

Hipotecaria; 113, 175.2.º, 198, 237, 429 y 434 del Reglamento Hipotecario, y la sentencia del Tribunal Supremo, de 18 de noviembre de 1993.

Primero.—En el presente recurso se cuestiona si para inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa y cesión de derechos, otorgada por el Juez en cumplimiento de sentencia dictada en procedimiento en el que la demanda había sido objeto de anotación preventiva, se precisa la aportación del oportuno mandamiento judicial que ordene la cancelación de la inscripción contradictoria, posterior a dicha anotación preventiva, y practicada en virtud de título también posterior a dicha anotación o si, por el contrario, tal cancelación debe ser practicada directamente por el Registrador a la vista de la sentencia firme y de la escritura otorgada por el Juez en trámite de ejecución.

Aún cuando la nota de calificación que se recurre no aparece debidamente extendida y firmada al pie del documento que la motiva (cfr. artículos 113, 429 y 434 del Reglamento Hipotecario), razones de economía procesal aconsejan entrar a conocer del fondo del asunto toda vez que, tanto el recurrente en su escrito de interposición como el propio Registrador en su informe, aceptan que la nota impugnada es la que resulta en un escrito sin fecha ni firma que se aporta al expediente y se hallan conforme en la cuestión a debatir.

Segundo.—La anotación preventiva de demanda, aún cuando la acción ejercitada no sea estrictamente real sino una acción personal dirigida a provocar una mutación jurídico-real, determina la supeditación al resultado del pleito y con plena eficacia *erga omnes* de los actos dispositivos que posteriormente otorgue el demandado (cfr. artículos 71 y 107.9 de la Ley Hipotecaria), de modo que la eficacia de la eventual sentencia estimatoria no podrá ser obstaculizada por la posible existencia de adquirentes posteriores del bien litigioso, quienes, sobre no gozar —por efecto de la anotación— del juego protector de la fe pública registral (cfr. artículo 34 de la Ley Hipotecaria), quedan vinculados por aquella sentencia en los mismos términos que su transmitente (cfr. artículos 1.252 del Código Civil y 9.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). De ahí que se haya señalado por el Tribunal Supremo que, en virtud de esa anotación, la sentencia que en su día recaiga tendrá la misma eficacia que si hubiera sido dictada el día en que se practica la anotación que anticipa así la prioridad registral favorable a la modificación tabular (*vid.* Sentencia 18 de noviembre 1993). Tales consideraciones no pueden quedar menoscabadas en el caso debatido por el solo dato de que la sentencia recaída ni provoca ni reconoce la existencia de una mutación jurídico-real, sino que se limita a declarar una obligación del demandado —la de otorgar el contrato de venta cuestionado— condenándose a su cumplimiento y a la entrega de las fincas vendidas; pues es evidente que el efecto protector de la anotación se extiende al resultado último del procedimiento judicial entablado, ésto es, a la mutación jurídico-real pretendida cuya realización la sentencia ampara e impone en vía de ejecución; dicha modificación es, en definitiva, un efecto propio de la sentencia y como tal, gozará de las ventajas registrales inherentes a la prioridad que anticipa la anotación practicada.

Tercero.—De lo anterior se desprende que la sentencia firme, en unión de la escritura pública otorgada en trámite de ejecución constituirá la titulación adecuada para la práctica de la inscripción y de las cancelaciones pertinentes (cfr. artículo 257 de la Ley Hipotecaria), sin que se precise mandamiento cancelatorio —que, además, sería genérico, como en el supuesto del artículo 233, inciso 2.º del Reglamento Hipotecario— de los asientos posteriores a la anotación practicados en virtud de títulos también posteriores, como lo evidencia además el artículo 175.5.º del Reglamento Hipotecario y el propio artículo 198 del Reglamento Hipotecario (precisamente el alegado por el Registrador para defender la posición contraria), toda vez que este último establece claramente que la ejecutoria o alternativamente el mandamiento son documentos igualmente adecuados para la cancelación de los asientos posteriores a la anotación de demanda contradictorios del derechos que se inscriba (y ello a pesar de que es obvio que, en cuanto a tales asientos, la sentencia no contendrá ninguna previsión cancelatoria). Ello es así porque, en definitiva, se trata del mero desenvolvimiento de las consecuencias inherentes a la prioridad registral (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria) ganada por la anotación, desenvolvimiento cuyo automatismo ya se anunciaba por la propia anotación respecto de cualquier título posterior contradictorio con el derecho del anotante, y no cabe invocar en contra preceptos como el artículo 131, regla 17, de la Ley Hipotecaria, o el 175.2.º del Reglamento Hipotecario, pues sobre contemplar hipótesis distintas, para la cancelación de los asientos posteriores a la inscripción de hipoteca o a la anotación de embargo que ejecuta se requiere la constancia del cumplimiento de ciertos requisitos (existencia, en su caso, del depósito de sobrante e indicación de haberse practicado las notificaciones pertinentes) que pueden no resultar del auto-

probatorio del remate (cfr. artículos 1.509 y siguientes de la ley de Enjuiciamiento Civil y 131, regla 7.º, de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto.

Madrid, 24 de octubre de 1997.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**25264** RESOLUCIÓN de 4 de noviembre de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Teófilo Vergara Pérez, en nombre de «Inmobiliaria Norcasa, Sociedad Anónima», contra la negativa de doña María Paz Pastora Pajín Collada, Registradora de la Propiedad de Oviedo número 2, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva, segregación y agrupación, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Teófilo Vergara Pérez, en nombre de «Inmobiliaria Norcasa, Sociedad Anónima», contra la negativa de doña María Paz Pastora Pajín Collada, Registradora de la Propiedad de Oviedo número 2, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva, segregación y agrupación, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

#### I

El día 5 de octubre de 1979, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Oviedo don José Esteban Fernández-Alú Álvarez, la compañía mercantil «Paisajes y Construcciones, Sociedad Anónima» constituyó la urbanización privada denominada, antes «Peña Corada», hoy «Soto de Llanera»; los Estatutos de la comunidad fueron protocolizados ante el mismo Notario, el día 29 de junio de 1977, consignándose que se complementarían dichos estatutos con un anexo que se protocolizaría en acta independiente. En la escritura de constitución de urbanización privada, se dividió la finca matriz (inscrita en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 2 al tomo 1.937, libro 213 del Ayuntamiento de Llanera, folio 78, finca número 16.991, inscripción segunda), resultando varias zonas con destinos específicos, entre las que se encuentran las «zonas residenciales, zonas especiales y zonas libres públicas» (para servicios comunitarios). Asimismo en su expositivo IV se describen los medios que constituyen la urbanización. Mediante escritura de agrupación de fincas y protocolización de Estatutos de la comunidad otorgada en Oviedo el día 14 de junio de 1983, ante el Notario de dicha ciudad don José Herrero González-Solar, la sociedad «Paisajes y Construcciones, Sociedad Anónima» constituyó una finca discontinua, que fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 2, finca número 18.969, que se describe de la forma siguiente: «Finca discontinua destinada a viales y zona verde de 231.942 metros cuadrados, sita en término de Pruvia, concejo de Llanera, en Oviedo, procedente de la finca Peña Corada integrada por el viario interior de la urbanización y las zonas verdes de uso público y de uso privado, toda ella de propiedad particular...». Dicha finca se encontraba zonificada con arreglo a las prescripciones de las normas urbanísticas dictadas para el complejo y se atribuye con carácter «ob rem» a todos los propietarios de los predios que se describen en el apartado primero del expositivo III de la escritura, los cuales en función de sus respectivas cuotas quedaba adscrita la propiedad «ob rem» con independencia de quienes fueran sus titulares presentes y futuros. La sociedad «Paisajes y Construcciones, Sociedad Anónima» se reservó el derecho a segregarse de la finca discontinua descrita la porción necesaria de dos de las parcelas que la integran y ocupada por las edificaciones e instalaciones programadas en el plan parcial para fines comerciales, deportivos y recreativos, una vez realizadas aquéllas y siempre que se lleven a cabo en el plazo de diez años, así como el de agregar o agrupar dichas superficies segregadas a la parcela número veintitrés (uso comercial) para constituir nueva finca independiente con las características que resulten en su día. También se reservó el derecho de modificar e incluso suprimir el trazado de viarios. El día 2 de octubre de 1987, mediante escritura de obra nueva y segregación otorgada ante el Notario de Oviedo don Óscar López del Riego, se segregó de la finca discontinua número 18.969, una parcela como finca independiente número 20.774. Que fue vendida junto con la finca 17.431 a la sociedad Química Alba, así como los derechos relacionados a segregarse antes referidos,

mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Antonio de la Esperanza Martínez-Radio, el día 31 de mayo de 1988.

El día 14 de diciembre de 1987, mediante escritura otorgada ante el Notario antes citado, ratificada por otra del día 1 de diciembre de 1989, «Paisajes y Construcciones, Sociedad Anónima» cedió a «Cartemar, Sociedad Anónima» todos los derechos que le correspondían como promotora de la urbanización. La sociedad cesionaria, a su vez cedió los citados derechos a «Inmobiliaria Norcasa, Sociedad Anónima», mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid don Antonio de la Esperanza Martínez-Radio. Mediante escritura de compraventa, otorgada el día 4 de abril de 1990 ante el Notario antes citado, «Química Alba, Sociedad Anónima» vendió a «Cartemar, Sociedad Anónima» la finca registral número 20.774 así como los derechos reservados que se han expuesto anteriormente. El día 4 de abril de 1990, por escritura otorgada ante el mismo Notario, «Inmobiliaria Norcasa, Sociedad Anónima» adquirió por compra a «Cartemar, Sociedad Anónima» el pleno dominio de la finca 17.431 (destinada a área comercial). Finalmente, el día 9 de junio de 1993, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Posada de Llanera, don Inocencio Figaredo de la Mora, la sociedad «Inmobiliaria Norcasa, Sociedad Anónima» procedió a declarar la obra del área deportiva y club social, así como la distribución de la zona del centro cívico, comercial y social, segregando una parcela del terreno destinada al área deportiva y club social, a fin de formar finca nueva e independiente, y, asimismo, agrupando esa parcela con el predio destinada a área comercial (registral número 17.431), con el fin de formar una nueva finca cuyo destino es el área comercial, deportiva y club social de la urbanización «Soto de Llanera».

## II

Presentada la última escritura citada en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 2 fue calificada con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad número 2 de Oviedo. Examinado el precedente documento, el cual fue presentado en unión de escrituras de cesión autorizadas en Madrid, los días 14 de diciembre de 1987, de rectificación de la anterior de 11 de diciembre de 1989 y de 28 de febrero de 1990, todas ellas, por el Notario de dicha ciudad don Antonio de la Esperanza Martínez-Radio, a las nueve horas del día 21 de los corrientes, asiento 2.114, folio 299 del tomo 4 del diario, se suspende su inscripción por adolecer del siguiente defecto subsanable, extendiéndose la presente nota de calificación negativa, a solicitud de los interesados: Proceder a la segregación, del predio número 8, del sector 5, integrado en la finca discontinua destinada a viales y zonas verdes, finca registral número 18.969, obrante al folio 116 del libro 250 del Ayuntamiento de Llanera, tomo 2.443 del archivo, inscripción primera, atribuida con carácter «ob rem» a todos los propietarios de parcelas de la urbanización, ejercitando el derecho contenido en la reserva establecida en dicha inscripción, de una superficie de 15.664,58 metros cuadrados, superior a la «porción necesaria de la misma y ocupada (aproximadamente 4.800 metros cuadrados) por las edificaciones e instalaciones programadas en el plan parcial para fines comerciales, deportivos y recreativos, una vez realizadas aquéllas», con extralimitación de lo que se determinó en la dicha reserva, sin que concurra el consentimiento de los restantes titulares «ob rem» de dicha finca registral número 18.969, con arreglo a lo establecido en los artículos 11 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable, por no haberse solicitado. Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo, en el plazo de cuatro meses, a contar desde la fecha de la presente nota, por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, o formular la correspondiente demanda ante los Tribunales de Justicia y contender entre sí, acerca de la validez de los títulos, conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y concordante de su Reglamento. Oviedo, a 23 de agosto de 1993.—La Registradora.—Firmado: María Paz Pastora Pajin Collado.» Retirado el documento y vuelto a presentar con una instancia solicitando la inscripción parcial del título, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad número 2 de Oviedo. Inscrito el precedente documento, con las excepciones que se dirán, el cual fue presentado a las nueve horas del día 21 de agosto pasado, asiento 2.114, folio 299, del tomo 4 del diario, retirado posteriormente con la nota de calificación precedente y retornado nuevamente a esta oficina con fecha 26 de octubre último, en unión de los siguientes documentos: Además de las escrituras reseñadas en la nota precedente, escrituras de compraventa y cesión de derechos otorgadas todas ellas en Madrid y ante el Notario de dicha capital don Antonio de la Esperanza Martínez-Radio, de fechas 31 de mayo de 1988, 23 de junio de 1989, 4 de abril y 4, asimismo, de abril, ambas de 1990, y de una instancia suscrita por don Teófilo Vergara Pérez, en nombre y representación de la interesada «Inmobiliaria Norcasa, Sociedad Anónima», de

fecha 23 de septiembre último, ratificada ante el Registrador, por la que se solicita la inscripción parcial del título en los términos que en ella se dice, en los tomos, libros, folios y bajo el número de fincas registrales e inscripciones que se indican en los cajetines puestos al margen de las descripciones de las fincas, y todo ello con arreglo al artículo 434 del Reglamento Hipotecario: A) Si bien respecto de la segregación reseñada en el expositivo XVIII de la escritura que antecede, sólo fue practicada en cuanto a las superficies ocupadas por las edificaciones e instalaciones descritas en el mismo, bajo las letras A), B), C), D), E), F) y G), suspendiéndose la inscripción de la restante superficie hasta los 15.664,58 metros cuadrados que se solicitan, que comprenden las zonas de servicio de los elementos anteriormente reseñados, sus accesos y comunicaciones, así como una explanada utilizada para aparcamiento de vehículos, áreas anejas de baño, solárium y recreativas, por exceder de la «porción necesaria y ocupada por las edificaciones e instalaciones programadas en el plan parcial para fines comerciales, deportivos y recreativos, una vez realizadas aquéllas», con extralimitación de lo que se determinó en la reserva contenida en la inscripción primera de la finca 18.969, al folio 119 del libro 250 del Ayuntamiento de Llanera, sin que concurra el consentimiento de los restantes titulares «ob rem» de la referida finca 18.969, con arreglo a lo establecido en los artículos 11 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. B) Como consecuencia de lo anterior, respecto de la finca resultante de la agrupación reseñada en el expositivo XX del mismo título y en relación con la zona integrada por el área deportiva y club social, se practicó la inscripción solamente respecto de la superficie ocupada por las edificaciones e instalaciones descritas bajo las letras A), B), C), D), E), F), G), H) e I), integrantes de la misma, suspendiéndose la inscripción de la restante superficie hasta los 21.497 metros cuadrados solicitados que se dice tiene dicha área deportiva y club social, comprensiva de lo que se dice en el apartado anterior y por las razones en el mismo expuestas, resultando por tanto afectada en función de dicha suspensión, la cabida total reseñada en dicho expositivo para la referida finca resultante de tal agrupación. Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo, en el plazo de cuatro meses a contar desde la fecha de la presente nota, por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, o formula la correspondiente demanda ante los Tribunales de Justicia y contender entre sí, acerca de la validez de los títulos, conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Oviedo, a 2 de noviembre de 1993.—La Registradora.—Firmado: María Paz Pastora Pajin Collado.»

## III

Don Teófilo Vergara Pérez, en representación de «Inmobiliaria Norcasa, Sociedad Anónima» interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que las titularidades «ob rem», también conocidas como derechos subjetivamente reales, se consideran por la doctrina que están tan íntimamente ligados a la propiedad de una cosa, que aparecen como partes de la misma, y ésta es la postura de las Resoluciones de 30 de septiembre de 1920, 24 de marzo de 1922 y 29 de octubre de 1946. Que las titularidades «ob rem» nacidas del derecho subjetivamente real, son en el orden inmobiliario y en cuanto al sujeto personal, meras titularidades de disposición. Que pueden constituirse vinculaciones «ob rem», siempre que exista una causa bastante que puede obedecer a finalidades o funciones económico-sociales similares o análogas a las que la Ley recoge. Que, en este caso, sin duda, el objetivo de la sociedad «Paisajes y Construcciones, Sociedad Anónima», al establecer esa titularidad «ob rem» sobre la finca 18.969, no era otro que el de fomentar las relaciones de los diferentes fundos vecinales destinados al establecimiento de viviendas con aquellos otros destinados, conforme al plan parcial, a usos comunitarios, aun tratándose de fincas de carácter privativo. Es este sentido en el que puede considerarse la existencia de una causa para el establecimiento de este derecho. Que esta titularidad es libremente dispuesta por los otorgantes en escritura de 14 de junio de 1983. Que se podría afirmar, incluso, que no se trata de una auténtica titularidad «ob rem»; no obstante, aunque se aceptase tal calificación, hay que tener en cuenta dos aspectos relacionados con la intención de los otorgantes: 1.º Se trata de establecer una titularidad de goce siempre conectada al fondo (derecho subjetivamente real); 2.º La reserva establecida en la citada escritura, evidencia que la intención del otorgante es la que se mantiene en estas alegaciones. Que hay que rebatir dos cuestiones que subyacen en la calificación registral: 1.º Se inscribe lo que se denomina «porción necesaria y ocupada por las edificaciones e instalaciones programadas en el plan parcial para fines comerciales, deportivos y recreativos». No puede atenerse la Registradora a considerar el alcance de la reserva de un modo tan restringido. Además, parece atender únicamente al concepto de edificaciones, obviando el texto

Integro de la reserva que habla igualmente de las instalaciones programadas para fines comerciales, recreativos y deportivos. Ello se deduce teniendo en cuenta que los metros cuadrados que se inscriben son «aproximadamente» 4.800, y las instalaciones y edificación levantadas son en total 5.183,10 metros cuadrados. No se ha tenido en cuenta en la calificación que el funcionamiento de un club social exige el cumplimiento de una serie de normas y un mínimo cerramiento que garantice la intimidad de sus socios y su libre actividad, sin consecuencias para el público ajeno al mismo; 2.º No se inscribe el resto por no concurrir el consentimiento de los restantes titulares «ob rem» de la finca registral número 18.969. No puede exigirse el consentimiento del resto de los titulares, en virtud de la reserva hecha por la sociedad promotora. Que hay que señalar lo establecido en la Resolución de 2 de abril de 1980.

## IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que, en primer lugar, conviene hacer una breve exposición del contenido del Registro. Que del examen del historial registral de la finca número 18.969 resulta que la misma que se describe como finca discontinua destinada a viales y zonas verdes, aparece inscrita en virtud de la agrupación realizada, a favor de la sociedad «Paisajes y Construcciones, Sociedad Anónima» con atribución de la misma con carácter «ob rem» de todos los propietarios de los predios que se reseñan en la referida inscripción, a los que en función a sus respectivas cuotas queda adscrita aquella titularidad «ob rem», con independencia de quienes sean titulares presentes o futuros de tales bienes, tanto en ejecución de lo previsto en el plan parcial de la urbanización como en los Estatutos que siguen para la misma. En la inscripción primera de la agrupación, la sociedad «Paisajes y Construcciones, Sociedad Anónima» se reservó expresamente el derecho a segregar de la finca referida (concretamente de dos de las parcelas que la componen) en la forma que se expresa en el hecho I. Que dicha reserva se estableció en atención a lo recogido en el artículo 6.º de los Estatutos sociales de la urbanización «Soto de Llanera», protocolizados en la escritura de 14 de junio de 1983, fecha a partir de la cual deben contarse los diez años que hace mención la reserva. Dicho artículo se halla incluido en el título II de los Estatutos referidos, en el que se determinan las propiedades privativas exclusivas, recogiendo en el apartado c) del artículo 3.º «las edificaciones e instalaciones destinadas a usos comerciales, deportivos y de esparcimiento o recreativos». El párrafo primero del artículo 6.º de los Estatutos establece que «Paisajes y Construcciones, Sociedad Anónima» promoverá directamente o a través de tercera persona física o jurídica la construcción de edificios o instalaciones necesarios para uso comercial, deportivo, recreativo y de esparcimiento, comprendido entre esto último un club social que perteneciendo a la sociedad citada a título de propietario primordialmente se afectan al servicio de la urbanización, reservándose el derecho a establecer su específica reglamentación. Por otra parte, el artículo 15, letra c), y el artículo 16 del capítulo III del título III de los Estatutos relativos a bienes y servicios de propiedad privada (comunitaria) y uso común, establecen por exclusión que: «Asimismo quedan vinculadas a la totalidad de la urbanización las construcciones deportivas y de esparcimiento que se construyan en el sector 5 y particularmente en la finca número 1, siempre que no se incluyan en el ámbito del club social referido en el artículo 6.º También quedarán vinculados a la urbanización los terrenos que no se integran en la nueva finca que en el futuro pueda constituirse, de acuerdo con el artículo 6.º Que de la lectura de lo expuesto puede deducirse que la porción de terreno que no estuviera ocupada por dichas construcciones e incluidas en el ámbito del club social, tendrían la consideración de bienes de propiedad privada comunitaria; es decir tendrían la calificación de elementos comunes de la urbanización y serían objeto de vinculación a las propiedades privativas, mediante constitución de un derecho «ob rem», como así se hizo a tenor de la inscripción de la finca 18.969 y a tenor de lo establecido en el artículo 18 de los Estatutos. Que de estos antecedentes se deducen dos conclusiones: 1. Reconocimiento a «Paisajes y Construcciones, Sociedad Anónima» o a sus causahabientes de la posibilidad de ejercitar en relación con los predios números 8 y 17 de la urbanización incluidos en la finca 18.969, los derechos contenidos en la reserva antes transcrita, la cual, dado que se halla inscrita en el Registro de la Propiedad, se trata de un asiento que se halla, de acuerdo con el artículo 1.º, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; 2. Naturaleza de las porciones segregadas y construcciones en ellas realizadas en el ejercicio de los derechos contenidos en la misma, siempre que se cumplan los requisitos concurrentes que en ella se establecen, que en virtud de los Estatutos, tendrían la consideración de bienes de propiedad privativa exclusiva recogidos en la letra c) del artículo 3.º del título II

de los mismos, quedando por exclusión con elementos comunes si no se cumplieren tales requisitos, así como la restante porción de terreno no ocupada por las construcciones a que se hace referencia. El problema a plantear se reconduciría a determinar el ámbito y límites del ejercicio del derecho contenido en dicha reserva, en relación con el terreno en concreto y teniendo en cuenta los requisitos en ella exigidos: A) Derecho a segregar la porción necesaria y ocupada por las edificaciones e instalaciones programadas en el plan parcial para fines comerciales, deportivos o recreativos, una vez realizadas aquéllas y siempre que se lleven a cabo en el plazo de diez años a contar desde la fecha de la escritura de 14 de junio de 1983. En este asunto cabe una interpretación amplia que es la posición propugnada por la parte recurrente. Que teniendo en cuenta los intereses en juego, así como una lectura atenta e integral de los artículos 6 y 16 de los Estatutos, de conformidad con lo previsto en los artículos 1.285 y 1.289 del Código Civil y del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, parece más correcta una interpretación restrictiva de los términos en que se halla la cláusula de reserva y entenderse, por tanto, que el ejercicio del derecho en ella contenido, queda constreñido a la superficie estrictamente ocupada por las edificaciones e instalaciones cuya obra nueva se declara, por lo que la segregación a efectuar debería de haber afectado solamente al terreno efectivamente construido, tal como se hizo en la segregación efectuada en el año 1988 y que originó la aparición de la finca registral 20.774, referida a las edificaciones descritas. De esta forma quedarían de propiedad privativa de la promotora o quien le sustituya el terreno ocupado por las instalaciones y edificaciones, mientras que el resto del terreno de los predios ocho y diecisiete, así como los espacios verdes que circundan e intermedian las mismas, serían de propiedad comunitaria y uso común de la urbanización, requiriéndose para los actos que los afecten el consentimiento de los titulares correspondientes. Que propicia esta interpretación el propio artículo 3.º de los Estatutos inscritos, en su letra c), cuando establece las propiedades privativas exclusivas, no se refiere a «terrenos sin construir». En consecuencia, es por lo que se practicó la inscripción de segregación solicitada, en la forma expresada en la nota de despacho puesta a pie del documento calificado, y se suspendió respecto del resto del terreno no edificado, por considerar que tenía la calificación de elemento común de la urbanización, y es por lo que se exigió el consentimiento de los titulares «ob rem». Que hay elementos comunes por destino, como es el caso, que pueden ser objeto de desafectación, pero para ellos es preciso el correspondiente acuerdo de la asamblea general, que está constituida por el conjunto de los propietarios existentes, por aplicación analógica de las normas que rigen la propiedad horizontal (artículos 11 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal). Que es cierto que la Dirección General de los Registros y del Notariado parece favorable a considerar válido y efectivo el consentimiento anticipado que aparentemente tales cláusulas estatutarias conllevan, aunque el Tribunal Supremo es proclive a la posición contraria. Sentencia de 7 de febrero de 1976. B) Derecho de previa segregación, agregar o agrupar dichas superficies segregadas a la parcela número 230, finca registral 17.431, para constituir nueva finca independiente con las características que resulten en su día. Que como consecuencia de lo anteriormente expuesto y al entenderse que no es posible realizar la segregación en la forma que se hizo, dando lugar al nacimiento de una finca independiente considerada como unidad física y sin solución de continuidad, es claro que la agrupación consiguiente con las fincas registrales 17.431 y 20.774 en el ejercicio del derecho contenido en la segunda parte de la reserva, sólo podrá realizarse en la forma «finca discontinua», tal como se verificó, pues al faltarle el requisito de constituir una unidad física, tal agrupación sólo podría llevarse a cabo bajo la consideración de tomarla como finca funcional o por unidad de destino económico, al amparo del artículo 44.2.º del Reglamento Hipotecario e inscribirse en la forma prevista en el párrafo 2.º del artículo 45 del mismo cuerpo legal.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias confirmó la nota de la Registradora fundándose en lo informado por la misma.

## VI

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: 1.º Que la reserva contenida en el artículo 6.º de los Estatutos tiene por objetivo establecer una titularidad de goce conectada al fundo. La dificultad de regulación contenida en la escritura proviene de que partimos de la existencia de una finca sobre la que se otorga una titularidad «ob rem», sujeta para su total virtualidad a una condición que

afecta a las dos partes, de forma que cumplida la misma, ese derecho o titularidad debe necesariamente transformarse, y, en este caso, reducirse o circunscribirse a la porción restante del predio segregado. Que no puede aceptarse una interpretación tan restringida del alcance de la reserva como hace el Registrador pues es inimaginable un club social, deportivo y recreativo, sin zonas de esparcimiento y recreo al aire libre, lo que supone un claro incumplimiento de las prescripciones del plan parcial. 2.º Que existe el consentimiento requerido por las normas que rigen la Propiedad Horizontal. Que tal consentimiento queda recogido en los propios Estatutos de la urbanización y únicamente se sometieron a una condición, realizar las obras en el plazo de diez años. Que otra interpretación se considera injusta, ilógica y contraria a las prescripciones determinadas por las normas urbanísticas de la zona.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 396.1 y 397 del Código Civil; 11 y 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal; 1, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; sentencias del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 1968, 7 de febrero de 1976, 11 de diciembre de 1982, 5 de mayo de 1986 y 21 de diciembre de 1994, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 1991.

1. En el supuesto del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores: a) En los libros del Registro aparece inscrita, por agrupación, una finca discontinua dedicada a viales, zonas verdes de uso público y privado comunitario, club social y zona deportiva, cuya titularidad aparece atribuida «ob rem» a todos los propietarios de los diferentes predios privativos que integran la urbanización de la que aquella forma parte, en función de sus respectivas cuotas. En el folio abierto a dicha finca consta inserta, avalada por la respectiva facultad estatutaria también inscrita, la reserva por la sociedad promotora, para sí o sus sucesores, del «derecho a segregarse de la antedicha finca... la porción necesaria de las mismas y ocupada por las edificaciones e instalaciones programadas por el plan parcial para fines comerciales, deportivos y recreativos una vez realizadas aquéllas... así como la de agrupar o agregar dichas superficies segregadas... para construir una nueva finca independiente con las características que resulten en su día». b) Al amparo de la citada reserva se procede ahora a segregarse de dicha finca discontinua 15.864,58 metros cuadrados en los que se ubican determinadas instalaciones deportivas, club social, zonas de servicios de dichos elementos, sus accesos, comunicación, y una explanada utilizada para aparcamiento de vehículos, áreas anejas de baño, solárium y recreativos. c) El Registrador con la conformidad del interesado, inscribe la segregación realizada, pero sólo en cuanto a la superficie estrictamente ocupada por las instalaciones deportivas y el club social previstos en el plan parcial (4.800 metros cuadrados aproximadamente), suspendiendo en cuanto al resto (terrenos sin construir de 10.864 metros cuadrados aproximados) por exceder a «la porción necesaria para las edificaciones e instalaciones programadas en el plan parcial para fines comerciales, deportivos y recreativos», con extralimitación de la reserva reseñada y sin que concurra el consentimiento de los restantes titulares «ob rem» de la finca matriz; como consecuencia de ello se suspende también parcialmente una posterior agrupación de la finca ahora segregada con otras de la titularidad de la sociedad segregante.

2. Si se tiene en cuenta: a) que la particular configuración jurídica de la finca discontinua de la que se practica la segregación cuestionada, determina la existencia sobre la misma de una comunidad especial que, a falta de reglas específicas, debe regirse por las generales de la copropiedad y subsidiariamente por las del derecho de propiedad (cfr. artículo 391.2.º Código Civil); b) que cualquier alteración sustancial de la cosa en la cosa común, como es la segregación ahora pretendida, requiere el consentimiento unánime de todos sus cotitulares (cfr. artículos 11, 5 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal y 397 del Código Civil); c) que sin prejuzgar ahora sobre la validez de la reserva cuestionada, en cuanto supone una restricción de las facultades dominicales que sobre dichas fincas reclama una interpretación estricta (cfr. artículos 4, 348, 1.713 Código Civil); d) la claridad de los términos de la reserva cuestionada en cuanto restringen el derecho de segregación a la superficie necesaria y ocupada por las edificaciones previstas en el plan (cfr. artículos 1.281, 1.283 Código Civil), así como la aplicación del criterio interpretativo recogido en el artículo 1.288 Código Civil, todo ello lleva a confirmar el criterio del Registrador y exigir el consentimiento de todos los cotitulares de la finca matriz, a una segregación que al incluir terrenos no ocupados por edificación alguna (cualquiera sea la definición o denominación que se les aplique), desborda inequívocamente el ámbito de la reserva a la que pretende acogerse.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 4 de noviembre de 1997.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias.

**25265** *ORDEN de 6 de noviembre de 1997 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por doña Beatriz Ruano Casanova, en representación de don Eugenio Mata Rabasa.*

Visto el testimonio de la sentencia dictada en 12 de marzo de 1997 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Novena, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en recurso contencioso-administrativo número 2322/94, promovido por la Procuradora doña Beatriz Ruano Casanova, en nombre y representación de don Eugenio Mata Rabasa, contra la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 22 de julio de 1994, sobre publicidad registral.

Teniendo en cuenta que la citada Sala del Tribunal Superior de Justicia de Madrid se ha pronunciado sobre la cuestión debatida en los términos que se expresan en la parte dispositiva, y que concurren en este caso las circunstancias prevenidas en el artículo 105.1.a) de la Ley de 27 de diciembre de 1956;

Este Ministerio ha tenido a bien disponer la ejecución, en sus propios términos, de la referida sentencia, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que debemos desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora doña Beatriz Ruano Casanova, en nombre y representación de don Eugenio Mata Rabasa, contra la resolución dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 22 de julio de 1994 y, en consecuencia, debemos declarar y declaramos la conformidad de la misma con el ordenamiento jurídico, debiendo ser confirmada. No se hace un especial pronunciamiento sobre las costas procesales causadas en esta instancia, al no apreciarse temeridad ni mala fe en ninguna de las partes.»

Lo que digo a V. I. para su conocimientos y efectos.

Madrid, 6 de noviembre de 1997.

MARISCAL DE GANTE Y MIRÓN

Ilmo. Sr. Director General de los Registros y del Notariado.

## MINISTERIO DE DEFENSA

**25266** *ORDEN 423/39189/1997, de 11 de noviembre, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, en recurso de apelación número 114/94, interpuesto por don Miguel López Eady.*

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 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, en el recurso de apelación número 114/94, promovido por don Miguel López Eady, contra otra anterior de la Sala de igual jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 7 de mayo de 1991, recaída en el recurso número 1555/88, sobre previsión de destinos.

Madrid, 11 de noviembre de 1997.—Por delegación, el Director general de Personal, José Antonio Cervera Madrigal.

Excmo. Sr. Almirante Jefe del Departamento de Personal. Dirección de Gestión de Personal. Cuartel General de la Armada.