

cuanto se refieren a los derechos increíbles», y de ahí, que el artículo 98 de la Ley Hipotecaria posibilite la cancelación, por mera solicitud, de aquellas constataciones tabulares que «no tengan la consideración de gravamen a los efectos de la Ley Hipotecaria». Se garantizará con la cancelación pretendida además que el derecho cuestionado que ha sido inscrito, goce de la presunción de exactitud y validez que le confiere su inscripción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Madrid, 4 de junio de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

13578 *RESOLUCIÓN 5 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Vicente de Raspeig don Francisco José Román Ayllón, 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 Francisco José Román Ayllón, 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

Por escritura otorgada ante el Notario de San Vicente de Raspeig don Francisco José Román Ayllón, el día 13 de agosto de 1997, los cónyuges don Rafael Vicente Giner Toba y doña María Dolores Sánchez Medina, vendieron a los cónyuges don Francisco García Gómez y doña Nieves Sevilla Herreros una participación indivisa de un 47,73 por 100 de la siguiente finca rústica: Tierra secano, en término de Alicante, partida del Moralet, denominada «El Rosal», de 25 áreas 20 centiáreas, o 2.520 metros cuadrados. En la escritura se contiene, dentro de las estipulaciones, la siguiente: «Manifestación de los otorgantes sin eficacia real: Dicha participación indivisa le da derecho al uso, disfrute y aprovechamiento exclusivo de la siguiente finca: Tierra secana, en término de Alicante, partida de Moralet, denominada «El Rosal», de 1.047 metros cuadrados, incluidos caminos, y cuyos linderos son: Al norte, don Andrés Juan Rizo; al sur, don José Santana, camino en medio; al este, don Pedro Zaplana, y al oeste, también Andrés Juan Rizo.

II

Presentado la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 3 de Alicante, fue calificada con la siguiente nota: «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 Generalidad Valenciana, sobre Suelo no Urbanizable. Contra la precedente nota y en el plazo de cuatro meses a contar desde la fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma a que se refiere los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Alicante a 29 de noviembre de 1997. El Registrador. Firma ilegible.

III

El Notario autorizante de dicha escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota, y alegó: Que la escritura calificada recoge un contrato de compraventa de participación indivisa de finca, sin que en la misma se practique ningún acto de segregación, división o parcelación, por lo que no se puede sostener la exigencia de licencia municipal de segregación o certificado de innecesariedad de la misma. Que en el Registro de la Propiedad ya figuraba la participación indivisa transmitida a nombre de los vendedores y en el título se contiene una manifestación similar a la que figura en la escritura ahora calificada. Que al presentar la escritura calificada al Registro de la Propiedad se solicita la inscripción de la venta de la participación indivisa de finca objeto de la misma y no otros de los pactos o manifestaciones que no tienen trascendencia real.

IV

El Registrador, en su informe de defensa de la nota, argumentó lo siguiente: 1. Que la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalidad Valenciana, en su disposición adicional tercera exige la preceptiva licencia municipal o certificado administrativo de la innecesariedad de la misma. Que en el caso objeto de recurso se parte de la venta de una cuota indivisa de finca asignando a continuación el uso exclusivo de una zona física determinada en cuanto a su superficie y linderos. Que se trata de una parcelación encubierta incurriendo en fraude de ley (artículo 6.4 del Código Civil y sentencia del Tribunal Supremo de 20 de junio de 1991). Que para evitar esta práctica algunas Comunidades Autónomas han establecido reglas especiales (vid. artículo 41.3 del Reglamento de Protección de la Legalidad Urbanística de Cataluña). La Ley hipotecaria impone a los Registradores el deber de examinar el contenido y la forma de los títulos que se presenten a inscripción y de rechazar los que por ambigüedad de sus términos puedan engendrar situaciones de dudosa legitimidad o favorecer transmisiones faltas de sólido fundamento, con evidente peligro de los terceros que contraten confiados en los asientos inmobiliarios (Resolución de 27 de noviembre de 1929). Que con respecto a la escritura despachada con anterioridad a la que ahora es objeto de recurso, en España no rige el sistema anglosajón del precedente vinculante (Resoluciones de 30 de julio de 1917, 18 de noviembre de 1960, 5 de diciembre de 1961, 18 junio de 1960, autos del Tribunal Constitucional de fecha 12 de marzo de 1985, 12 de noviembre de 1986, 30 de enero de 1989, 4 de junio de 1990, sentencias del mismo Tribunal de fechas 21 de mayo de 1984 y 9 de julio de 1984, 8 de junio de 1988, 26 de noviembre de 1992 y 28 de febrero de 1983).

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en su informe.

VI

El Notario autorizante de la escritura apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que el pacto establecido en la escritura objeto de este recurso es una cuestión de hecho inter partes respecto de la que explícitamente no se solicita su acceso al Registro de la Propiedad, conforme prevé la propia Ley Hipotecaria artículos 1.º 1, 2.º y 5.º de la Ley Hipotecaria y 429, párrafo 2, y 4.º, 7.º y 9.º del Reglamento, que en nuestro Ordenamiento Jurídico imperan los principios de libertad de contratación y libertad de forma (artículos 1.255 y 1.278 del Código Civil), sin que en ningún precepto se indique que el Registro de la Propiedad sea el instrumento por el que se ha de constreñir, vigilar y sancionar, en su caso, la realidad jurídica extrarregistral, y que el transmitente en la escritura calificada dispone del mismo derecho de propiedad que él tiene inscrito (artículos 1, 3.º, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6.4º, 398 y 428 del Código Civil; la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalidad Valenciana, sobre Suelo no Urbanizable, y las Resoluciones de este centro directivo de 26 de junio de 1999, 20, 26, 27, 28 y 29 de junio y 14, 16, 19 y 20 de octubre de 2000 y 1 de febrero de 2001:

1. Son hechos a tener en cuenta en el presente recurso, los siguientes:

Se presenta en el Registro escritura pública en la que los dueños de una tierra en Alicante, de 2.520 metros cuadrados venden una participación indivisa de la misma de un 41,73 por 100.

En la escritura se contiene, dentro de las estipulaciones, la siguiente manifestación de los otorgantes sin eficacia real. Dicha participación indivisa le da derecho al uso, disfrute y aprovechamiento exclusivo de la siguiente finca: «Tierra secana, en término de Alicante, partida del Moralet, denominada «El Rosal», de 1.047 metros cuadrados, incluidos caminos, y cuyos linderos son: Al norte, don Andrés Juan Rizo; al sur, don José Santana, camino en medio; al este, don Pedro Zaplana, y al oeste, también Andrés Juan Rizo». El Registrador deniega la inscripción por no aportarse la 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, sobre Suelo no Urbanizable.

Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso, siendo apelado el auto presidencial.

2. El recurso ha de ser estimado. En cuanto a la inscripción de la venta, la escritura calificada recoge un contrato de compraventa de una participación indivisa de una finca, por lo que no requiere licencia alguna de división.

3. En cuanto a la manifestación sobre uso exclusivo de una parte determinada del terreno que se efectúa por los contratantes, si se pretendiera su inscripción habría que tener en cuenta que, como consecuencia de los requisitos legales que determinan la consideración de una cosa como objeto jurídico independiente (cfr. artículo 333 del Código Civil), la sujeción al régimen de mayorías en lo relativo al uso de la cosa común (artículo 398 del Código Civil) y 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 las partes carezcan de la autonomía física y económica que les impidan ser reputadas como objetos nuevos y absolutamente independientes entre sí, pues en otro caso aquélla atribución implicará una verdadera división, cualquiera que sea la denominación elegida o el mecanismo jurídico bajo el que pretende encubrirse.

Ahora bien, en el presente caso, al no pretenderse el carácter real del uso exclusivo ni su constatación registral, la eficacia del mismo se limita a la que deba tener en la órbita obligacional, sin que impida la inscripción de la compraventa de parte indivisa de la finca.

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

Madrid, 5 de junio de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

13579 *RESOLUCIÓN de 6 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Fernando M. Ruiz Tamariz-Martel, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Écija, don Rafael Jesús Rojas Baena, a inscribir una instancia solicitando la inscripción del carácter privativo de un inmueble, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Fernando M. Ruiz Tamariz-Martel contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Écija, don Rafael Jesús Rojas Baena, a inscribir una instancia solicitando la inscripción del carácter privativo de un inmueble, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Don F.M.R.T-M contrajo matrimonio con doña N.G.F. el 24 de octubre de 1972, separándose de hecho el 30 de noviembre de 1972. Por escritura de compraventa otorgada el 9 de abril de 1973 ante el Notario de Écija, don Gonzalo López-Fando Raynaud, en la que el recurrente don F.M.R.T-M comparece, casado con doña N.G.F., adquiere la nuda propiedad de la finca registral 4.802, que se inscribe en el Registro de la Propiedad con carácter ganancial en cuanto a la nuda propiedad a nombre del recurrente y su esposa, apareciendo inscrita a favor de doña B.T-M.F., en cuanto al usufructo. El 11 de noviembre de 1999 el recurrente presenta instancia ante el Registrador de la Propiedad, solicitando se haga constar el carácter de bien privativo de la finca. En dicha instancia se alega que el régimen que regía el matrimonio era el de separación de bienes, pues el matrimonio se celebró en Tarragona en 1972, bajo el Régimen de la Compilación de Cataluña, existiendo conformidad de ambos cónyuges en la exclusión voluntaria de la Ley de Derecho Común, sin que exista prueba alguna documental de aquella voluntad. A la instancia se acompaña un acta de requerimiento en la que, requerida la esposa que reconozca el carácter privativo del precio y que el matrimonio se celebró bajo el régimen de separación de bienes, aquella contesta al requerimiento, en cuanto el primer extremo, que lo desconoce, y en cuanto al segundo, que el matrimonio se celebró conforme al derecho civil catalán.

II

Presentada la anterior instancia junto con la documentación complementaria en el Registro de la Propiedad de Écija, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el documento presentado -instancia suscrita por don F.R.T-M., el ocho de noviembre último, acompañada de fotocopia de acta de notificación y requerimiento autorizada el cinco de octubre del corriente año, por el Notario de Huelva, don Isidoro Víctor González Barrios- y examinado el contenido del Registro de la Propiedad, del que resulta que la finca registral número 4.802 de la Sección 1.ª del término municipal de esta ciudad, aparece inscrita, por inscripción 2.ª, a favor de doña B.T-M.F. en cuanto al usufructo vitalicio y a nombre de don F.R.T-M., y su esposa doña N.G.F. con carácter ganancial en cuanto a la nuda propiedad, el Registrador que suscribe ha observado la existencia de los siguientes defectos que impiden acceder a la pretensión de rectificación registral solicitada: 1) La instancia carece de la correspondiente legitimación notarial de firma, requisito necesario para acreditar su autenticidad (artículo 3 de la Ley Hipotecaria). 2) No se acompaña copia auténtica del acta, sino, simple fotocopia carente de la eficacia reconocida al documento público (artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 34 del Reglamento Hipotecario). 3) El usufructo vitalicio de la finca aparece inscrito de persona distinta del solicitante, por lo que en principio la rectificación no podría afectar (artículo 20-2.º de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 105 de su Reglamento) 4) No consta el consentimiento de doña N.G.F., esposa de don F.R.T-M. y cotitular registral de la nuda propiedad de la finca, para llevar a cabo la rectificación pretendida, ni en su defecto la correspondiente resolución judicial que así lo reconozca y ordene (artículo 1-3, 40-d y 82 de la Ley Hipotecaria). Tampoco se ha acreditado fehacientemente, con documentos independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, que al tiempo de verificarse la compra el régimen económico que regía el matrimonio de dichos cónyuges fuese el de separación de bienes (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de noviembre de 1980). El defecto señalado con el número 4) se considera actualmente insubsanable. Contra la presente calificación registral puede, previa solicitud de extensión de la correspondiente nota al pie del documento, recurrirse gubernativamente por medio de escrito dirigido al excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, presentado en este Registrador dentro del plazo de tres meses a contar desde la fecha de la nota, en la forma prevista por los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Écija, a 20 de noviembre de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

III

Don F.M.R.T-M interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que suscribe el recurso en presencia del Registrador. Que presenta copia auténtica del acta otorgada ante el Notario de Huelva Don Isidoro V. González Barrios, autorizada el 5 de octubre de 1999. Que la usufructuaria, madre del requeriente, falleció el 12 de agosto de 1997, instituyéndolo único heredero. Que no existe documento ni manifestación alguna de que la finca en cuestión lo sea para «la sociedad de gananciales», sólo puede tener la calificación de «presuntivamente ganancial», presunción que destruye la confesión de ambos interesados contenida en el acta notarial. Que la escritura de propiedad del piso, otorgada en 1973 en su parte registral no expresa calificación alguna, razón por la que siempre lo ha considerado bien privativo (artículo 94. 1 del Reglamento Hipotecario) y que ahora le produce indefensión. Que ambos cónyuges nunca tuvieron residencia común. Que siendo el régimen económico confesado por ambos «separación de bienes» se entiende que no tiene que dar consentimiento la mujer a la solicitada rectificación.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que con respecto al defecto consignado bajo el número 1 de la nota es imprescindible que la instancia suscrita por el interesado aparezca con la firma legitimada notarialmente o al menos sea ratificada en presencia del Registrador toda vez, que con ella se pretende conseguir una modificación tabular importante, cual es la rectificación de una titularidad registral. (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33, 34, 155, 216, 208, 238 y 166.11 del Reglamento y Resolución 13 de febrero de 1986). Que con respecto al defecto consignado bajo el número 3 de la nota, la rectificación pretendida por el recurrente sólo puede limitarse a la nuda propiedad, por aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que no obstante, en el presente caso, y, ante la manifestación que hace el recurrente acerca del fallecimiento de la usufructuaria, debe entenderse modalizado con el efecto