

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.

3. En cuanto al segundo de los defectos, debe revocarse, pues, en el presente supuesto resulta: Que el documento está otorgado en una comunidad en que el régimen económico-matrimonial aplicable es el del Código Civil, por lo que, al no expresarse nada en contrario, ha de estimarse que los otorgantes están sometidos al sistema legal supletorio del Código Civil y que tienen vecindad común (cfr. artículo 161 del Reglamento Notarial).

Esta Dirección General ha acordado confirmar el primero de los defectos y revocar el segundo, confirmando el Auto Presidencial.

Madrid, 26 de junio de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**14640** *RESOLUCIÓN de 27 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 26 de septiembre de 1996, ante don Jesús Jiménez Pascual, Notario de San Vicente de Raspeig, don José Martí Donet, vendedor y los cónyuges don Ángel Custodio Ferrón García y doña María Antonia Ibernón Fernández, 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 46.547 del Registro de la Propiedad número tres de Alicante y las partes expresaron que se convenía la venta de una participación indivisa de la finca anterior equivalente a un 4,87 por ciento equivalente 1.117 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 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 1.117 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 Ángel Custodio Ferrón García y doña María Antonia Ibernón Fernández expresan «que compren 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 6920, presentado a las diez treinta horas del día 5 de noviembre de 1996, asiento número 966 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 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 21 de noviembre de 1996. El Registrador. Firma ilegible».

### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que en cuanto al primer 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. 2.º Que en lo referente al segundo defecto, se señala que en la estipulación segunda se especifica que los adquirentes compran para su sociedad conyugal, los cuales tienen su domicilio en San Vicente de Raspeig, territorio sujeto al Derecho Civil Común. El Código Civil, para las personas casadas sujetas a dicho derecho, establece que a falta de capitulaciones, su régimen económico matrimonial será el de la sociedad de gananciales. Y los compradores no manifiestan haber otorgado capitulaciones matrimoniales. Que resulta evidente que, aun cuando no se haya empleado literalmente el término, la sociedad conyugal de la que habla la estipulación segunda de la escritura de referencia es la sociedad de gananciales.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1. Primer defecto. 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. 2. Segundo Defecto. Que teniendo en cuenta lo que establecen los artículos 51.9, 90, 93 y 94 del Reglamento Hipotecario, se considera que entender que el carácter de residente en territorio de Derecho común atribuye necesariamente el régimen de gananciales de dejar de ser una inexactitud. Que el Registrador debe hacer constar en el cuerpo de la inscripción el régimen económico matrimonial y no puede suponer nada, sino reflejar lo que se haya hecho constar en el documento presentado. Una vez conocido dicho régimen, puede dar aplicación al contenido de los artículos 90 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador en lo relativo al primer defecto fundándose en que se trata de un supuesto previsto en la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992 de 5 de junio, y la revocó en cuanto segundo defecto considerando que si en el presente caso los cónyuges adquieren «para su sociedad conyugal» puede concluirse que la no referencia literal a la sociedad de gananciales, no impide la inscripción para esa sociedad.

## VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial en lo referente al primer defecto de la nota 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 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 temporalmente de un requisito formal, no esencial. Que tal solución ha sido hasta ahora claramente inscribible en el Registro de la Propiedad.

## VII

El Registrador apeló el auto presidencial en lo concerniente al segundo defecto de la nota, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe.

## 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.º del Reglamento Hipotecario, el 161 del Reglamento Notarial, así como la Resolución de esta Dirección General de 26 de junio de 1999.

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

Mediante escritura pública, el dueño de una finca rústica y los compradores correspondientes, venden una porción de finca rústica.

En la escritura se establece 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: 1: 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, y 2: Por no constar el régimen económico-matrimonial del comprador;

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;

3. En cuanto al segundo de los defectos, debe revocarse, pues, en el presente supuesto resulta: Que el documento está otorgado en una comunidad en que el régimen económico-matrimonial aplicable es el del Código Civil, por lo que, al no expresarse nada en contrario, ha de estimarse que los otorgantes están sometidos al sistema legal supletorio del Código civil y que tienen vecindad común (cfr. artículo 161 del Reglamento Notarial).

Esta Dirección General ha acordado confirmar el primero de los defectos y revocar el segundo, confirmando el Auto Presidencial.

Madrid, 27 de junio de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**14641** *RESOLUCIÓN de 28 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 26 de septiembre de 1996, ante don Jesús Jiménez Pascual, Notario de San Vicente de Raspeig, don José Martí Donet, vendedor y los cónyuges don Rafael Cerdán Cañizares y doña Juana Durán Martínez,