

**13138** RESOLUCION de 13 de mayo de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto, a efectos exclusivamente doctrinales, por don José Javier Espinosa de los Monteros Lipúzcoa, por sí y en representación de la Sociedad «Saconia Dehesa de la Villa, Sociedad Anónima», y por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa del Registro de la Propiedad número 12 de Madrid a inscribir una escritura de segregación y establecimiento de servidumbres y declaración de obra nueva en propiedad horizontal.

En el recurso gubernativo interpuesto, a efectos exclusivamente doctrinales, por don José Javier Espinosa de los Monteros Lipúzcoa, por sí y en representación de la Sociedad «Saconia Dehesa de la Villa, Sociedad Anónima», y por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 12 de Madrid a inscribir una escritura de segregación y establecimiento de servidumbres y declaración de obra nueva en propiedad horizontal.

## HECHOS

### I

El día 24 de noviembre de 1983, mediante escritura autorizada por el Notario recurrente, la Sociedad «Saconia Dehesa de la Villa, Sociedad Anónima», otorgó sobre determinadas parcelas las segregaciones y establecimiento de servidumbres y declaración de obra nueva que procedían.

### II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos:

Primero.—Se segregan (disposiciones 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>), para formar fincas independientes, porciones del subsuelo de una finca hipotecada, que ni legal ni jurisprudencial ni doctrinalmente merecen el tratamiento de finca registral.

Segundo.—Se determina [disposición 1.<sup>a</sup>, B, b)], como anejo de una de las porciones segregadas una rampa, sin describirse ésta ni aclararse lo que quiere significarse con tal clasificación de «anejo», como no se aclara el significado de la expresión equívoca «siendo a cargo de la finca de procedencia en cuanto a 28,80 metros cuadrados».

Tercero.—Se agrupan (disposición 3.<sup>a</sup>), dos restos de fincas sin descripción previa de ellos y se indica que esta nueva finca está destinada al uso general de los bloques cuyas obras se declaran, sin concretar qué facultades se incluyen en ese «uso general», aparte de la contradicción de que en la disposición 5.<sup>a</sup> se atribuya tal nueva finca en propiedad a los propietarios de pisos y locales de dichos bloques.

Cuarto.—Hay ambigüedad (disposiciones 8.<sup>a</sup> a 12 y 17), en la determinación del estado físico de las fincas, es decir, respecto al extremo de si las edificaciones se hallan construidas, en construcción o en proyecto.

Quinto.—Se reserva la otorgante la facultad de organizar en el local garaje la concurrencia de una pluralidad de propietarios (disposición 15), cuando no hay transmisión de propiedad de la que se excluyera tal facultad, ni ésta constituye derecho real alguno.

Sexto.—Se reserva igualmente una llamada «servidumbre personal» (disposición 12, norma 2), sobre finca propia, con indeterminación del contenido del derecho reservado y al amparo del artículo 541 del Código Civil, inaplicable al caso, por presuponer la existencia de dos fincas.

Y considerándose insubsanables los defectos 1.<sup>o</sup>, 5.<sup>o</sup> y 6.<sup>o</sup>, no se ha tomado anotación preventiva, que tampoco se ha solicitado.

Se ha cumplido lo dispuesto en el artículo 485 c) del Reglamento Hipotecario.

Madrid, 19 de enero de 1984.—el Registrador.—Firma ilegible.»

### III

Los días 13 de marzo y 11 de mayo de 1984 se otorgaron nuevas escrituras, autorizadas por el mismo Notario recurrente mediante las que se aclaró el título calificado, habiendo sido inscrito el mismo.

### IV

Don José Javier Espinosa de los Monteros, en representación de la mercantil «Saconia Dehesa de la Villa, Sociedad Anónima», y el Notario autorizante del documento, interpusieron recurso gubernativo a efectos meramente doctrinales, y alegaron: Que, como antecedente, el día 15 de julio de 1982, la misma mercantil, mediante escritura autorizada por el Notario citado, otorgó sobre otras parcelas los mismos negocios jurídicos, que, presentada en el Registro de la Propiedad número 12 de Madrid, fue inscrita y se considera que esta escritura responde a la misma técnica jurídica que a la que la inscripción ha sido denegada. Que existe una tendencia realista de la doctrina de la Dirección General a las demandas de la técnica constructiva y de la ordenación urbanística, manifestada en las Resoluciones de 5 de noviembre de 1982, 18 de mayo y 27 de mayo de 1983 y 2 de abril de 1980. Que, en cuanto al primer defecto observado en la nota, no es necesaria una disposición legal expresa para hacer posible «la formación del subsuelo como finca independiente, sino que es suficiente con la interpretación extensiva de las normas vigentes; así pues, el artículo 16.1.<sup>o</sup> del Reglamento Hipotecario concibe el derecho de superficie como una exclusión de la accesión, y, según su apartado A, ésta puede ser temporal o definitiva, si se hubiere pactado lo contrario»; por tanto, si se permite una situación de superficie perpetua, se produce una escisión que tiene el mismo alcance de una segregación respecto del fundo correspondiente, debiendo abrir folio registral como finca, y los asientos registrales de segregación del volumen subterráneo se ajustarán a lo establecido en la legislación hipotecaria, ya que el derecho establecido desemboca en la propiedad separada de duración indefinida y al margen del régimen de propiedad horizontal de la obra realizada en uso y ejercicio del propio derecho establecido; esta tesis está apoyada en los artículos 7, 66 y 68 del Reglamento Hipotecario, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notario antes citadas, el auto del excelentísimo señor Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona de 3 de marzo de 1967, en la interpretación de un sector de la doctrina y, por último, en el espíritu y la norma del artículo 1.<sup>o</sup> del Código Civil, que en lo concerniente al defecto segundo de la nota, en el título calificado se expresa con toda claridad la situación, superficie, destino y linderos del anejo, y que se trata como anejo, ya que la finca básica es la finca subterránea y la rampa no es subterránea al deber arrancar de la vía pública; así pues, teniendo en cuenta que la superficie de la rampa es la correspondiente a sus medidas (21,40 x 6,40 = 136,96), es a cargo de la finca de procedencia la parte de la misma que ocupa la franja entre la finca subterránea y la calle (4,50 x 6,40 = 28,80), siendo el resto a cargo de la propia finca de que es anejo. Que, en lo que se refiere al defecto tercero, hay que distinguir tres partes:

Primera.—En cuanto a la falta de descripción previa de los restos de fincas agrupadas en el propio texto de la escritura, resultan descritas dichas fincas y, una vez practicados los asientos de segregación y extendidas las pertinentes notas marginales de los folios de las fincas matrices, el contenido del Registro será congruente con el contenido de la escritura, y, para mejor comprender este punto, hay que referirse a los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario.

Segunda.—En lo que afecta a la concreción del «uso general», el título contiene la concreción adecuada y suficiente, según los propios términos de sus diversas partes y el destino urbanístico como «espacio libre» sujeto al doble carácter concurrente de propiedad privada y uso general.

Tercera.—En lo referente a la atribución de la propiedad privada de la nueva finca a los propietarios de los pisos y locales, no existe ninguna contradicción ya que las normas urbanísticas obligan a configurar tales espacios como de uso general y propiedad privada, y la respuesta en derecho privado debe ser la organización de un uso general a favor de los propietarios y la atribución de la condición de tales a los beneficiarios del uso general; fundamento legal de esta determinación mediata «ob rem» de los propietarios es el artículo 9.<sup>o</sup>, párrafos 2.<sup>o</sup> y 5.<sup>o</sup>, de la Ley Hipotecaria, en relación con la doctrina sentada en la Resolución de la Dirección General de 3 de septiembre de 1982. Que en cuanto al 4.<sup>o</sup> defecto de la nota, de la escritura resulta que no se trata de obras proyectadas, se declaran obra en realización (cláusula 6.<sup>a</sup>), se declaran obra nuevas y no obras proyectadas (cláusula 17), y que, aunque no se especifique el grado de realización, basta con que se exprese que la construcción está comenzada, como dice la Resolución de 5 de noviembre de 1982, y ello de acuerdo con el artículo 8.<sup>o</sup>, números 4 y 5, de la Ley Hipotecaria. Que, con respecto al defecto 5.<sup>o</sup> de la nota, caben dos posturas: a) Si se califica que la facultad de la otorgante no debe tener trascendencia registral, lo procedente sería actuar conforme a los artículos 433 y 434 del Reglamento Hipotecario; b) Si la reserva de la otorgante se califica como defecto que afecta al título, dando lugar a la denegación de su inscripción, hay que resaltar que el título está redactado conforme a derecho, en virtud de lo establecido en el párrafo 2.<sup>o</sup> del artículo 392 del Código Civil, que prevé, en concordancia con los artículos 1.255 y 609 del mismo, la regulación del supuesto de condominio o comunidad de bienes «por contrato», y se trata de contrato de trascendencia real al que procede

primera.—En cuanto a la falta de descripción previa de los restos de fincas agrupadas en el propio texto de la escritura, resultan descritas dichas fincas y, una vez practicados los asientos de segregación y extendidas las pertinentes notas marginales de los folios de las fincas matrices, el contenido del Registro será congruente con el contenido de la escritura, y, para mejor comprender este punto, hay que referirse a los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario.

Segunda.—En lo que afecta a la concreción del «uso general», el título contiene la concreción adecuada y suficiente, según los propios términos de sus diversas partes y el destino urbanístico como «espacio libre» sujeto al doble carácter concurrente de propiedad privada y uso general.

Tercera.—En lo referente a la atribución de la propiedad privada de la nueva finca a los propietarios de los pisos y locales, no existe ninguna contradicción ya que las normas urbanísticas obligan a configurar tales espacios como de uso general y propiedad privada, y la respuesta en derecho privado debe ser la organización de un uso general a favor de los propietarios y la atribución de la condición de tales a los beneficiarios del uso general; fundamento legal de esta determinación mediata «ob rem» de los propietarios es el artículo 9.<sup>o</sup>, párrafos 2.<sup>o</sup> y 5.<sup>o</sup>, de la Ley Hipotecaria, en relación con la doctrina sentada en la Resolución de la Dirección General de 3 de septiembre de 1982. Que en cuanto al 4.<sup>o</sup> defecto de la nota, de la escritura resulta que no se trata de obras proyectadas, se declaran obra en realización (cláusula 6.<sup>a</sup>), se declaran obra nuevas y no obras proyectadas (cláusula 17), y que, aunque no se especifique el grado de realización, basta con que se exprese que la construcción está comenzada, como dice la Resolución de 5 de noviembre de 1982, y ello de acuerdo con el artículo 8.<sup>o</sup>, números 4 y 5, de la Ley Hipotecaria. Que, con respecto al defecto 5.<sup>o</sup> de la nota, caben dos posturas: a) Si se califica que la facultad de la otorgante no debe tener trascendencia registral, lo procedente sería actuar conforme a los artículos 433 y 434 del Reglamento Hipotecario; b) Si la reserva de la otorgante se califica como defecto que afecta al título, dando lugar a la denegación de su inscripción, hay que resaltar que el título está redactado conforme a derecho, en virtud de lo establecido en el párrafo 2.<sup>o</sup> del artículo 392 del Código Civil, que prevé, en concordancia con los artículos 1.255 y 609 del mismo, la regulación del supuesto de condominio o comunidad de bienes «por contrato», y se trata de contrato de trascendencia real al que procede

aplicar los artículos 2-2.º y 9-2.º de la Ley Hipotecaria, y 7 de su Reglamento; el Código Civil emplea la expresión de contratos refiriéndose a títulos que regulen estatutariamente el condominio, y dichos títulos surgirán como contratos si se otorgan por los conductos actuales o como actos dispositivos del titular único actual, si éste ejerce la facultad dominical de organizar el condominio de los adquirentes antes del comienzo de la enajenación de cuotas, y así, el párrafo 2.º del artículo 5 de la Ley de 21 de junio de 1960 confirma esta interpretación, en relación a un supuesto concreto de título organizativo de la forma especial de comunidad a que se refiere el artículo 396 del Código Civil; por lo tanto, y en virtud de todo lo anterior, es conveniente la constancia registral del condominio otorgado en título unilateral, al menos para que el propio contenido registral advierta a posibles compradores de la conveniencia de asegurarse de los términos del ejercicio de la facultad reservada, si dicho ejercicio no resulta del propio Registro. Que, en lo referente al 6.º defecto de la nota, hay que considerar dos partes:

Primera.—En cuanto a la indeterminación del contenido del derecho reservado existen fundamentos de derecho para considerar suficiente la determinación expresada en el título, tales como el artículo 532 y concordantes del Código Civil en cuanto son indeterminadas las servidumbres discontinuas y no aparentes; el artículo 542 del mismo Código presupone la servidumbre indeterminada; el artículo 543 del mismo texto legal, de donde se deduce que legalmente se prevé la indeterminación de las obras adecuadas al uso y conservación de la servidumbre, y, por último, el artículo 594 del mismo texto legal emplea expresiones que no imponen la necesidad de que se agote la determinación de la servidumbre.

Segunda.—En relación a la aplicabilidad del artículo 541 del Código Civil a las servidumbres personales, se considera de aplicación analógica a las mismas en virtud de los artículos 3-1.º y 4-2.º del Código Civil sobre aplicación de las normas jurídicas, y los artículos 536, 537 y 594, en relación con el 609-2.º del mismo y con los artículos 113 y siguientes del citado Código, el artículo 23 y concordantes de la Ley Hipotecaria, y los artículos 13, 32 y 34 de dicha Ley; de todo ello resulta que una interpretación evolutiva y realista debe permitir la utilización continuada de la publicidad registral y de los condicionamientos suspensivos.

## V

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota alegó: Que, en cuanto al primero de los defectos señalados, hay que tener en cuenta que el Registro de la Propiedad se organiza sobre la inscripción de porciones deslindadas de la superficie terrestre edificadas o no y cuya propiedad implica lo que está debajo de ellas, según lo dispuesto en el artículo 350 del Código Civil, y así lo ha considerado la Dirección General de los Registros y del Notariado, junto a estas fincas registrales típicas, capaces de abrir folio registral, se admiten por la legalización otras fincas, excepcionales o especiales, pero en ningún texto legal o reglamentario está determinado que pueda ser finca registral independiente ni una capa del subsuelo, ni una capa de la atmósfera y claramente está contradicho en el artículo 16-2.º de su Reglamento. Que en el segundo de los defectos apuntados hay que distinguir: a) si se halla unido el anejo a la finca, no se deduce la razón de esta denominación de «anejo», lo procedente parece ser la descripción unitaria comprensiva de anejo y finca, y b) si, por el contrario, la rampa se halla separada, no incluida en la porción segregada, se precisaría la descripción del terreno ocupado por dicha rampa con arreglo a las normas hipotecarias, la segregación de tal terreno de la finca de la que procede y la indicación de la clase de conexión que se trata de crear entre porción y anejo, ya que la palabra «anejo» no tiene significación fuera del marco de la propiedad horizontal, considerándose que este punto de la escritura no tiene la claridad que exigen los asientos registrales. Que el tercer defecto de la nota hay que desdoblarse en dos: 1.º fundándose en el artículo 50 del Reglamento Hipotecario y en el sentido común jurídico hay una falta de descripción de las fincas que se agrupan, si bien el citado precepto reglamentario permite que en algún caso se expresen «las modificaciones en la extensión y linderos por donde se haya efectuado la segregación» sólo puede admitirse mientras sobre el resto no se verifique operación posterior alguna, pues en tal caso será imprescindible aplicar la regla general de descripción total de las fincas, y 2.º existe contradicción e imprecisión entre la disposición tercera y la quinta de la escritura. Que la ambigüedad que se señala en el cuarto punto de la nota es fácilmente comprobable, ya que unas veces se habla de que la finca está destinada a la construcción de las casas (disposición sexta, servidumbre 1); otras veces se habla de que se declara la constitución de la casa en régimen de propiedad horizontal, y por último, otras veces se declara la construcción de la casa en régimen de propiedad horizontal (disposición 12). Que, en cuanto al quinto defecto, se considera que no puede haber reserva alguna cuando no se

transmite nada, no se reserva ningún derecho real que pudiera inscribirse, quizás quiere establecerse una norma estatutaria que obligue a los adquirentes del local; en tal caso, puede objetarse: 1.º que es anómalo que se establezcan reglas estatutarias para un local que no está construido en régimen de propiedad horizontal y ni siquiera pertenece a más de una persona; 2.º que no es muy técnico establecer una norma estatutaria en la descripción de una finca, y 3.º que tal regla podría traducirse de alguna manera que si el local de aparcamiento se enajenase a varias personas, éstas tendrían todas las facultades dominicales menos la de organizar la copropiedad, que corresponderá al primitivo copropietario; y si este es el sentido, no puede considerarse la reserva ahudida «conforme a la Ley» según dice la disposición 15. Que, en cuanto al último defecto referente a la servidumbre personal, para llegar a la conclusión de que el artículo 541 del Código Civil no es aplicable a dichas servidumbres, basta recordar el origen, el fundamento, la letra, el espíritu, la interpretación jurisprudencial y la doctrinal y que la publicidad registral no hace producir efectos a los actos que por su imperfección no deben producirlos; por otra parte, el contenido del derecho es de una gran indeterminación. Que la escritura calificada, rectificada por las autorizadas por el mismo Notario los días 13 de marzo y 11 de mayo de 1984, fue inscrita en el Registro de la Propiedad, con fecha 28 de mayo del mismo año, por lo que se entiende que el compareciente en dicha escritura señor Espinosa de los Monteros, ni por sí, ni en la representación que alega, tiene personalidad para interponer el recurso gubernativo en el que se informa.

## VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid dictó auto en el que desestimó el recurso y confirmó íntegramente la nota de calificación recurrida, alegando que al estar realizada la inscripción solicitada decae la legitimación de los recurrentes por falta de objeto y contenido, y aunque en este caso se puede recurrir contra la calificación del Registrador a efectos doctrinales, tal petición ha de hacerse exclusivamente a tales efectos, y que el artículo 112 del Reglamento Hipotecario contempla el supuesto de su ejercicio en forma única y no de manera conjunta y supeditado a lo que resulta de una pretensión deducida como principal en el mismo recurso.

## VII

Los señores recurrentes apelaron el auto presidencial ante este Centro directivo reiterándose en los argumentos expuestos en el escrito de interposición de recurso gubernativo y consideraron: Que el señor Registrador actuó incongruentemente, que practica la inscripción del título el día 28 de mayo de 1984 y el 14 de junio del mismo año informa manteniendo su calificación, según la cual adolece el título de defectos insubsanables, conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria, desarrollado por la doctrina de los autores y de la Dirección General. Que a efectos del artículo 117 del Reglamento Hipotecario, la nueva presentación en el Registro de la escritura calificada, acompañada de sus aclaraciones, y su ulterior inscripción, previa calificación favorable, eran hechos que quedaban fuera del recurso, por lo que debían rechazarse de plano las peticiones basadas en ellos. Que no existe contradicción alguna con el adverbio «exclusivamente» en caso de resultar inscrito el título, se pide la resolución del recurso a los efectos que mejor sea en derecho, y si la aplicación mejor del derecho es la del artículo 112, párrafo final del Reglamento Hipotecario, se solicita auto a efectos «exclusivamente» doctrinales, aunque esta expresión no excluya otros efectos, como a efectos teóricos o doctrinales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 348, 350 y 1.255 del Código Civil; 7.º, 8.º y 243 de la Ley Hipotecaria, 7.º, 16, 47, 50, 112, 116 y 377 del Reglamento Hipotecario; 427, 428, 430, 433, 439 a 442 de la Compilación de Navarra, y las Resoluciones de 22 de marzo de 1973, 27 de mayo de 1983 y 14 de mayo de 1984.

1. El primer problema que plantea el presente recurso, y que es el único afrontado en el auto recurrido, es si persiste la legitimación para recurrir una vez que ha sido practicada la inscripción en virtud de la misma escritura calificada, completada con otras de aclaración o subsanación, que son posteriores a la nota de calificación. A este respecto, hay que distinguir dos grupos en los defectos en que funda el Registrador la nota de calificación recurrida: a) Defectos respecto de los que la inscripción supone un cambio de criterio del Registrador, ya que no habían sido afectados por las escrituras complementarias: Respecto de ellos no cabe insistir en el recurso, pues éste ha de terminar cuando el Registrador rectifica la calificación recurrida y se conforma con la petición del recurrente (cfr. artículo 116 del Reglamento Hipotecario), y no sería prudente enjuiciar en las presentes actuaciones los asientos que están ya bajo la salvaguardia de los Tribunales. b) Defectos

respecto de los que la inscripción practicada no es obstáculo para el recurso a efectos exclusivamente doctrinales, porque la inscripción se ha realizado no por un cambio de criterio del Registrador, sino en virtud de la subsanación de los hipotéticos defectos alegados por el Registrador en su nota: En estos supuestos cabe el recurso a efectos exclusivamente doctrinales, y en él no va a enjuiciarse el asiento ya practicado sino si aún sin la subsanación podía haberse practicado (cfr. artículo 112, párrafo último del Reglamento Hipotecario).

Al primer grupo de defectos (grupo a) corresponde: El defecto número 2.º de la nota, puesto que en la inscripción de la unidad subterránea aparece entre sus datos que «tiene como anejo la rampa», a pesar de que no se ha aclarado en las escrituras complementarias, lo que quiere significarse con tal calificación de anejo. El defecto número 5.º, que plantea la cuestión de si es inscribible la facultad que se reserva el único otorgante y propietario actual del local para aparcamiento, de resolver la concurrencia de una pluralidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, o de la manera que se juzgue más conveniente. Pues el caso es que tal facultad reservada al entonces propietario único ya está inscrita en el Registro. Y el defecto número 6.º, por el que se niega la inscripción de una servidumbre personal, con indeterminación de su contenido y constituida por el único propietario del edificio en su propio favor y sobre su propio fundo, bajo la condición suspensiva de enajenación de la finca a terceros para que la constancia registral sea signo aparente. Porque también ocurre aquí que tal «servidumbre» está ya inscrita.

Al segundo grupo de defectos, —es decir, al grupo de defectos en que es viable todavía el recurso—, pertenecen los defectos números 1.º, 3.º y 4.º, porque la inscripción se ha practicado de conformidad con las escrituras complementarias posteriores a la nota de calificación, de modo que persite la cuestión de si habría sido posible la inscripción de la escritura calificada sin necesidad de estas ulteriores escrituras de subsanación.

2. El defecto número 1 plantea la cuestión de si puede abrir folio, como finca independiente, la unidad subterránea destinada a local de aparcamiento concretada en un poliedro, respecto del que se describe la altura y los planos de base y cubierta, formado con la agrupación de diversas porciones de subsuelo, que son segregadas de otras fincas; la propiedad de estas fincas continúa —según la escritura— por arriba y por abajo de la unidad subterránea; las relaciones entre la unidad subterránea y las distintas fincas afectadas se resuelven en la escritura con un sistema de servidumbres prediales (entre ellas, la de apoyo de construcción de los diversos edificios que se levantarán sobre gran parte de la cubierta de la unidad subterránea). En las escrituras complementarias posteriores a la nota de calificación recurrida se ha formado, por agrupación, la finca básica de un complejo urbanístico, el cual comprende la unidad subterránea y las demás unidades a que afecta la unidad subterránea y, entre ellas, las fincas cuyos edificios se apoyan en la unidad subterránea, las cuales, a su vez, están constituidas en régimen de propiedad horizontal. En virtud de estas escrituras complementarias se ha practicado ya la inscripción del complejo urbanístico del siguiente modo: Ha sido abierto un folio en el que ha quedado inscrita la finca básica de todo el complejo urbanístico y, además, se ha abierto folio distinto para cada una de las unidades que integran dicho complejo; también tiene, en consecuencia, folio propio la citada unidad subterránea, por cierto, con independencia de los regímenes de propiedad horizontal de los distintos edificios aunque la planta baja subterránea o una porción importante de ella constituye parte integrante del referido local de aparcamiento. El hecho de haberse ya practicado, como queda dicho, la inscripción autónoma de la unidad subterránea impide que se cuestionen las conexiones del régimen de la unidad subterránea —concebido con carácter perpetuo y no meramente temporal— con los respectivos regímenes de propiedad horizontal. La cuestión planteada en el recurso queda restringida a los términos siguientes: Si sin necesidad de formar la finca básica del complejo urbanístico, cabría formar una finca independiente (la unidad subterránea), mediante la agrupación de porciones subterráneas previamente segregadas de diversas fincas.

3. La solución de la cuestión planteada debe armonizar dos criterios: a) Los marcos registrales no deben coartar las soluciones exigidas por las necesidades de las relaciones económicas. b) La autonomía de la voluntad debe respetar las normas fundamentales que estructuran el régimen inmobiliario y que interesan no sólo a los propietarios actuales sino también a terceros (acreedores, adquirentes) y, en general, a la economía. El primer criterio exige que sea reconocida, como posible objeto autónomo de derechos reales y que, por tanto, pueda abrir folio registral— la unidad inmobiliaria que, aunque está formada por porciones subterráneas de fincas diversas, es susceptible de aprovechamiento autónomo. El segundo criterio exige que la apertura de este folio registral respete estas ideas básicas: 1.º) El derecho de propiedad sobre un terreno comprende, en principio, todas las facultades posibles sobre el volumen delimitado por la proyección vertical, hacia arriba y hacia

abajo, de los linderos de una porción de la superficie terrestre (cfr. artículos 348 y 350 del Código Civil); 2.º) el derecho de propiedad es compatible con la constitución de derechos reales de otros sobre el mismo objeto aparte de él. Esta constitución determina una «modificación» de la propiedad; el derecho de propiedad sufre entonces la restricción y tensión que la modificación —temporal o perpetua— implique y, desaparecería la modificación, volverá el derecho de propiedad a su contenido normal; 3.º) el Registro de la Propiedad llevará abriendo uno particular a cada finca, al volumen delimitado por cada porción de terreno (cfr. artículo 243 de la Ley Hipotecaria). Es en este Registro particular donde ha de constar el dominio —la primera inscripción será de dominio (artículo 7.º de la Ley Hipotecaria)— y, también «cualquiera carga o limitación del dominio» en que consista la concreta modificación de la propiedad (cfr. artículos 13 y 243 de la Ley Hipotecaria).

Estas ideas básicas exigen que se abra folio autónomo a la unidad subterránea que resulta ser objeto unitario de un derecho de contenido hasta cierto punto análogo al dominio útil. Pero, a la vez, impiden que la formación de la nueva finca pueda estar precedida de segregación en sentido estricto de sectores subterráneos de otras fincas, o que la nueva finca sea en verdad totalmente independiente de las fincas de procedencia. Por el contrario, en los folios de cada una de las fincas de procedencia debe seguir constando el dominio con su natural alcance en profundidad (sin mermas sectoriales), si bien, debe expresarse en el mismo folio la limitación que para tal dominio implican los derechos que otros tienen sobre la unidad subterránea. En resumen, no hay propiamente segregación sino afectación de determinados sectores subterráneos de las fincas de procedencia; el nuevo folio, a la vez que recoge el historial, de los derechos reales que recaen sobre la total unidad subterránea, sirve para completar el historial de las limitaciones que sufren, respectivamente, los dominios de las fincas de procedencia.

4. En el defecto número 3.º en realidad se acusa un doble obstáculo para la inscripción, ambos infundados: a) En primer lugar, se acusa que determinada agrupación tiene por objeto dos restos de fincas sin que se haya hecho —se dice previa descripción— de ellos (la finca formada por agrupación sí se describe). Mas la verdad es que de la escritura resultan los datos exigidos como imprescindibles por el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, es decir, las modificaciones de extensión de las fincas matrices que sufrieron la segregación y los linderos por donde ésta se efectúa. b) El segundo obstáculo, incluido en el mismo defecto, acusa a la escritura de imprecisión y contradicción, en cuanto a la situación jurídica en que queda la finca agrupada: De una parte, la finca queda —según la escritura— destinada al uso general de los bloques cuyas obras se declaran, sin concretar qué facultades se incluyen en ese «uso general»; de otra parte, se atribuye la propiedad de tal nueva finca a los propietarios de los pisos o locales de dichos bloques. Mas la verdad es que del conjunto de la escritura no resulta esa contradicción, pues los términos enunciativos son entre sí perfectamente compatibles, dado que lo que se ha establecido es que tal finca sea un bien privado que estará atribuido en comunidad a los propietarios de los pisos y locales situados en los bloques, participando cada bloque en la propiedad según determinada cuota y, a la vez, resulta que no se trata de una comunidad ordinaria porque tal finca está adscrita al uso general —sin que se requieran más precisiones— de todos los bloques, así pues como pertenencia o elemento común de todos ellos.

5. En el defecto número 4.º se acusa que la escritura adolece de ambigüedad sobre si las edificaciones objeto de la constitución del régimen de propiedad horizontal están concluidas, en construcción o en proyecto. De la Ley se desprende que no basta con que la construcción esté meramente proyectada y, por tanto, debe resultar de la escritura con toda claridad la circunstancia física que permite la inscripción. No basta que en la escritura se describan los pisos y locales de los distintos edificios y que el único otorgante haya, entre otras manifestaciones, la general de consentir las «declaraciones de obra nueva» que se contienen en la escritura, pues esta manifestación general (que no implica, en la práctica de las inscripciones de casas por pisos, obra terminada) no precisa si respecto de una u otra de las edificaciones la obra está concluida o comenzada o si existe sólo en el proyecto. Ni basta tampoco que de pasada al expresar las servidumbres entre las diversas fincas, se hable de «las relaciones entre las diversas fincas, solares o unidades y construcciones en realización sobre ellas», pues de esta frase no se deriva que haya construcción en realización sobre todas y cada una de las fincas que se constituyen en régimen de propiedad horizontal.

Esta Dirección General ha acordado:

Primero.—Revocar el auto apelado en cuanto niega en el supuesto viabilidad al recurso a efectos doctrinales respecto de los defectos 1.º, 3.º y 4.º de la nota de calificación.

Segundo.—Confirmar la nota del Registrador en cuanto a los defectos 1.º (del modo que se desprenden de los fundamentos de derecho) y 4.º y revocarla en cuanto al defecto 3.º

Tercero.—Declarar que no pueden ser decididas en este recurso las cuestiones que plantean los defectos 2.º, 5.º y 6.º

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

Madrid, 13 de mayo de 1987.—El Director general, Mariano Martín Rosado.

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

## MINISTERIO DE DEFENSA

**13139** *ORDEN 713/38314/1987, de 4 de mayo, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Nacional, dictada con fecha 19 de enero de 1987, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Salvador del Rey García.*

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 Salvador del Rey García, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra la Administración General del Estado, se ha dictado sentencia con fecha 19 de enero de 1987 cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Primero.—Que debemos desestimar y desestimamos el presente recurso número 312.352, interpuesto por la representación de don Salvador del Rey García, contra las resoluciones descritas en el primer fundamento de derecho, que se confirman por ser ajustadas a derecho.

Segundo.—No hacemos una expresa condena en costas.

Así, por esta nuestra sentencia, testimonio de la cual será remitido para su ejecución, junto con el expediente, a la Oficina de origen, 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.

Lo que digo a VV. EE.

Dios guarde a VV. EE. muchos años.

Madrid, 4 de mayo de 1987.—P. D., el Director general de Personal, José Enrique Serrano Martínez.

Excmos. Sres. Subsecretario de Defensa y General Director de Mutilados.

**13140** *ORDEN 713/38316/1987, de 4 de mayo, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Nacional, dictada con fecha 19 de enero de 1987, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Federico Cansino Díaz.*

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 Federico Cansino Díaz, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra la Administración General del Estado, se ha dictado sentencia con fecha 19 de enero de 1987 cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Primero.—Que debemos desestimar y desestimamos el presente recurso número 312.237, interpuesto por la representación de don Federico Cansino Díaz, contra las resoluciones descritas en el primer fundamento de derecho, que se confirman por ser ajustadas a derecho.

Segundo.—No hacemos una 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.

Lo que digo a VV. EE.

Dios guarde a VV. EE. muchos años.

Madrid, 4 de mayo de 1987.—P. D., el Director general de Personal, José Enrique Serrano Martínez.

Excmos. Sres. Subsecretario de Defensa y General Director de Mutilados.

**13141** *ORDEN 713/38327/1987, de 4 de mayo, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo, dictada con fecha 20 de febrero de 1987, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Francisco González Fernández.*

Excmos. Sres.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sección Quinta del Tribunal Supremo, entre partes, de una, como demandante, don Francisco González Fernández, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra la denegación por el Consejo Supremo de Justicia Militar de fijarle el haber de retiro sobre el sueldo regulador de Teniente, se ha dictado sentencia con fecha 20 de febrero de 1987, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Desestimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Francisco González Fernández contra denegación por el Consejo Supremo de Justicia Militar de fijarle el haber de retiro sobre el sueldo regulador de Teniente, al ser tal negativa conforme a derecho, absolviendo a la Administración demandada de las pretensiones contra ella deducidas por el actor, sin condena en las costas de este proceso.

Así por esta nuestra sentencia firme, definitivamente juzgando, 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 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que digo a VV. EE.

Dios guarde a VV. EE. muchos años.

Madrid, 4 de mayo de 1987.—P. D., el Director general de Personal, José Enrique Serrano Martínez.

Excmos. Sres. Subsecretario de Defensa y General Secretario del Consejo Supremo de Justicia Militar.

**13142** *ORDEN 713/38347/1987, de 4 de mayo, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Nacional, dictada con fecha 19 de enero de 1987, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Modesto Mejías Martos.*

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 Modesto Mejías Martos, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra resoluciones del Ministerio de Defensa, se ha dictado sentencia con fecha 19 de enero de 1987 cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que debemos desestimar y desestimamos este recurso número 312.225, interpuesto por la representación de don Modesto Mejías Martos, contra las resoluciones del primer fundamento de derecho, que se confirman por ser ajustadas a derecho.

No hacemos una 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 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Cor.  
lmo