Agropecuaria del Pirineo, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora Mercantil de Huesca, doña Pilar Palazón Valentín, a inscribir determinados acuerdos sociales.

Hechos

I

Don Luis Antonio Tarrafeta Rubio, como Consejero delegado de la sociedad «Agropecuaria del Pirineo, Sociedad Anónima», solicitó, según consta en acta de 1 de diciembre de 1997, la presencia del Notario de Huesca don Luis Pérez-Escolar Hernando en la Junta general extraordinaria de accionistas de dicha sociedad, convocada para los días 11 y 12 del mismo mes y año. En dicha acta se expresa que el primero de estos días se celebró dicha Junta en la que «Tras amplias deliberaciones se forma la lista de asistentes, con la conformidad del señor Presidente de la reunión...», detallándose, a continuación, que asistieron 30 accionistas cuyos nombres se indican (de los cuales concurrieron nueve personalmente y los restantes 21 debidamente representados) y que son titulares de acciones representativas del 93,32 por 100 del capital social; se añade que determinados socios van a conformar el denominado grupo A, que representa el 58,2484 por 100 del capital, y los restantes forman el denominado grupo B; que se preguntó a la Asamblea si existían reservas o protestas sobre el número de socios concurrentes y capital presente, a lo cual, el propio Presidente —integrante del grupo B—, «a título individual», hace determinadas manifestaciones sobre la falta de acreditación de la titularidad de ciertas acciones y, en su nombre y en representación de otros accionistas, presenta un escrito que queda unido a la matriz, en el cual, entre otros motivos, se opone a la válida constitución de la Junta por resultar incompleto el informe de los Administradores sobre la modificación de la composición del órgano de administración, puesto que sólo se contempla la modificación del artículo 25 de los Estatutos sociales y sería preciso modificar además los artículos 13 y 20 de los mismos, por lo que pide la suspensión de la Junta «ya que en su condición de Presidente declara que la Junta no está válidamente constituida»; y que, seguidamente, se procede a la votación sobre la suspensión o no de la Junta por vicios de constitución, de modo que votó a favor de dicha suspensión el grupo B y a favor de la celebración de la Junta el grupo A. A continuación se debatieron los asuntos relativos