

tura hipotecaria de tales intereses, esto es, de definir el alcance del propio derecho real de hipoteca y, por ende, con alcance tanto interpartes como «erga omnes»; así resulta no solo de la literalidad misma de la expresión sino también de la necesaria valoración de las cláusulas del contrato en el sentido más adecuado para que produzcan efectos, de la valoración conjunta de todas ellas, y del entendimiento de las palabras en la acepción más conforme a la naturaleza y objeto del contrato (cfr. artículos 1281, 1284, 1285 y 1286 del Código Civil).

2. Respecto al segundo de los defectos que son objeto de impugnación, se produce a propósito de la siguiente cláusula de la hipoteca calificada: ... «A efectos de lo dispuesto en el artículo 1435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y para el sólo caso de que la entidad acreedora decida acudir al procedimiento ejecutivo común, se pacta expresamente por los contratantes que la liquidación para determinar la deuda ejecutivamente reclamable en dicho procedimiento podrá practicarse por el Banco mediante la expedición de la oportuna certificación que recoja el saldo que presente la cuenta del deudor. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación de copia autorizada de esta escritura y la aportación de un certificado expedido por el Banco del saldo que resulta a cargo del deudor por todos los conceptos. En documento fehaciente hará constar el fedatario público que intervenga, a requerimiento de la Entidad acreedora, que el citado saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta del deudor, que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada por las partes y que ha sido previamente notificada al deudor. En la liquidación se especificarán en su caso, los tipos de referencia distintos del inicial que se hayan utilizado en la misma...». En la cláusula primera del negocio calificado se expresa que el prestatario recibe «en este acto a su satisfacción el importe del préstamo», pero en la cláusula inmediatamente siguiente, se señala que dicho importe se ha ingresado en una cuenta abierta en el propio banco prestamista, de la cual no podrá disponer el prestatario sino después de cumplidas determinadas condiciones. Además, en la cláusula séptima del contrato se establece expresamente que el importe del préstamo deberá destinarse a la financiación de la vivienda que se hipoteca y que constituirá el domicilio habitual del prestatario. El Registrador suspende la inscripción por tratarse de materias sustraídas a la autonomía de la voluntad, y por vulnerar lo dispuesto en los artículos 1435 Ley de Enjuiciamiento Civil, 153 Ley Hipotecaria y 245 Reglamento Hipotecario.

Es incuestionable el carácter de orden público de la regulación del juicio ejecutivo, sin que la autonomía de la voluntad pueda tener otro margen que el expresamente previsto en las leyes (artículo 117 Constitución Española); pero también lo es que la remisión del párrafo penúltimo del artículo 1435 Ley de Enjuiciamiento Civil, a la Ley Hipotecaria, para el caso de cuentas corrientes abiertas por bancos y cajas de ahorro y garantizadas con hipoteca —hipótesis en la que encaja el supuesto ahora debatido, como ha señalado este Centro Directivo, toda vez que la cantidad prestada y entregada al prestatario ha sido ingresada en una cuenta abierta en el propio banco concedente, y de la que aquel no podrá disponer sino cumpliendo ciertas condiciones—, posibilita un cierto margen a la autonomía de la voluntad, en cuanto viene a permitir el pacto por el cual, a efectos de proceder ejecutivamente, el saldo pueda acreditarse por certificación de la entidad acreedora. Ciertamente, el artículo 153 Ley Hipotecaria, contiene otras exigencias en orden a la operatividad de dicho pacto —posibilidad de oposición por error o falsedad, etc— que no se recogen en la estipulación cuestionada; mas si se tiene en cuenta que: a) aun cuando esas otras exigencias no se recogieran en el pacto que atribuye a la certificación bancaria valor acreditativo del saldo adeudado, serán de inequívoca observancia dado el carácter de «ius cogens» de esos trámites procedimentales; b) que la estipulación cuestionada concreta la aplicación del pacto considerado al procedimiento ejecutivo ordinario; c) que en la tramitación de dicho juicio se prevé expresamente la oponibilidad por el demandado de las excepciones de falsedad y pluspetición (cfr. artículos 1464 y 1466 Ley de Enjuiciamiento Civil); d) que las exigencias adicionales del artículo 153 Ley Hipotecaria, parecen concebirse para la hipótesis de ejecución por el procedimiento judicial sumario, dadas las peculiaridades de su tramitación, que no contempla la alegación de excepciones y en el que no cabe otras causas de suspensión que las del artículo 132 Ley Hipotecaria; e) que la propia literalidad de su párrafo segundo, da a entender que todas las previsiones que le siguen se refieren a la hipótesis de ejecución por este procedimiento (téngase en cuenta a este respecto, la precedencia temporal del 153 Ley Hipotecaria sobre el párrafo penúltimo del 1435 Ley de Enjuiciamiento Civil); nada puede objetarse a la validez e inscribibilidad de tal pacto.

Por lo demás, y habiendo sido así solicitada por el recurrente, ninguna dificultad existe para inscribir parcialmente la hipoteca en cuanto al principal y a las costas, suspendiéndola en cuanto a los intereses ordinarios y moratorios; sobre ser conveniente obtener ya la garantía de aquellos,

ninguna razón hay para que el rechazo de la garantía respecto a la obligación accesoria —que puede no haberse pretendido— implique también el de la cobertura de la obligación principal, obligación cuya existencia no queda afectada por los vicios de aquella (cfr. artículo 1155 Código Civil).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el auto apelado y declarando que en el caso debatido podría accederse a la inscripción parcial solicitada.

Madrid, 11 de junio de 2001.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

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

13584 *RESOLUCIÓN de 12 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Cristóbal Jiménez Ramírez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Úbeda, don Alejandro Martino Vico, a inscribir un acta de protocolización, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Cristóbal Jiménez Ramírez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Úbeda, don Alejandro Martino Vico, a inscribir un acta de protocolización, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

Por la Delegación Provincial de Jaén, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Real Decreto 1631/1980, de 18 de julio, y Orden de 17 de noviembre de 1980, se procedió al otorgamiento de los títulos administrativos de adjudicación en compraventa, de las 100 viviendas constituidas por el Instituto Nacional de la Vivienda en la localidad de Jódar (Jaén), al amparo del expediente J-20-IV-76.

El 28 de septiembre de 1998 mediante requerimiento de don Cristóbal Jiménez Ramírez y doña Gregoria Herrera Montavez, el Notario de Úbeda, don Ángel Nanclares Valle, autorizó acta de protocolización de adjudicación de la casa número 5 a don Cristóbal Jiménez Ramírez en su estado de casado por parte del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, según resulta de la certificación de fecha 12 de junio de 1982, que se protocoliza con otros documentos.

II

Presentada la anterior acta en el Registro de la Propiedad de Úbeda, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento el día 6 de octubre de 1998 con el número 961 del Diario 149 se deniega la inscripción del mismo por adolecer del defecto insubsanable siguiente: El acta de protocolización de la adjudicación de una vivienda hecha por el Ayuntamiento de Jódar a favor de don Cristóbal Jiménez Ramírez no es título apto para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la misma, ya que al tratarse de una compraventa o sea de un negocio jurídico bilateral, se exige el consentimiento de ambas partes prestado en escritura pública para que el citado negocio pueda tener acceso a los libros registrales. Así se desprende del artículo 1.261 del Código Civil que exige, como requisito esencial de todo contrato, el consentimiento de los contratantes, del artículo 1.445 del mismo cuerpo legal que define la compraventa diciendo que por ella, una de las partes se obliga a entregar a la otra una cosa determinada y el otro un precio cierto, en dinero o signo que lo represente, de donde se desprende la exigencia de dos contratantes en el negocio jurídico. Que el acta notarial no es título idóneo para inscribir pues del artículo 197 del Reglamento Notarial se desprende que las actas notariales tienen como objeto la consignación de hechos y circunstancias que presencien o les conste al Notario y que por su naturaleza no sean materia de contrato siendo el vehículo idóneo para la registración de éste la escritura pública como se deriva del artículo 144 del citado Reglamento Notarial que establece que el contenido propio de las escrituras públicas son las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento y los contratos de todas clases. Será necesario, en consecuencia, el otorgamiento de escritura en la que comparezcan ambas partes. Siendo el defecto insubsanable no cabe tomar anotación preventiva de suspensión de acuerdo con el artículo 42, párrafo

9 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación cabe interponer recurso ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Granada, en el plazo de cuatro meses a contar desde la fecha de esta nota de calificación de conformidad con el artículo 113 del Reglamento Hipotecario. Úbeda, 9 de octubre de 1998. El Registrador. Firma ilegible.

III

Don Cristóbal Jiménez Ramírez, interpuso recurso gubernativo contra la referida calificación y alegó: El Instituto Nacional de la Vivienda en virtud de expediente del año 1976, promovió la construcción de un grupo de 100 viviendas en la localidad de Jódar (Jaén), realizándose la adjudicación de la vivienda de acuerdo con el procedimiento establecido en el Real Decreto 1631/1980, de 18 de julio, y la Orden de 17 de noviembre de 1980 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Por Resolución de 17 de junio de 1981 del citado Ministerio, se autorizó la cesión en venta de las viviendas y en posterior enajenación a favor de sus adjudicatarios. La Delegación Provincial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.º 1 del Real Decreto 1631/1980, de 18 de julio, procedió al otorgamiento de los títulos administrativos de adjudicación en compraventa, ingresando a continuación los interesados, el importe del 5 por 100 del precio de venta de las viviendas en concepto de aportación inicial, y el 30 de junio de 1987 se procedió a la entrega de las llaves. Que el día 28 de septiembre se protocoliza el documento administrativo de adjudicación a don Cristóbal Jiménez que de una casa sita en Jódar, al amparo del artículo 214 del Reglamento Notarial. Que se solicita en dicha acta al Registrador de la Propiedad de Úbeda, la inscripción a favor de don Cristóbal Jiménez Ramírez del pleno dominio de la finca descrita en ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Orden de 17 de noviembre de 1980, reguladora de la adjudicación de las viviendas de promoción pública, una vez acreditados los requisitos del artículo 18 de la misma. Que como fundamento de derecho hay que señalar: 1.º Que en la adjudicación de la vivienda de referencia se han cumplidos los requisitos señalados en los artículos 16, 17 y 18 de la Orden de 17 de noviembre de 1980, por la que se desarrolla el Real Decreto 1631/1980, de 18 de julio, y por consecuencia, el adjudicatario ha adquirido el pleno dominio de la misma. 2.º Que de acuerdo con los artículos 1.254 y 1.258 del Código Civil, el contrato queda perfeccionado por el consentimiento. 3.º Que de conformidad, tanto con el vigente artículo 54 de la Ley 13/1999, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas, como con el 32 de la anterior Ley de Contratos del Estado, de 8 de abril de 1965, los contratos en los que intervenga la Administración se perfeccionarán mediante la adjudicación realizada por el órgano de contratación competente. De lo que se desprende que la administración presta su consentimiento en el contrato a través del acto administrativo de la adjudicación. 4.º Que los contratos de compraventa y demás privados en que interviene la administración se registrarán por la legislación patrimonial de las Administraciones Públicas aplicables en cada caso, declarándolo así la Ley 13/1995, de 18 de mayo, o en sus normas administrativas especiales, según el artículo 8 del Reglamento General de Contratación de 29 de noviembre de 1975. En este punto, hay que remitirse al Real Decreto 1631/1980 y Orden de 17 de noviembre de 1980 y constatar lo que dispone el artículo 20 de esta última. 5.º Que los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria disponen que en los registros se inscriban los títulos traslativos de dominio que deberán estar consignados en ... «o documento auténtico expedido por el Gobierno o sus agentes en la forma que prescriban los reglamentos». Que el artículo 34 del Reglamento Hipotecario dice que se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley lo que sirviendo de título al dominio o al asiento practicable expedidos por el Gobierno o por autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos. En cuanto a la calificación registral de tales documentos viene determinada en el artículo 99 del mencionado Reglamento. 6.º Que lo que se solicita del Registrador que califique no es el acta de protocolización, sino el documento público mismo, como no podía ser de otra forma. 7.º Que hay que considerar lo que dice el artículo 89.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que en el acta notarial sólo comparece el señor Jiménez Ramírez, y su esposa, sin que comparezca ningún representante de la parte vendedora; es decir, de la Consejería de Obras Públicas, Delegación de Jaén. Es innegable que se trate de un contrato de compraventa y se está en presencia de un negocio jurídico bilateral en el cual el artículo 1.261 del Código Civil considera el consentimiento como un requisito esencial del negocio jurídico,

consentimiento que no se presta en el acta notarial por la parte transmitente. Que conforme al artículo 1.445 del Código Civil, al definir el contrato de compraventa da por sentado la existencia de dos partes y esa concurrencia de voluntades debe hacerse constar en el instrumento público idóneo para la inscripción que no es otro que la escritura pública y no el acta de protocolización. Que en este sentido hay que considerar lo que dicen los artículos 144 y 197 del Reglamento Notarial. Que la referencia que el recurrente hace a la Orden de 20 de noviembre de 1980 es un sofisma, ya que silencia el artículo 18 de la citada Orden. Que el recurrente olvida lo establecido en el artículo 1.462 del Código Civil y el artículo 55 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas de 18 de mayo de 1995. Que si se hace una síntesis de los documentos administrativos que recoge nuestra legislación hipotecaria susceptibles de inscripción, se puede observar que todos ellos tienen un denominador común, ninguno recoge un contrato bilateral interpartes en donde se vieran dos o más declaraciones de voluntad tendentes a la adquisición del dominio o de algún derecho sobre inmuebles.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía revocó la nota del Registrador fundándose en los artículos 3.1 del Real Decreto 1631/1980; 18 y 20 de la Orden de 17 de noviembre de 1980, y 3 de la Ley Hipotecaria.

VI

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1.261, 1.280, 1.445 y 1.462 del Código Civil; 3, 18 y 42 de la Ley Hipotecaria; 144 y 197 del Reglamento Notarial; 3 del Real Decreto 1631/1980, de 18 de julio, y 17, 18 y 20 la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 17 de noviembre de 1980, sobre adjudicación de viviendas de promoción pública, del Estado o de sus organismos autónomos.

1. En el presente supuesto se presenta en el Registro de la Propiedad, en 1989, copia de un acta de protocolización de los siguientes documentos, entre otros: a) Certificación expedida en 1982 por el Director Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en la que se expresa que, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1631/1980, de 18 de julio, y en la Orden de 17 de noviembre de 1980, se le adjudica al recurrente, señor Jiménez Ramírez, determinada vivienda de protección oficial de promoción pública, especificándose que el precio de venta y las condiciones de pago se fijarían de acuerdo con lo previsto en el anuncio previo a la adjudicación; b) documento de requerimiento efectuado en junio de 1982 por el mismo Director Provincial por el que se emplaza al adjudicatario para que en diez días ingrese cierta cantidad (122.546 pesetas) como depósito prevenido en el artículo 3 del Real Decreto 1631/1980, y para que, una vez que se haya justificado el pago de esa aportación inicial, comparezca en el lugar, día y hora señalados «para proceder a la constitución de la comunidad de propietarios y entrega de las llaves de las viviendas; iniciándose a continuación los trámites para la formalización de las escrituras públicas correspondientes», y c) certificación expedida el 6 de agosto de 1998 por el Secretario general de la correspondiente Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, expresiva de que el recurrente resultó adjudicatario de una vivienda —sin especificar cuál en concreto— de las cien construidas al amparo de determinado expediente, tomó posesión de la misma y realizó el ingreso correspondiente a la aportación inicial. Además el acta contiene determinadas manifestaciones unilaterales del recurrente y su esposa relativas a la descripción de la vivienda, así como al precio total que aseguran —sin acreditarlo documentalmente— haber pagado (2.450.920 pesetas).

El Registrador deniega la inscripción porque, a su juicio, al tratarse de un negocio jurídico bilateral, en concreto una compraventa, se exige el consentimiento de ambas partes prestado en escritura pública para que dicho negocio tenga acceso a los libros registrales, sin que el acta notarial sea título idóneo a tal efecto (artículos 1.261 y 1.445 del Código Civil y 144 y 197 del Reglamento Notarial).

2. Ciertamente, el contrato de compraventa de una vivienda de protección oficial de promoción pública que, conforme al artículo 609 del Código Civil constituye el título hábil para transmitir el dominio del inmueble mediante la tradición, presupone el consentimiento de ambas partes

—entidad pública promotora y adjudicatario— sobre la cosa y el precio (artículo 1.445 del Código Civil), el cual habrá de constar en documento público idóneo, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, para poder acceder al Registro de la Propiedad.

En el presente caso, no puede considerarse idónea el acta notarial mediante la que únicamente consta la declaración unilateral del comprador sobre elementos del negocio tan esenciales como la finca comprada y el precio pagado. De lo establecido en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria, 144 y 197 del Reglamento Notarial, y 3 del Real Decreto 1631/1980, de 18 de julio, resulta que deberá acreditarse el consentimiento bilateral mediante la escritura de elevación a público del contrato que, según el último de los preceptos mencionados, habrá de formalizarse en todo caso —lo que en el presente caso no se acredita— o mediante la escritura en que, conforme prevé dicho precepto, se haya podido formalizar directamente tal contrato (cfr., por otra parte, y aunque no sea aplicable a este caso por razón de su fecha, el artículo 10.1 del Decreto 414/1990, de 26 de diciembre, sobre régimen de ventas y financiación para las viviendas de promoción pública, de la Junta de Andalucía, que establece que el contrato se elevará a escritura pública; y el artículo 11.3 del mismo contempla la posibilidad de que se formalice directamente en escritura pública). Por lo demás, esta conclusión no puede quedar empañada por el hecho de que el artículo 20 de la Orden de 17 de noviembre de 1980 a que se refiere el auto ahora apelado contemple la posibilidad de practicar, mediante la presentación del «título de adjudicatario», una anotación preventiva convertible en inscripción cuando se acredite el cumplimiento de la condición suspensiva a que se refiere dicha norma, pues, aparte que esa anotación no se practicó, y sin necesidad de prejuzgar ahora sobre cuál haya de ser dicho título del adjudicatario, lo cierto es que tal precepto habría ser interpretado conforme a su rango normativo y, en este sentido, no puede olvidarse el criterio de «numerus clausus» que en materia de anotaciones preventivas se contiene en nuestra legislación, concretada esencialmente en los casos recogidos en la legislación hipotecaria y en todas aquellas normas, siempre con rango de Ley, en que así se establezca (cfr. artículo 42.10.^a de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso de apelación interpuesto, revocando el auto, y confirmar la nota de calificación.

Madrid, 12 de junio de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

13585 *RESOLUCIÓN de 13 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante don Francisco Javier Teijeiro Vidal contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 3 de dicha ciudad, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 3 de dicha ciudad, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal el día 1 de julio de 1988, doña I.R.M. vendió a doña D.L.N., un resto de finca (registral 39.863), que se describe en la escritura en su forma originaria, con una extensión de 27 hectáreas 52 áreas 5 centiáreas, aclarándose en la misma que es un resto, (después de varias segregaciones algunas de ellas sin acceso todavía al Registro de la Propiedad y de apertura de calles por el Ayuntamiento) estimándose que tal resto de finca tiene una superficie de 3 hectáreas, o sea, 30.000 metros cuadrados. En la misma escritura se actualizan los linderos. La superficie del resto que figura en el Registro de la Propiedad es de 66.592, 13 metros cuadrados.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número tres de Alicante, fue calificada con la siguiente nota: «A la finca número 39.863 le resta según el Registro una superficie de 66.592,13 metros cuadrados. Al ser la finca objeto de transmisión, el resultado de una o varias parcelaciones o segregaciones; —y sin que sea necesaria la inscripción de las demás resultantes por ser voluntaria la misma—, se suspende la inscripción del precedente documento por no aportarse la o las oportunas Licencias, o la o las declaración de incesariedad de las mismas, con arreglo a lo prevenido en la disposición adicional 3.^a de la Ley 4/1992, de 5 de junio de 1992, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable, o al artículo 82 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, regulador de la actividad urbanística. 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 agosto de 1998. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que en el Registro constan efectuadas diversas segregaciones que se suponen lo fueron con la preceptiva licencia, y constan asimismo enunciadas, anunciadas o enumeradas otras no inscritas. Que las cesiones para calles, habitualmente, no se inscriben en el Registro. Que si se atiende a las exigencias del Registrador la vendedora no podría disponer del resto de finca más que reuniendo todas las licencias obtenidas para las múltiples segregaciones hechas. Que las Dirección General no exigía licencia para las segregaciones «en toda clase de terrenos», como dice ahora en las Resoluciones de 5 y 17 de enero, 16 de junio, 12 de julio de 1995, sino sólo en suelo urbano y urbanizable programado (Resolución de 22 de abril de 1985), incluso se llegó a afirmar en la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de mayo de 1980, que la Ley de Unidades Mínimas de Cultivo era inoperante por haber quedado derogada la orden de 27 de mayo de 1958. Que en las normas estatales, inaplicables a este supuesto, tales como el artículo 257 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, el artículo 94 de la ley 19/1975, de 2 de mayo, el artículo 44.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, para nada se refieren a restricciones de venta de resto de finca, salvo que infrinjan las normas de indivisibilidad. Que ninguna norma estatal o autonómica habla de licencia para la venta de resto de fincas, así, en cuanto a la normativa de la Comunidad Valenciana ni La ley 4/1992, de 5 de junio, ni la Ley 6/1994, la exigen. Lo mismo el Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, de ámbito estatal. Que, si fuera precisa, que no lo es, la licencia de parcelación o la declaración de innecesariedad, para la venta de resto de finca, quedaría cumplida la normativa vigente ya que no se aumenta el número de fincas y se cumple con la unidad mínima.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que en la Comunidad Valenciana rige para el suelo no urbanizable lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana; para suelo urbano el artículo 82 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la misma Generalitat, pues frente a esta completa regulación no se sabe, a priori, si se trata de la consecuencia de segregación o segregaciones anteriores o si es resultado de una parcelación. Que la finca que el Notario llama resto, no es resultado de generación espontánea, sino, la consecuencia de una o varias actuaciones cuya legalidad administrativa debe ser acreditada (artículos 47, último párrafo, del Reglamento Hipotecario, artículo 78 aprobado por decreto 1093/1997, de 4 de Julio, auto del Presidente del Tribunal de Justicia de 21 de julio de 1997 y sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1995). Que la defensa del recurrente está basada en resoluciones, trabajos doctrinales y sentencia del Tribunal Supremo, anteriores a la legislación vigente.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana estimó el recurso por entender que no es precisa la licencia exigida al no tratarse propiamente de una segregación, sino enajenación de una finca determinada.