

5, 8-2.º, y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal y las Resoluciones de este Centro de 28 de febrero de 1968 y 12 de febrero de 1981.

1. Para el estudio del primer defecto conviene ante todo examinar la configuración de la finca según los asientos registrales, y de ellos aparece: a) en la inscripción 2.ª de declaración de obra nueva, una extensión superficial del solar de 630 metros cuadrados; y b) en la inscripción 3.ª de constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal, se forman en total tres únicas unidades: 1) Local número, uno en planta baja con una superficie de 104,75 metros cuadrados; 2) Local número dos en la misma planta con 254,46 metros cuadrados; y 3) Local número tres formado por el resto del edificio, en el que la planta baja tiene una extensión inscrita (sic) de 243,80 metros cuadrados y real de 270 metros cuadrados.

2. Se observa pues que la suma de la superficie inscrita de los tres locales -603 metros cuadrados- es inferior en 27 metros cuadrados a la que figura en la anterior inscripción de obra nueva -630 metros cuadrados- mientras que si a la superficie inscrita de los locales número 1 y 2 se añade la que se designa como real en el local número 3, se obtiene la superficie inscrita de 630 metros cuadrados. Es decir se produce la singularidad de que sumando las superficies inscritas de los tres locales tiene lugar una disminución de cabida, mientras que en el segundo caso se alcanza la que había establecida, y esta singular situación aparece declarada en la misma escritura por el entonces único titular registral, que no tenía necesidad de realizar esta declaración, ya que indicando sólo los 270 metros cuadrados como superficie inscrita del local número 3, no se apartaba de la que figuraba en los asientos registrales, y sin poder ahora prejuzgar los motivos que tuvo el entonces titular del Registro, el hecho es que practicó esta ahora discutida inscripción 3.ª, sin suspender lo que no se puede llamar con rigor un exceso de cabida.

3. Sin prejuzgar ahora sobre el ámbito de la legitimación registral y su extensión a los datos físicos del inmueble contenidos en los asientos del Registro, ello no impide que en principio sus pronunciamientos sobre esta materia -según constante doctrina de este Centro- hayan de tenerse en cuenta, en tanto no sean desvirtuados o impugnados por quienes se sientan lesionados en su derecho -artículo 1 de la Ley Hipotecaria- y en tanto no se lleve a efecto la modificación habrá que atenerse a lo que en los mismos se manifieste, por lo que en este punto procede revocar el defecto 1.º de la nota.

4. Los defectos 2.º y 5.º inclusive pueden estudiarse conjuntamente ya que entran dentro de los atribuidos a la subcomunidad creada en la primitiva propiedad horizontal. En efecto, el denominado local comercial número 3 de esta propiedad horizontal que comprendía planta baja, entresuelo, cinco plantas y áticos, y que constituía una unidad de explotación -Hotel Residencia- ha sido a su vez dividido -con acuerdo unánime de la Junta de Propietarios- en otra serie de unidades independientes dentro de la sub-comunidad, detallándose en la escritura calificada la manera en que se han formado estas nuevas fincas y las normas que ha de regular su funcionamiento, que cuando afectan sólo a la subcomunidad se habrá estado actuando dentro de los límites concedidos por la autorización de la Junta, pero no sucedería así, si dentro de ellas, quedase afectado el título constitutivo del régimen general de propiedad horizontal, ya que entonces se requeriría no sólo el acuerdo de todos los propietarios según el artículo 5 de la Ley, sino también que la comunidad apareciera debidamente representada al otorgarse la escritura.

5. La inscripción de las nuevas unidades registrales formadas se acomoda a las exigencias reglamentarias, en cuanto se han establecido las cuotas de cada unidad en relación a esta subcomunidad con independencia de la general en el edificio, y no es anómalo que la superficie de los pisos nuevos sean inferiores en su totalidad por planta a la situación anterior, pues no hay que olvidar que según la inscripción 2.ª, el vestíbulo, foso de ascensores, escaleras etc., que son elementos privativos del local número 3 al estar al servicio exclusivo del Hotel, pasan ahora a ser elementos comunes sólo de la subcomunidad creada, y que, además, en los locales de la planta baja se ha descontado la superficie de dos patios de luces también elementos privativos.

6. El defecto número 3 más que un defecto en sí, es una cuestión meramente formal de mecánica interna de Oficina, y no es otra que la manera de hacer constar en los libros del Registro los nuevos elementos comunes -antes privativos- de la subcomunidad y demás normas por las que se ha de regir, lo que no parece constituya una grave dificultad, pues al haberse entrado en el local número 3 -que no se olvide estaba destinado a Hotel y representa una cuota del 92,31 por 100- es en este folio donde han de practicarse las operaciones de régimen general, con la apertura además de la correspondiente hoja a las nuevas fincas formadas y las notas de referencia precisas. Y por ello tampoco es necesario en este aspecto la descripción en la escritura del edificio completo.

7. Por el contrario procede confirmar el defecto 4.º reconocido por el Notario recurrente sólo en cuanto a la materia de agrupación de locales, ya que el pacto contenido afecta a la totalidad del inmueble -al menos así se deduce de su texto literal frente a la aseveración del fedatario de que sólo pretendía afectar a la subcomunidad- y aun cuando en la Junta de copropietarios con asistencia de todos se adoptó el acuerdo por unanimidad, falta la comparecencia en la escritura

de quién ha de actuar en su nombre, pues el único copropietario que lo hace lo es en nombre propio a efectos de constituir la subcomunidad y sin el necesario poder -artículo 1.280-5.º del Código Civil- al no comparecer el Presidente o los restantes copropietarios.

8. En el 6.º y último defecto el recurrente se ha conformado en parte con la calificación del Registrador y sólo se ha alzado respecto de la inscribibilidad de las cláusulas 7.ª, 8.ª y 10 de la escritura calificada, que ninguna de ellas debe tener acceso al Registro ya que las dos primeras son pactos obligaciones entre vendedor y comprador sin afectar a los futuros propietarios del inmueble y la tercera -10 cláusula sobre seguros- al no poderse determinar si se refiere a la subcomunidad o al régimen general, hay que rechazarla en tanto no se aclare su referencia a la primera.

Esta Dirección General ha acordado, con revocación parcial del Auto apelado, confirmar los defectos cuarto y sexto de la nota del Registrador y revocar los restantes.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V.E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 9 de abril de 1991.-El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Murcia.

## MINISTERIO DE DEFENSA

**13470** *ORDEN 423/38603/1991, de 5 de abril, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictada con fecha 14 de enero de 1991, en el recurso número 10/90-03, interpuesto por don José Alfonso Figal Zurdo.*

De conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios, la expresada sentencia sobre Indemnización por Residencia Eventual.

Madrid, 5 de abril de 1991.-P. D., el Director general de Personal, José Enrique Serrano Martínez.

Excmo. Sr. General Jefe del Mando de Personal. Dirección de Enseñanza. (Cuartel General del Ejército).

**13471** *ORDEN 423/38604/1991, de 5 de abril, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictada con fecha 14 de enero de 1991, en el recurso número 12/90-03, interpuesto por don José Luis Gutiérrez Rosado.*

De conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios, la expresada sentencia sobre Indemnización por Residencia Eventual.

Madrid, 5 de abril de 1991.-P. D., el Director general de Personal, José Enrique Serrano Martínez.

Excmo. Sr. General Jefe del Mando de Personal. Dirección de Enseñanza. (Cuartel General del Ejército).

**13472** *ORDEN 423/38605/1991, de 5 de abril, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictada con fecha 22 de noviembre de 1990, en el recurso número 20/90-03, interpuesto por don Blas Ismael Larque Martín.*

De conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del