

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.