

resultante está en una sola planta, cuando en realidad está formada por locales de las plantas baja y sótano.

## V

El Presidente de la Audiencia Territorial dictó auto en el que, estimando el recurso, revocaba la nota de calificación, en base a argumentos análogos a los invocados por el recurrente.

## VI

El Registrador se alzó contra el auto presidencial, oponiéndose a la consideración de los garajes como industria, e invocando la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de octubre de 1981, que distingue entre garaje e industria.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 4, 348 y 350 del Código Civil; 1, 3, 5, 7 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal; la sentencia del Tribunal Supremo de 2 de junio de 1970, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 5 de octubre de 1981, 27 de mayo de 1983 y 14 de mayo de 1984.

1. El presente recurso plantea como cuestión fundamental la de decidir si el destino de unos locales a garaje implica una alteración del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, precisada del consentimiento unánime de los demás propietarios, conforme a lo dispuesto en los artículos 5 in fine y 16, 1.º, de la Ley de Propiedad Horizontal, habida cuenta de que en dicho título se previó que los propietarios actuales o futuros de tales locales podrían instalar en ellos cualquier clase de industria permitida por la Ley y las Ordenanzas Municipales.

2. En propiedad horizontal, la necesidad de armonizar la tendencia a la plena autonomía de los derechos recaentes sobre los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente (configurados en la Ley como propiedad separada -artículos 1 y 3-) con la ineludible interdependencia objetiva y recíprocas limitaciones derivadas de la unidad física del edificio en su conjunto, no se opone, en sede de utilización de los elementos privativos, al mantenimiento de los principios informantes del derecho de propiedad, cuya delimitación se verifica a partir de un señorío potencialmente absoluto sobre el que se proyectan los límites legales en forma de prohibición u obligación; por ello, no resulta coherente la exigencia de previsión y permisividad estatutaria para que un uso específico quede sustraído a la prohibición del artículo 7.º de la Ley de Propiedad Horizontal. No es función de los estatutos la definición casuística del contenido dominical sobre los elementos privativos sino, a lo sumo, la articulación normativa de la zona de fricción derivada de esa interdependencia objetiva entre derechos de análoga naturaleza, de modo que en las hipótesis no contempladas, será regla la posibilidad de cualquier uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto, y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal (moralidad, salubridad, comodidad y no peligrosidad, artículo 7 in fine de la Ley de Propiedad Horizontal). Así lo confirma, además, la exigencia de interpretación estricta y no presumibilidad de toda hipótesis de excepción, como son las restricciones singulares del derecho de propiedad (artículos 4, 348 y 349 del Código Civil).

3. En el supuesto del presente recurso, no hay otra precisión estatutaria sobre la utilización de los locales de la planta sótano que la de la posibilidad de instalar en ellos cualquier clase de industria permitida en la Ley y Ordenanzas Municipales, posibilidad que por su propia esencia no puede implicar determinación de destino con trascendencia real y alcance excluyente de cualquier otro adecuado a la naturaleza de dichos locales, de modo que procederá la aplicación de la doctrina antes apuntada (siendo irrelevante la discusión acerca de si el destino o garaje o aparcamiento pueda entenderse incluido o no entre los usos industriales), y sin que quepa apreciar en la escritura presentada un supuesto de modificación estatutaria precisada de consentimiento unánime de los propietarios de cada uno de los pisos o locales integrantes del edificio en su conjunto.

4. El condicionamiento del segundo de los defectos de la nota recurrida, al mantenimiento del primero de ellos, determina su pérdida de virtualidad en función del tratamiento recibido por éste.

5. En cuanto al tercero de los defectos de la nota recurrida, imperfecta descripción del local resultante de la agrupación, deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones: a) La exigencia de la más perfecta identificación de los inmuebles objeto del derecho real inscribible (artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), en la medida en que así lo permiten los avances tecnológicos sobre la materia y las peculiares circunstancias del bien concreto, como presupuesto básico de la eficacia sustantiva del Registro de la Propiedad; b) Que tratándose de

identificación de volúmenes, cual ocurre en la propiedad horizontal, no pueden olvidarse los datos definidores relativos a la tercera dimensión (altura), y de ahí que el artículo 5, 1.º in fine de la Ley de Propiedad Horizontal, en función de la usual división del volumen total delimitado por el edificio primero horizontalmente, y después de modo vertical, exija únicamente la reseña de la planta en que se halle cada piso o local; pero cuando -como en el supuesto contemplado- el local único se extiende por dos plantas colindantes verticalmente, su perfecta identificación, a efectos registrales, exigirá la expresión de la circunstancia, de que se extienda a dos plantas, así como la de la superficie y linderos del espacio ocupado en cada una de aquéllas y ello con independencia del modo de aprovechamiento o de la configuración física de cualquiera de ellos (ya sea para rampa, ya como hueco, etc.).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto al tercero de los defectos de la nota, en cuanto al resto, desestimarlos con mantenimiento del auto apelado.

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

Madrid, 12 de diciembre de 1986.-El Director general, Mariano Martín Rosado.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid.

## MINISTERIO DE DEFENSA

**33578** ORDEN 713/39000/1986, de 25 de noviembre, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Nacional, dictada con fecha 31 de mayo de 1986, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Gregorio Calleja González.

Excmos. Sres.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sección Tercera de la Audiencia Nacional, entre partes, de una, como demandante, don Gregorio Calleja González, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra las Resoluciones del Ministerio de Defensa de 26 de marzo y 6 de agosto de 1984, se ha dictado sentencia con fecha 31 de mayo de 1986, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que debemos desestimar y desestimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Gregorio Calleja González, en su propio nombre y derecho, contra las Resoluciones del Ministerio de Defensa de 26 de marzo y 6 de agosto de 1984, por ser las mismas conformes a derecho; sin que hagamos expresa condena en costas.

Así por esta nuestra sentencia, testimonio de la cual será remitido, junto con el expediente, a la oficina de origen para su ejecución, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, 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 la expresada sentencia.

Dios guarde a VV. EE. muchos años.

Madrid, 25 de noviembre de 1986.-P. D., el Director general de Personal en funciones, Carlos Vila Miranda.

Excmos. Sres. Subsecretario y Almirante Jefe del Departamento de Personal (DIRDO).

**33579** ORDEN 713/39001/1986, de 25 de noviembre, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo, dictada con fecha 12 de julio de 1986, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por doña María Angeles Camino García.

Excmos. Sres.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sección Quinta del Tribunal Supremo, entre partes, de una, como demandante, doña María Angeles Camino García, quien postula por sí misma, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra Resoluciones del Consejo Supremo de Justicia Militar de 12 de enero y 27 de abril