

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-Escobar 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 concurren 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

al orden del día, respecto de los cuales los integrantes del denominado grupo B manifestaron que permanecían en la Junta para velar por la defensa de sus intereses (sin perjuicio de lo manifestado por el Presidente a lo que se adhieren, y solicitan que se haga constar su oposición al acuerdo adoptado votando en contra del mismo y anunciando el ejercicio de la acción de impugnación y cuantas resulten procedentes) y votaron en contra de todas las propuestas de acuerdos, mientras que votaron a favor de las mismas los miembros del grupo A.

Por lo que se refiere a los extremos ahora pertinentes, los artículos 13 y 25 de los Estatutos de dicha sociedad tienen el siguiente contenido: «Artículo 13. Régimen social.—Los órganos de la sociedad serán: A) La Junta general de accionistas. B) El Consejo de Administración»; «Artículo 25.—El Consejo de Administración, caso de existir, estará integrado por un mínimo de tres y un máximo de nueve miembros...».

Mediante escritura autorizada por el referido Notario señor Pérez-Escobar Hernando el día 18 de febrero de 1998, se elevaron a público los referidos acuerdos sociales.

## II

Presentada dicha escritura en el Registro Mercantil de Huesca, fue calificada con la siguiente nota: «denegada la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos que se consideren insubsanables: 1.º Siendo requisito imprescindible, según el artículo 102.2 RRM la declaración por el Presidente de estar válidamente constituida la Junta, resulta lo contrario del documento número 1 unido como formando parte del acta notarial. 2.º No teniendo la Junta el carácter de universal, se somete a la aprobación de los accionistas presentes (o representados) una propuesta de modificación de Estatutos de lo que se tiene conocimiento, por vez primera, en el acto de la Junta y que por lo tanto no ha estado a disposición de los accionistas tal y como exige el artículo 144.c) de la Ley de Sociedades Anónimas, vulnerando el derecho de información reconocido en el artículo 48.d) del mismo texto legal. Contra esta calificación puede interponerse recurso de reforma en el término de dos meses ante el propio Registrador y contra la decisión adoptada, el de alzada ante la Dirección General en término de otro mes desde la notificación de la anterior decisión conforme a los artículos 66 y 71 del Reglamento del Registro Mercantil. Huesca, 7 de marzo de 1998.—El Registrador Mercantil (firma ilegible)».

## III

Don Antonio Arenas Dueso y don Luis Solano Pisa, como apoderados de «Agropecuaria del Pirineo, Sociedad Anónima», interpusieron recurso de reforma contra la anterior calificación, alegando: 1.º Que la Junta general extraordinaria de accionistas de «Agropecuaria del Pirineo, Sociedad Anónima», fue convocada por acuerdo del Consejo de Administración de la sociedad, celebrado el 27 de octubre de 1997, al que asisten la totalidad de los miembros, cuya acta se aprobó por unanimidad y también se aprobó el pertinente informe de los Administradores en justificación de las modificaciones que se proponían sobre los apartados 1.º, 2.º y 3.º del orden del día de dicha Junta general. Que lo anterior se acredita con la correspondiente certificación del Administrador único. 2.º Que la convocatoria de la referida Junta general, según consta en el acta notarial, fue publicada en el «Diario del Alto Aragón» el día 12 de noviembre de 1997 y en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» número 218, del 14 del mismo mes y año, en los que se hizo constar expresamente el derecho de todos los accionistas para obtener de la sociedad los documentos que iban a ser sometidos a la aprobación de la Junta, así como el informe de los Administradores. 3.º Que según consta también en el acta notarial, la Junta se celebró en primera convocatoria (el 11 de diciembre) y se acredita que asistieron 30 accionistas, titulares en su conjunto de un total de 358.348 acciones, lo que representa casi el 93,32 por 100 de dicho capital, habiendo votado a favor de todas y cada uno de los acuerdos adoptados el denominado «grupo A» de accionistas que representa el 58,2484 por 100 y habiendo votado en contra de los acuerdos el denominado «grupo B» de accionistas que representa el 34,89141 por 100. Que hay que concluir que la referida Junta general fue debidamente convocada, que a la misma asistió presente o debidamente representado un «quórum» más que suficiente de accionistas conforme a la Ley y a los Estatutos para la válida adopción de acuerdos (más del 93 por 100 del capital) y que éstos fueron adoptados en todos los casos por una amplia mayoría que superó los quóruns establecidos en los apartados 1 y 2, respectivamente, del artículo 103 de la Ley de Sociedades Anónimas. 4.º Que así lo entendió el Notario que autorizó el acta de la reunión, pues en otro caso no hubiera actuado a tenor de lo establecido en el artículo 101.1

del Reglamento del Registro Mercantil. 5.º Que, en consecuencia, se entiende que no se puede sostener el primer motivo de la calificación recurrida, por cuanto: a) Que la declaración del Presidente de estar válidamente constituida la Junta a que se refiere el artículo 102.1.2.º del Reglamento del Registro Mercantil, lo es únicamente para el caso de que se levante acta notarial de la Junta. b) Que sería paradójico que los acuerdos no fueran inscribibles porque al Notario se le olvidara recoger tal manifestación del Presidente que, además, no es necesaria cuando los acuerdos inscribibles se certifican o documentan en cualquiera de las otras formas previstas en la Ley y en el Reglamento. c) Que, por otra parte, la mera declaración del Presidente es una mera constatación del hecho de que existe o no el «quórum» de accionistas suficiente para que pueda celebrarse válidamente la Junta, o de que existen acuerdos para cuya válida adopción se requiera o no un quórum reforzado según la Ley o los propios Estatutos de la sociedad. d) Que, por consiguiente, los posibles juicios de valor sobre otro cualquier extremo distinto a los requisitos de convocatoria y constitución de la Junta, han de realizarse necesariamente por otra vía. e) Que en este supuesto, a la vista de los quóruns de asistencia, no cabe otra conclusión que la de que la Junta se constituyó válidamente. f) Que es insostenible que se pueda dejar al libre arbitrio del Presidente de la reunión el que la Junta se celebre o no a pesar de que se hayan cumplido todos y cada uno de los requisitos necesarios para ello, y así lo entiende la doctrina mayoritaria. 6.º Que en lo referente al segundo motivo de la calificación recurrida, el informe de los Administradores, antes aludido, ofrecía a los accionistas dos posibilidades, la de continuar con la actual composición del órgano de administración o la de modificar la composición del mismo nombrando un Administrador único y modificando, en consecuencia, el artículo 25 de los Estatutos de la sociedad. Que esta alternativa que los Administradores proporcionan en su informe tuvo su reflejo en los apartados 2.º y 3.º del orden del día de la convocatoria de la referida Junta general. Que se entiende que también debe decaer el segundo defecto. 7.º Que como es lógico la Junta general no tiene por qué ajustarse a las propuestas de sus Administradores, cuando, además, la modificación de los concretos artículos de los Estatutos sociales es una simple consecuencia del acuerdo adoptado, cual es la sustitución del Consejo de Administración por un Administrador único y sin que se pueda predicar violación alguna al derecho de información ante la claridad de los asuntos fijados en el orden del día de la reunión y el informe de los Administradores, que en ambos casos, acreditan que los accionistas conocían perfectamente que concretas cuestiones iban a ser sometidas a su consideración en la Junta (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 14 y 23 de junio de 1994 y 8 de octubre de 1975). Que es irrelevante que una vez adoptado el acuerdo de cambiar el órgano de administración, se decida modificar uno o más preceptos de los Estatutos. Que se entiende el precepto fundamental a modificar es el artículo 13 de los Estatutos, y es totalmente irrelevante que no se modifique el artículo 20 o incluso el artículo 25 de los Estatutos. 8.º Que hay que señalar lo que dispone la Resolución de 9 de enero de 1998.

## IV

La Registradora Mercantil decidió mantener en todos sus extremos la nota de calificación recurrida, e informó: Que para fundamentar mejor la respuesta al recurso de reforma presentado, es preciso conocer previamente la situación actual de los Estatutos de la sociedad. En efecto, en varios de sus artículos se hace referencia al «órgano de administración», de forma genérica y únicamente se habla del Consejo, como fórmula específica de administración en los artículos 13, 20 y 25. Que a la vista del articulado se deduce que el único artículo que necesitaba modificarse, en caso de que se decidiera sustituir el Consejo de Administración por un Administrador único, era el artículo 13. Que hay que señalar que en la nota hay dos defectos, aun cuando se está haciendo referencia a un mismo problema de fondo: 1.º Que en cuanto al primero hay que tener en cuenta la diferente redacción del Reglamento del Registro Mercantil en el artículo 97, referente al contenido del acta, y en el artículo 102, relativo al «contenido específico del acta notarial». Esta último exige que el Notario dé fe «de la declaración del Presidente de estar válidamente constituida la Junta». Que la Ley de Sociedades Anónimas no contempla el tema, pero como en general no contempla la figura del Presidente de la Junta salvo en el artículo 110, y pequeñas alusiones en los artículos 104, 112 y 113, como así lo reconoció la Resolución de 21 de septiembre de 1984, pero también es cierto que el Reglamento ha recogido esta diferente regulación. Que el artículo 101 del Reglamento del Registro Mercantil establece que el Notario «verificará si la reunión ha sido convocada con los requisitos legales y estatutarios», y el acta no recoge ninguna manifestación del Notario a este respecto, a pesar de no haber denegado su ministerio. Que

no se puede olvidar que al margen de los requisitos estatutarios están los legales y, entre ellos, de forma imperativa, los del artículo 144 de la Ley de Sociedades Anónimas en sede de modificación de Estatutos y así lo han señalado las Resoluciones de 18 de junio de 1993 y 1 de febrero de 1994. Requisitos entre los que se encuentran los del apartado 1.b) y 1.c) del mencionado artículo. Que precisamente, con base en el incumplimiento de dichos requisitos el Presidente declara que no está válidamente constituida la Junta. Que la nota de calificación no plantea la asunción por parte del Registrador del juicio de valor del Presidente, sino que es con independencia del juicio de valor. Que teniendo en cuenta lo que expresa la Resolución de 21 de septiembre de 1984, y al margen de que el Presidente en su escrito de oposición a la válida constitución de la Junta recoja cuestiones de fondo de tipo personal, también recoge esas otras cuestiones de fondo que tienen relación con la concreta modificación estatutaria que se presenta para su inscripción. Que en el caso que se trata, no se está ante un olvido notarial, sino que, por el contrario, el Notario recoge en el acta la manifestación del Presidente, sólo que de no estar válidamente constituida la Junta, lo que se considera que constituye un defecto insubsanable, al margen de considerar si después de tal circunstancia, puesto que excede de las facultades de calificación del Registrador, el acta levantada por el Notario constituye realmente acta de la Junta en los términos del artículo 114 de la Ley de Sociedades Anónimas. 2.º Según el segundo de los defectos, al tratarse de una Junta general que no tiene carácter de universal y someterse a la aprobación de los accionistas una propuesta de modificación de Estatutos que no ha estado a disposición de aquéllos tal y como exige el artículo 144.c) de la Ley de Sociedades Anónimas, se ha vulnerado el derecho de información de los socios. En concreto, se refiere dicha propuesta al punto segundo del orden del día, relativo a la «Conveniencia modificación del órgano de administración, sustituyendo el Consejo de Administración por el Administrador único. Modificación de Estatutos si procede», respecto del cual el informe de los Administradores contenía la nueva redacción del artículo 25 de los Estatutos, mientras que la Registradora opone que en la Junta se votó la propuesta presentada por uno de los socios de efectuar dicho cambio del órgano de administración y modificar la redacción del artículo 13 de dichos Estatutos.

## V

Los recurrente se alzarón contra la anterior decisión manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso de reforma.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 20 del Código de Comercio; 48, 93, 102, 110, 111 y 144 de la Ley de Sociedades Anónimas; 7, 97, 102 y 107 del Reglamento del Registro Mercantil; y las Resoluciones de 25 de junio de 1990, 9 de enero de 1991, 13 de febrero de 1998 y 29 de octubre de 1999.

1. Se presenta en el Registro Mercantil escritura de elevación a público de determinados acuerdos que constan en el acta notarial de la Junta general de la sociedad, con la particularidad de que, de la misma, resulta que según las manifestaciones del Presidente de la Junta ésta no está válidamente constituida, y ante el fraccionamiento del accionariado en dos grupos contrapuestos (uno de los cuales —en el que se integra el Presidente— vota a favor de la suspensión de la Junta, por vicios de constitución de la misma), se expresa en aquélla la disparidad existente sobre la válida constitución de la Junta, así como el voto de uno de tales grupos a favor de las propuestas de acuerdo y el contrario del otro grupo.

2. El primero de los defectos invocados por la Registradora, según el cual el acta notarial no sólo no contiene la declaración del Presidente de la Junta sobre la válida constitución de ésta, sino que de dicha acta resulta la declaración del aquél contraria a la válida constitución de la Junta, ha de ser confirmado, habida cuenta de la exigencia impuesta por los artículos 102.1.2.º y 107.2 del Reglamento del Registro Mercantil. Y es que, dada la especial trascendencia de los pronunciamientos registrales, que tienen alcance «erga omnes», gozan de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguarda jurisdiccional, de modo que producen todos sus efectos en tanto no se inscriba la declaración de su nulidad o inexactitud (cfr. artículos 18 y 20 del Código de Comercio y 7.1 del Reglamento del Registro Mercantil), habrá de evitarse la desnaturalización del Registro Mercantil, institución encaminada a la publicidad de situaciones jurídicas ciertas —a través de un procedimiento en el que no juega el principio de contradicción— y cuya validez ha sido contrastada por el trámite de la calificación registral, y no a la resolución de las diferencias entre los socios que sólo a los Tribunales corresponde.

3. Las consideraciones expresadas en el anterior fundamento de Derecho hacen innecesario entrar en el fondo del segundo defecto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la decisión y la nota de la Registradora en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

Madrid, 24 de junio de 2000.—La Directora general, Ana López Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Huesca.

**14639** RESOLUCIÓN de 26 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 y del Registrador.

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 y del Registrador.

## Hechos

## I

El día 12 de septiembre de 1996, ante don Jesús Jiménez Pascual, Notario de San Vicente de Raspeig, don Francisco Maso Ferrando, vendedor, y los cónyuges don Jorge Manzano Rodríguez y doña Florencia Encarnación Aguilar Arribas, como compradores, 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 (-) por 100 equivalente (-) M2, 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 1.375 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 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. En la estipulación segunda de la escritura don Jorge Manzano Rodríguez y doña Florencia Aguilar expresan «que compran para su sociedad conyugal».

## 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 6.486, presentado a las once treinta horas del día 17 de octubre de 1996, asiento número 534 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. No constar el régimen económico matrimonial de los adquirentes, de conformidad con el artículo 51 del Reglamento Hipotecario. 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 22 de noviembre de 1996.—El Registrador.—Firma ilegible».