

## II

El día 28 de octubre de 1998 se presentó en el Registro escrito fechado el día anterior de doña María José Cervera García, en nombre y representación de don José Garrido Castellano, doña Montiel Benlloch Cervera, don Carlos Benlloch Cervera, doña Adela Faus Rodríguez, don Jerónimo Benlloch Cervera, doña María Luisa Martí Bondía, don Juan José Benlloch Cervera, doña María Luisa Merchán Fernández, doña María Luisa, don Vicente, doña Begoña y doña María Benlloch Merchán, en el cual se expresa que se acredita dicha representación mediante escritura de poder que se acompaña y por el que se interpuso recurso de reforma, y subsidiariamente de alzada, contra la nota de calificación.

## III

El 2 de noviembre de 1998, el Registrador Mercantil accidental número II de Valencia, don Fernando Ortega Girones, decide la inadmisión del recurso sin entrar en el fondo de las cuestiones planteadas, porque a pesar de que el escrito de la recurrente expresa en la cabecera del mismo que acredita la representación mediante escritura de poder que acompaña, lo cierto es que tal escritura no se ha acompañado, siendo la necesidad de presentación de tal documento imprescindible, conforme al artículo 69 del Reglamento del Registro Mercantil, por lo que el Registrador limita la decisión a la falta de legitimación de la recurrente, habida cuenta de que el recurso gubernativo se rige, exclusivamente, por las normas del Reglamento del Registro Mercantil, y subsidiariamente por las del Reglamento Hipotecario (artículos 70 y 80 del primero), y por ello no son de aplicación las normas de la Ley de procedimiento administrativo, ni la jurisdicción contencioso-administrativo; y, por último, porque la Resolución de 31 de enero de 1996, niega legitimación al abogado asesor de los socios.

## IV

Mediante escrito de 5 de noviembre de 1998, con entrada el siguiente día 16 del mismo mes en este centro directivo, doña María José Cervera García alega que al interponer el inicial recurso de reforma acompañó a su escrito el poder de representación procesal, si bien los empleados del Registro Mercantil no quisieron hacerse cargo de éste alegando que entregarían un recibo acreditativo de esa representación y de la interposición del recurso (recibo que ahora acompaña la recurrente, aunque del mismo únicamente resulta el concepto en que ella misma suscribe el recurso, «como Procuradora en nombre y representación de los demandantes que constan en el Declarativo mayor cuantía-reclamación de cantidad número 0227/98 con relación al Mandamiento librado por la Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Valencia...», pero no la circunstancia de haberse acreditado documentalmente). Además adjunta a dicho escrito copia autorizada del referido poder de representación procesal y solicita la reforma de la calificación registral referida.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 67, 69.2, 70, 71 y 80 del Reglamento del Registro Mercantil; 108 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 9 de marzo de 1942, 22 de junio y 13, 14 y 15 de octubre de 1992, 22 de febrero y 7 de diciembre de 1993, 13 de junio de 1994, 24 de febrero de 1995 y 29 de marzo, 29 de junio y 4 de noviembre de 1999, 27 de enero, 21 de febrero y 9 de marzo de 2000.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inadmisión por la Registradora Mercantil del escrito de reforma interpuesto por quien afirma actuar en nombre y representación de ciertas personas, por no haberse aportado, originales o debidamente testimoniados, los documentos auténticos que acrediten dicha representación.

2. Aun cuando el Reglamento del Registro Mercantil no ha previsto de forma expresa la posibilidad de que el Registrador rechace el recurso gubernativo sin entrar a examinar el fondo de la cuestión planteada, la exigencia de una determinada legitimación para interponerlo, como el establecimiento de plazos y requisitos formales para ello han de llevar a la conclusión de que su presencia es lo primero que ha de comprobar. Y la propia revisabilidad de las decisiones de los Registradores en cuanto rechacen las pretensiones de los interesados justifica la vía de la alzada ante esta Dirección General también frente a aquellas que declaren la inadmisión del recurso, pese a no estar previsto en el artículo 71 del mencionado Reglamento (v. Resoluciones de 3 de diciembre de 1993, 24 de febrero de 1995 y 29 de marzo, 29 de junio y 4 de noviembre de 1999, 27 de enero, 21 de febrero y 9 de marzo de 2000).

3. Respecto de la interposición del recurso gubernativo contra la calificación registral que atribuye al título algún defecto, el artículo 67 del Reglamento del Registro Mercantil claramente exige que ha de ostentarse notoriamente o acreditarse en forma auténtica la representación legal o voluntaria de los interesados en el asiento.

Respecto de esta exigencia, el procedimiento registral carece de normas concretas que, como las que generalmente brindan las normas procesales o administrativas comunes, establezcan mecanismos para advertir de la existencia de defectos formales y breves plazos para su subsanación; pero ésta, entre otras, singularidades de dicho procedimiento que, «prima facie» pudieran suponer una merma de garantías para el interesado, aparecen ampliamente compensada por el principio que rige en aquél de que la inadmisibilidad del recurso interpuesto por adolecer de defectos formales no impide una nueva presentación del título para someterlo a nueva calificación y, ante ésta, sea igual o distinta de la anterior, interponer el oportuno recurso (cfr. artículo 108 del Reglamento Hipotecario, por remisión del artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil).

En el presente caso, las manifestaciones de la recurrente sobre la presentación del documento acreditativo de la representación quedan, en principio, contrarrestadas por las del Registrador que niega haber sido presentados. No obstante, el hecho de que dicha representación es acreditada debidamente en la fase del recurso de alzada ha de estimarse suficiente para admitir el recurso, por economía de procedimiento, si se tiene en cuenta que el recurso gubernativo se caracteriza por la sencillez en su tramitación y la no aplicación de principios formalistas.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la decisión del Registrador de inadmisión del recurso de reforma, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho, debiendo dictar decisión sobre si reforma o no la calificación recurrida y notificar aquélla a los recurrentes, todo ello en los plazos reglamentarios.

Madrid, 5 de septiembre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Valencia número II.

**19016** *RESOLUCIÓN de 7 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 2 de octubre de 1996, ante don Jesús Jiménez Pascual, Notario de San Vicente de Raspeig, don José Martí Donet, vendedor y don Miguel Angel Martí García como comprador otorgaron escritura de compraventa en la que el vendedor manifestó ser dueño de la finca rústica que se describe, registral número 46.547 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 5,37 por 100, equivalente 1.235 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 el Sr. Martí pudiera poseer, usar y disfrutar de su porción, pactaban de modo expreso, aparte de la compraventa, otras cláusulas entre las cuales figuran: 1. Que el comprador podrá usar, disfrutar y aprovechar de modo exclusivo de una parcela de 1.235 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 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.

## 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 6.924, presentado a las diez treinta horas del día 5 de noviembre de 1996, asiento número 970 del diario 30. 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 noviembre 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 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 Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable, el artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario, el 161 del Reglamento Notarial, así como las Resoluciones de 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 Generalitat 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 Generalitat 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, 7 de septiembre de 2000.—La Directora general, Ana López-Moñs 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-