III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

8279 *RESOLUCION de 11 de marzo de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Fernández Fernández contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Avilés número 2 a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Fernández Fernández contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Avilés número 2 a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En escritura de 15 de julio de 1982 autorizada por el Notario de Mieres don Faustino García-Bernardo Landeta, el recurrente don Manuel Fernández Fernández vendió a don José Manuel García Lobo una finca sita en Avilés en precio de 7.000.000 de pesetas. En dicha escritura el comprador confería un derecho de opción de compra al vendedor en el edificio que se proponía construir en varios predios —aparte de otros locales y viviendas que a efecto de este recurso no interesan—, sobre «diez plazas de garaje con un total de 200 metros cuadrados, incluidas las partes proporcionales, teniendo cada plaza 14 metros útiles», todo ello en la forma y condiciones que se determinan en la escritura, la cual se inscribió en el Registro de la Propiedad.

En escritura de 8 de mayo de 1984 ante el Notario de Avilés don Enrique Ros Cánovas, el comprador de la finca la agrupó con otra para constituir un solo solar, inscribiéndose la agrupación en el Registro y haciéndose constar la existencia del anterior derecho de opción. En 29 de mayo del mismo mes y año y ante el mismo Notario se declara la obra nueva y el régimen de propiedad horizontal dividiéndose el sótano del edificio en dos fincas, una con destino a garaje para ser vinculada a determinadas viviendas como elemento procomunal y con una superficie de 460 metros cuadrados que es la finca número 15.281 y otra con destino a plazas de garaje no vinculadas, que constituía la finca independiente número 15.282 con una superficie útil de 440 metros cuadrados.

En 27 de enero de 1987 el recurrente señor Fernández interpone ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Oviedo demanda en juicio de menor cuantía contra el concedente de la opción a fin de que se le condenara a otorgar escritura de compraventa de las fincas sujetas a opción, entre ellas las diez plazas de garaje anotándose la demanda en el Registro el 20 de febrero de 1987 en virtud de mandamiento del día 10 anterior. Dicha anotación fue prorrogada antes del vencimiento del plazo en providencia de 5 de febrero de 1991. Y en 28 de noviembre de 1987 se dictó sentencia accediendo a lo solicitado por lo que el 18 de octubre de 1988 y ante el Notario de Oviedo don Teodoro Azaustre se otorgó la escritura de compraventa de las fincas objeto de la opción inscribiéndose a nombre del optante aquéllas que aparecían determinadas individualmente, pero no tuvieron acceso a los libros registrales las diez plazas de garaje ubicadas en la finca número 15.282 «que se determinarán en su día previos los oportunos deslindes» según la sentencia citada. Para dilucidar este extremo, el comprador demanda al vendedor ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Avilés en juicio ordinario declarativo de menor cuantía dirigido en base a los artículos 384 y siguientes, 392 y siguientes y 1.445 y siguientes del Código Civil a individualizar y concretar el objeto del derecho de opción de esas diez plazas de garaje, y en sentencia de 24 de febrero de 1990 se declara «que las diez plazas de garaje constituyen en realidad, incluida la rampa de acceso al local desde el exterior y los espacios destinados a ellas para la entrada y salida de automóviles, la finca número 15.282 en su inscripción 1.ª». Y en cumplimiento de esta sentencia, el 10 de diciembre de 1990 se otorga la escritura de venta en los términos indicados ante el Notario de Avilés don Enrique Rajoy Feijoó.

En el interregno, y en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Oviedo don José Antonio Caicoya el 27 de noviembre de 1986, el comprador-concedente de la opción señor García Lobo agrega a la finca número 15.282 la parte de sótano de 440 metros cuadrados útiles destinados inicialmente a plazas de garaje vinculadas a determinadas viviendas, tras ser desvinculadas, pasando a tener una superficie de 900 metros cuadrados útiles. Dicha escritura se inscribe en el Registro el 14 de marzo de 1987, o sea, después de la anotación preventiva de demanda que pesaba sobre este inmueble, y que había sido ordenada en el juicio ante el Juzgado de Primera Instancia de Oviedo. Con posterioridad se segregan tres locales, quedando su superficie reducida a 815 metros cuadrados, y además se transmiten a terceras personas 8/35 partes indivisas que dan derecho a las plazas de garaje números 3, 16, 19, 27, 28 y 35, así como 2/27 partes indivisas con derecho a las números 23 y 24.

II

Presentada las escrituras de 18 de octubre de 1988 ante el Notario señor Azaustre y la de aclaración de 10 de diciembre de 1990 ante el Notario señor Rajoy junto con los documentos que la nota del Registrador indica, fue calificada de la forma siguiente: «Registro de la Propiedad número 2 de Avilés. Documentos calificados: Escritura autorizada el 18 de octubre de 1988 por el Notario de Oviedo don Teodoro Azaustre Torrecilla. Escritura de aclaración de la anterior autorizada el 10 de diciembre de 1990 por el Notario de Avilés don Enrique Santiago Rajoy Feijóo. Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Oviedo el 28 de noviembre de 1987. Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Avilés el 24 de febrero de 1990. Instancia suscrita por don Manuel Fernández Fernández el 18 de abril de 1991. Presentados con fecha 22 de abril de 1991, a las doce horas. Asiento 2.781 del Diario 6. Situación registral: 1. La finca número 1, registral 15.282, se halla gravada con un derecho de opción del que traen causa los títulos calificados, y que según los pronunciamientos registrales se concreta sobre: «Diez plazas de garaje con un total de 200 metros cuadrados, incluidas las partes proporcionales, pero cada plaza será de 14 metros cuadrados útiles». 2. Sobre dicha finca número 1, pesa la anotación letra A de la demanda (renglón ilegible)... de opción que queda expresado. Dicha anotación se practica con fecha 20 de febrero de 1987, y «relativamente a diez plazas de garaje de la finca de este número». 3. La finca número 1, registral 15.282, según su inscripción 1.ª, aparece con una superficie útil de 440 metros cuadrados, y los linderos que se expresan en los títulos calificados. Pero, en virtud de su 2.ª inscripción, de la cual es extensa la 4.ª del edificio matriz, la parte de sótano de 460 metros cuadrados, útiles, destinada inicialmente a plazas de garaje vinculadas a determinadas vivienda, «se desvincula (—después—) de dicha viviendas... pasando a formar parte íntegramente de la finca número 1». La cual pasa por tanto a medir ahora 900 metros cuadrados, lindando al este con la calle de Los Alas y calle Jovellanos. Dichas inscripciones son de fecha 14 de marzo de 1987, y fueron practicadas en virtud de escritura autorizada el 27 de noviembre de 1986 por el Notario de Oviedo don José Antonio Caicoya Cores. 4. De la finca número 1, inscrita ya con la cabida de 900 metros cuadrados, útiles, se agregaron tres locales de 36 metros cuadrados, 25 metros cuadrados y 24 metros cuadrados, dos de los cuales aparecen vendidos a terceros. 5. La finca número uno, con la superficie de 815 metros cuadrados, después de la incorporación superficiaria de su inscripción 2.ª y después de las segregaciones anteriores, fue objeto en favor de terceros de sucesivas transmisiones: Se transmiten así a diferentes personas 8/35 avas partes indivisas de la total finca número 1, que dan derecho a las plazas de garaje números 34, 35, 16, 3, 28, 27 y 19; y también 2/27 avas partes indivisas con derecho a las plazas de garaje números 23 y 24. Contenido de los títulos calificados que debe reseñarse para comprensión de la nota calificadora: 1. A consecuencia de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Oviedo, se otorga por el Magistrado-Juez de dicho Juzgado

la escritura de 18 de octubre de 1988, en la que se señala literalmente que «lo que va a ser objeto de enajenación judicial y que en su día, previos los oportunos deslindes, se determinará...» son «Diez plazas de garaje de 14 metros cuadrados útiles cada una de ellas, dentro de la finca número 1». En base a dicho título, y sin que el Juez que había conocido del asunto efectuara la aludida determinación, se entabla después una acción, al parecer de deslinde, ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Avilés, que dicta sentencia aclarando y rectificando la anterior escritura otorgada por el Magistrado-Juez de Oviedo, y otorgada en base a tales nuevos pronunciamientos una nueva escritura de 10 de diciembre de 1990, en la que «complementa y aclara» aquella anterior, en el sentido de «que las diez plazas de garaje de 14 metros cuadrados útiles cada una de ellas, dentro de la finca número 1, constituye en realidad, incluidas la rampa de acceso al local y entradas y salidas de automóviles dicha (total) finca número 1». 2. La escritura de 10 de diciembre de 1990 transmite íntegramente la finca número 1 con la primitiva descripción reflejada en su inscripción 1.ª y, por tanto, con la cabida de 440 metros cuadrados, sin tener en cuenta los términos de la anterior escritura de 18 de octubre de 1988, al alcance limitado del derecho de opción inscrito en el Registro, la posterior incorporación a dicho predio de una nueva superficie de 460 metros cuadrados útiles, las segregaciones realizadas y las sucesivas transmisiones efectuadas sobre la total finca. 3. En los títulos calificados no se practica segregación de clase alguna. 4. Que según resulta de los títulos calificados, los 440 metros cuadrados útiles, con que aparecía primitivamente descrita la finca número 1 en su inscripción 1.ª y que son los que efectivamente se transmiten, incluyen «la rampa de acceso al local y entradas y salidas de automóviles». Nota de calificación. Sin practicarse, por no haberse instado, anotación de suspensión, se suspende la inscripción solicitada de la finca número 1, por los defectos siguientes: Primero: a) La escritura de 10 de diciembre de 1990 derivada de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Avilés, que «complementa y aclara» la escritura de 10 de octubre de 1988 otorgada por el Magistrado-Juez de Oviedo, no es congruente con lo dispuesto en los artículos 55 y 919 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. b) Las escrituras de complemento y aclaración de otro título notarial anterior, deben ser otorgadas por las mismas partes intervinientes en la escritura aclarada, circunstancia que no concurre en el caso calificado (art. 219 de Ley Hipotecaria). c) La escritura de 10 de diciembre de 1990, no se limita a aclarar y completar la escritura de 10 de octubre de 1988, sino que contra sus propios términos, la rectifica y contradice esencialmente, por cuanto fija como objeto de transmisión la totalidad de la finca número 1 con su primitiva descripción y con sus 440 metros cuadrados útiles, mientras que la escritura aclarada señalaba como objeto de enajenación judicial tan sólo una parte de (renglón ilegible)... una de ellas, dentro de la finca número 1». Segundo: Alternativamente, de la escritura de 10 de diciembre de 1990 y de la sentencia dictada por el Juzgado de Avilés que le sirve de causa, no resulta la citación de los propietarios colindantes (art. 20 Ley Hipotecaria y 12 Reglamento Hipotecario. Tercero: La escritura de 10 de diciembre de 1990, en relación con la sentencia del Juzgado de Avilés, considera como objeto de transmisión e incluida «la rampa de acceso al local y entradas y salidas de automóviles», lo que resulta contrario a los apartados a) y b) del artículo 3.° de la Ley de Propiedad Horizontal, a cuyo régimen resulta acogido según el Registro el edificio matriz. Alternativamente, para el caso de que se entendiese que dichos elementos —rampa, entradas y salidas— quedan excluidos de la enajenación, la descripción de la finca transmitida no se ajustaría a las prescripciones del artículo 9.° de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento en cuanto a la determinación de cabida y linderos. Cuarto: El derecho de opción recae tan sólo sobre una parte de la finca número 1, es decir, sobre una parte de los 440 metros cuadrados con que aparece registrada en su inscripción 1.ª Y, desde luego, tan sólo sobre una parte de los 900 metros cuadrados que se reflejan en su inscripción 2.ª. En consecuencia, no procede la registración de los títulos calificados: 1. Porque no cabe extender el derecho de opción a 440 metros cuadrados, superando notablemente la extensión con que aparece inscrito y el contenido del primer pronunciamiento jurisdiccional, sin la audiencia, el concurso, la intervención o, al menos, la notificación de los terceros afectados por tal extensión (arts. 1, 20, 38, 32 de la L. H. y RDGRN de 7 de diciembre de 1978). 2. Porque siendo los asientos posteriores incompatibles sólo en parte con el preferente derecho de opción, que sólo afecta a una parte del departamento número 1, los títulos cuya inscripción se pretende deberían contener y no contienen los elementos necesarios para compatibilizar su registración con los derechos, que por recaer sobre el resto de la finca no afectado por la opción, subsisten en favor de los titulares de los asientos posteriores (art. 80-2.° de L. H.). 3. Porque hallándose la finca inscrita con una cabida muy superior a la que es objeto de transmisión, sería siempre necesario proceder —lo que no se hace— a la oportuna segregación de la porción de finca enajenada. Sin que esta segregación pueda entenderse practicada o solicitada implícitamente, por cuanto ha de tratarse siempre de una operación otorgada explícitamente y en la que deben además determinarse —lo que no resulta de los títulos calificados—, las modificaciones en la extensión de la porción restante; el lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación; y la cuota de participación en los elementos comunes del edificio que correspondería al resto de la finca matriz (arts. 47 y 50 del Reglamento Hipotecario y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal). 4. Porque no puede entenderse que ejercitado el derecho de opción procede cancelar íntegramente todos los asientos posteriores, cancelación que permitiría retrotraer la situación registral a la reflejada en la inscripción 1.ª de la finca 15.282. Y no es procedente ésta cancelación total: a) Porque el derecho de opción tan sólo afecta a una parte del departamento número 1 de 900 metros cuadrados, por lo que la cancelación siempre debería ser parcial. Es decir, deberían cancelarse los asientos posteriores no totalmente, sino tan sólo en aquella parte en que resultasen incompatibles o contradictorios con el derecho de opción ejercitado (arts. 79 y 80 L. H.). b) Porque la incorporación a la finca número 1 de una mayor superficie correspondiente a las plazas de garaje inicialmente vinculadas, no es contradictoria ni limitativa del derecho de opción por cuanto éste subsiste íntegramente y sin modificación alguna. Máxime cuando este espacio incorporado aparecía ya inscrito y perfectamente determinado en la inscripción 2.ª de obra nueva del edificio matriz. c) Porque ello implicaría cancelar también las titularidades que los terceros adquirentes ostentan sobre aquellas partes del Departamento número 1 que no resultan gravadas por el derecho de opción, en clara contradicción con lo dispuesto en los arts. 32, 34, 38, 79 y 82 de la L. H. d) Porque no es posible cancelar la inscripción de los tres locales segregados, ante la eventualidad de que los mismos estén enclavados en zona del sótano distinta de aquella sobre la que se concreta la transmisión. e) Tampoco puede procederse a dicha cancelación total amparándose en los términos del artículo 198 del R. H.: Porque dicha cancelación no aparece ordenada en la sentencia; porque, como se ha reseñado, los asientos posteriores tan sólo son contradictorios o limitativos del derecho de opción en una parte, y, por tanto, sólo en parte pueden ser cancelados; porque la inscripción 2.ªde incorporación al Departamento número 1 del espacio inicialmente destinado a plazas de garaje vinculadas, se practicó en virtud de escrituras de 27 de noviembre de 1986, es decir, en virtud de un título anterior a la fecha de la anotación de demanda —20 de febrero de 1987—. Y por ello, para la cancelación de este asiento y la de los posteriores que de él traen causa, sería necesario acudir al procedimiento (línea ilegible)... así la cancelación total, tampoco es posible practicar una cancelación parcial, en tanto los títulos calificados no determinen —lo que no hacen— los extremos concretos que hayan de ser cancelados. Determinación que en ningún caso puede ser competencia del Registrador, quien carece, además, de los elementos de juicio necesario para ello. Contra la presente nota de calificación, cabe interponer recurso gubernativo, dentro del plazo de cuatro meses a contar de la fecha de la misma, por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias, directamente o por conducto del Juez de Primera Instancia de Avilés (art. 113 R. H.). Avilés, a 10 de mayo de 1991.—El Registrador de la Propiedad, Germán Gallego del Campo».

III

•Don Manuel Fernández Fernández interpone recurso gubernativo contra la anterior calificación, tras relatar los hechos acaecidos, así como la inscripción en parte de las escrituras calificadas, informa en defensa de su derecho, respecto del primer defecto, apartado a), que no existe la incongruencia con los artículos 55 y 919 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dado que la escritura calificada no es más que el cumplimiento estricto de una sentencia, y no cabe incongruencia de la escritura con los artículos que tratan de la competencia judicial, materia en la que el Registrador no tiene atribuida competencia, y menos para dejar sin efecto una sentencia. La jurisprudencia de la Dirección niega que el Registrador pueda calificar el fondo. En cuanto al apartado b), lo incongruente es la actuación del Registrador que ha inscrito parte de la escritura, lo que no hubiera podido tener lugar de exigir lo que pide. Pero es que además, en la escritura aclaratoria han comparecido las mismas partes: el vendedor y por su rebeldía el Magistrado-Juez y el comprador, aparte de que como expresó la Resolución de 15 de junio de 1980 cuando el Juez otorga una escritura de oficio actúa en ejercicio de la potestad jurisdiccional. En cuanto al apartado c) no hay que olvidar que es la sentencia firme la que aclara la escritura anterior. El segundo defecto carece de base, ya que ningún precepto legal obliga a citar a los propietarios colindantes. Tampoco existe el defecto 3.°, pues no se viola en la escritura los apartados a) y b) del artículo 3.° de la Ley de Propiedad Horizontal. En cuanto al defecto número 4 la afirmación del Registrador de que el derecho de opción recae

sobre una parte de la finca –de los 440 metros cuadrados– pone de manifiesto que pretende convertirse en una tercera instancia frente a lo establecido por la Sentencia firme, sin que sea necesario por otra parte practicar las notificaciones que indica la nota, dado que la anotación de demanda es anterior a las operaciones registrales de agrupación y sucesivas transmisiones, y quedan afectadas por aquel asiento. En realidad el Registrador parte de dos afirmaciones erróneas: a) Que la rectificación de cabida hecha por el propio titular registral demandado, añadiendo 460 metros cuadrados y practicada con posterioridad a la anotación, perjudica al anotante;

b) que la anotación de la demanda no perjudica a los adquirentes con título de fecha posterior a la anotación. Y esto no es así, según señala la letra d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria y la reiterada doctrina de la Dirección que entiende que la anotación de demanda obra como condición resolutoria provocando la cancelación automática de las inscripciones posteriores –artículo 198 del Reglamento Hipotecario–. Y en el caso del recurso todos los asientos posteriores lo son de terceros adquirentes que han adquirido después de la anotación de demanda, y el único que hizo una operación en fecha anterior –agregación de finca– es el propio titular registral demandado, persona que no es ajena al pleito y de las que se pretende proteger en el anunciado artículo 198. Pero aquí no hay derecho alguno de un tercero a proteger, pues es el propio demandado quien por sí y para sí hace una declaración para modificar el dato físico de la finca, aparte de que al ser el demandado quien hizo esta operación, como tal demandado se le ha notificado la sentencia condenatoria. Y por último que con el contenido de ésta no se causa ningún perjuicio a los terceros adquirentes posteriores puesto que su derecho lo han hecho efectivo sobre los 460 metros cuadrados añadidos a la finca del recurrente.

IV

El Registrador de la Propiedad de Avilés en defensa de la nota alegó: que la incorporación a la finca número 15.282 de la extensión de la 15.281 –460 metros cuadrados útiles– no contradice el derecho de opción que asiste al recurrente que lo conserva en toda su integridad y preferencia, y este derecho, bien sea con la superficie que proclama el Registro –200 metros cuadrados–, bien con la del Juzgado de Oviedo –parte de la finca 15.282 en su inscripción 1.ª o bien con la que la atribuye la sentencia del Juzgado de Avilés –440 metros cuadrados– recae tan sólo sobre una parte de los 900 metros cuadrados con que aparece registrada dicha finca a partir de la inscripción 2.ª Y en el suplico del recurso se solicita que se cancelen todos los asientos posteriores, cuando el derecho decepción sólo recae sobre parte de su total extensión. Que el recurrente una vez que obtuvo la sentencia condenatoria por la que se obligaba al demandado a enajenar diez plazas de garaje dentro de la finca número 1 (15.282) en vez de instar ante el mismo Juzgado de Oviedo que dictó la sentencia su ejecución concreta mediante la concreción y determinación material correspondiente a esas diez plazas de garaje –artículos 55 y 919 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– entabla una acción nueva ante el Juzgado de Avilés, que rectifica y complementa la anterior sentencia del Juzgado de Oviedo, tal como se expone en los hechos, y por eso este defecto 1.°a) plantea una cuestión de competencia para lo que el Registrador se encuentra facultado, ya que es procesalmente incorrecto instar la ejecución, en vez de ante el Juzgado que pronunció la sentencia, ante otro diferente. El defecto 1.° b) no es más que una consecuencia del anterior, ya que la sentencia del Juzgado de Avilés no es congruente con la anterior del Juzgado de Oviedo a la que rectifica. El defecto 1.° c) no cuestiona en ningún momento el fondo de la sentencia del Juzgado de Avilés, sino que solamente se limita a indicar que en la segunda escritura otorgada se contradice el contenido de la primera, ya que tras indicarse que la enajenación judicial era tan sólo parte de 440 metros cuadrados, el objeto de la transmisión se concreta en la totalidad de los mismos. Entrando en el segundo defecto señala que la elección de la vía procesal errónea se debe a que se utilizara en la escritura otorgada por el Juez de Oviedo la expresión «previos los oportunos deslindes» que no tenía otro significado que concretar el espacio material de las diez plazas de garaje, y en lugar de continuar la fase de ejecución ante el mismo Juzgado, se entabló una acción de deslinde ante el de Avilés que era el competente por estar allí situados los inmuebles, en la que se exige taxativamente la citación de los propietarios colindantes –artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 12 del Reglamento Hipotecario– y ello constituye un obstáculo a la inscripción –artículo 100 del Reglamento Hipotecario– pues hay una serie de titulares de plazas de garaje que debieron ser citados, aunque inscribieran después de la anotación de demanda ordenada por el Juzgado de Oviedo -pues por la propia naturaleza de la acción han de ser citados todos– artículos 2.061, 2.062, 2.065 y 2.070 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero es que además la demanda entablada ante el Juzgado de Avilés no fue objeto de anotación y fue interpuesta mucho después de las fechas de las inscripciones de los nuevos titulares de plazas de garaje. En cuanto al tercer defecto se limita a repetir lo indicado en la nota. Respecto del cuarto defecto hace constar que al extender el derecho de opción a 440 metros cuadrados se supera la cifra con que aparece inscrito y con lo señalado en la primera sentencia, y todo ello sin la audiencia o al menos notificación de los terceros afectados por la extensión (Resolución de 7 de diciembre de 1978), aparte de que habría de procederse a la oportuna segregación de la parte de finca enajenada, dada la agregación que se hizo. Por otro lado si se cancelaran todos los asientos posteriores a la anotación de demanda, se retrotraería la situación registral a la reflejada en la inscripción 1.ª de la finca 15.282 y ello no es posible –artículos 78 y 80 de la Ley Hipotecaria– porque supondría cancelar titularidades sobre partes del Departamento no gravadas con el derecho de opción, y sin que quepa la cancelación total del artículo 198 del Reglamento Hipotecario, ya que la sentencia no lo ordena, y los asientos posteriores son limitativos tan sólo en parte, y además porque el título de agregación del local con las plazas vinculadas, que después se desvincularon, es anterior a la fecha de la anotación de demanda, y por ello requiere para poderse cancelar el procedimiento que dicho precepto señala, pero sobre todo porque no existe la pretendida anotación de demanda ante el Juzgado de Avilés.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Asturias confirmó la nota del Registrador.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 32, 38, 79 y 80 de la Ley Hipotecaria, 198.4 del Reglamento para su ejecución; 55, 919 y 923 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal.

1. De los hechos expuestos hay que resaltar, por ser elemento básico para la resolución de este recurso, la circunstancia de que al declarar la Sentencia de 28 de noviembre de 1987 del Juzgado de Primera Instancia de Oviedo, que se accediese a lo solicitado por el demandante (esto es, que las diez plazas de garaje ubicadas en la finca número 15.282 «se determinarán en su día previos los oportunos deslindes») el actor, en vez de proceder a la ejecución de la sentencia ante el mismo Juzgado mediante la concreción de aquella obligación genérica de dar diez plazas de garajes en la específica correspondiente que determine la situación y linderos de las mismas con arreglo a los artículos 919 y 923 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ha optado por dilucidar esta cuestión a través de un procedimiento incoado ante Juzgado distinto –el de Avilés–. Esta elección ha arrastrado como consecuencia que la anotación de demanda practicada al iniciarse el pleito ante el Juzgado de Oviedo, no despliegue sus efectos propios ni la protección pretendida ante la escritura calificada que es ejecución de la Sentencia de individualización del objeto del Juzgado de Avilés, que por cierto no ordenó se tomase anotación de este procedimiento. Así pues, para resolver este recurso hay que tener en cuenta la situación registral del inmueble en el momento del ingreso en el Registro de la Propiedad de esta segunda escritura.

2. Entrando en el estudio de la extensa nota de calificación, en cuanto al defecto 1.° a), es indudable que el Registrador, de acuerdo con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, puede, respecto de los documentos judiciales –y como tal hay que entender la escritura consecuencia de una sentencia judicial– calificar la competencia del Juzgado o Tribunal, así como la congruencia del mandato con el procedimiento seguido, y en este caso concreto más que estimar que el Juzgado de Avilés no era competente (pues, como se deduce del apartado anterior, el demandante optó por instar un nuevo proceso en Juzgado distinto), lo que aparece es la disparidad entre la primera sentencia plasmada en la escritura de 18 de octubre de 1988 y lo declarado en la nueva escritura de 10 de diciembre de 1990, que en vez de complementar y aclararla, viene a rectificarla, al fijar como objeto de la transmisión patrimonial la totalidad de la superficie de lo que constituía la primitiva finca número 15.282 en su inscripción 1.ª 440 metros cuadrados–, frente a lo expresado en la primera sentencia, que sólo se refería a una parte de dicha superficie o a lo que proclaman los libros registrales –200 metros cuadrados– y por eso hay que confirmar igualmente el apartado c) de este primer defecto, pero no así el b), ya que las partes que intervienen tanto en una como en otra son las mismas.

3. No cabe entrar en el examen del segundo defecto propuesto alternativamente para el caso de no admitirse el 1.° dado la confirmación de éste, y ha de aceptarse igualmente el 3.°, ya que al quedar incluidos dentro del bien transmitido elementos que tienen el carácter de comunes –rampas de acceso al local que sirven a la totalidad del sótano– se vulnera lo establecido en el artículo 3.°, apartados a) y b), de la Ley de Propiedad Horizontal, sin que sea posible su atribución de un modo singular y exclusivo a ningún titular.

4. El defecto cuarto integra una serie de cuestiones muchas de ellas subsumidas en otras, como en sus números 1 y 2, de los que ya se ha tratado anteriormente, pues en efecto, al ampliar el derecho de opción a una extensión superior a la inscrita y dado que la anotación de demanda practicada no cubre, como se ha indicado, en sus efectos protectores al contenido del segundo pronunciamiento jurisdiccional, se hace necesario, dada la situación registral en el momento de la calificación, la defensa de los terceros afectados ante tal extensión –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–, situación que es muy similar al caso de hipoteca sobre un inmueble al que posteriormente se le agregan porciones no hipotecadas formando una sola finca registral, y que solamente puede ejecutarse sobre la porción de finca hipotecada, pues aquí también el derecho de opción sólo cabe ejercitarlo sobre aquella parte que constituye su objeto y han de hacerse constar los elementos necesarios como la cuota de participación de las dos nuevas fincas que ahora habrían de formarse.

5. Consecuencia de todo ello es que igualmente ha de confirmarse el apartado número 4 de este defecto en sus párrafos a), b), c) y d), ya que en virtud de lo expuesto no es posible cancelar íntegramente todos los asientos posteriores a la anotación de demanda practicada en el procedimiento que dio lugar a la sentencia del Juzgado de Oviedo. Y queda fuera de lugar el contenido del apartado e) de este número 4 del defecto 4.° en el que el Registrador parece tener en cuenta que los efectos naturales de la anotación de demanda se extienden a la sentencia del Juzgado de Avilés, y aunque esto no es así y podría dejar de examinarse, parece conveniente señalar que los términos del artículo 198.4 del Reglamento Hipotecario, relativo a los asientos posteriores a la anotación practicados en virtud de títulos anteriores, se refieren en cuanto al procedimiento para su cancelación a los practicados a favor de terceros, pero no a los extendidos en virtud de un título del propio demandado –en este caso, agregación– que queda afectado por la anotación de demanda, así como todos los que después se practicaron.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado, excepto en cuanto a los defectos primero b) y cuatro 4.° e) que han de revocarse, y el 2.° que no se ha entrado en su examen.

Madrid, 11 de marzo de 1993.–El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Ilmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Asturias.

MINISTERIO DE DEFENSA

8280 *REAL DECRETO 417/1993, de 18 de marzo, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, al Comandante en Jefe del Ejército de Uruguay, Teniente General don Juan Modesto Rebollo García.*

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el Comandante en Jefe del Ejército de Uruguay, Teniente General don Juan Modesto Rebollo García,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco.

Dado en Madrid a 18 de marzo de 1993.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,
JULIAN GARCIA VARGAS

8281 *REAL DECRETO 453/1993, de 26 de marzo, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Aeronáutico, con distintivo blanco, al General Jefe del Estado Mayor de la Fuerza Aérea de los Estados Unidos de América, don Merrill A. McPeak.*

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el General Jefe del Estado Mayor de la Fuerza Aérea de los Estados Unidos de América, don Merrill A. McPeak,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Aeronáutico con distintivo blanco.

Dado en Madrid a 26 de marzo de 1993.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,
JULIAN GARCIA VARGAS

8282 *ORDEN 423/38249/1993, de 25 de febrero, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, fecha 9 de septiembre de 1992, en el recurso número 119/1990, interpuesto por don Félix Garretas Alonso.*

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.° de la Orden del Ministerio de Defensa, número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios la expresada sentencia sobre indemnización por residencia eventual.

Madrid, 25 de febrero de 1993.–P. D., el Director general de Personal, José de Llobet Collado.

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

8283 *ORDEN 423/38252/1993, de 25 de febrero, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (Burgos), fecha 9 de junio de 1992, en el recurso número 94/1991, interpuesto por don José Luis Mediavilla González.*

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.° de la Orden del Ministerio de Defensa, número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios la expresada sentencia sobre reconocimiento de trienios.

Madrid, 25 de febrero de 1993.–P. D., el Director general de Personal, José de Llobet Collado.

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

8284 *ORDEN 423/38253/1993, de 25 de febrero, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (Burgos), fecha 8 de junio de 1992, en el recurso número 66/1991, interpuesto por don Eugenio Alfonso Cestero Andrés.*

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.° de la Orden del Ministerio de Defensa, número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios la expresada sentencia sobre reconocimiento de trienios.

Madrid, 25 de febrero de 1993.–P. D., el Director general de Personal, José de Llobet Collado.

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

8285 *ORDEN 423/38216/1993, de 1 de marzo, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, fecha 7 de diciembre de 1992, en el recurso número 915/1990, interpuesto por don Jesús Cifuentes Rubio.*

De conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 27 de diciembre de 1956, y en uso