

Quinta.—Bajo la dependencia directa de la comisión a que alude la cláusula anterior, se constituirá un grupo de trabajo para analizar la creación de una base informática de datos, que contenga información completa y actualizada de las sentencias dictadas por las Salas del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, y que quedará a disposición de las instituciones firmantes, en los términos y con el alcance que, de conformidad con lo previsto en las leyes, establezcan la expresada comisión, y bajo los criterios reglamentarios que el Consejo General del Poder Judicial pueda aprobar sobre el régimen de gestión y acceso a los ficheros judiciales, todo ello sin perjuicio de las competencias reglamentarias atribuidas al Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial.

Sexta.—El presente convenio estará vigente hasta el 31 de diciembre de 1997, siendo prorrogable automáticamente por períodos anuales, salvo denuncia expresa de alguna de las partes, con una antelación de, al menos, dos meses.

De conformidad con cuanto antecede, en ejercicio de las atribuciones de que son titulares los firmantes, y obligando con ello a las instituciones que representan, suscriben por triplicado y a un solo efecto el presente convenio.

Por el Consejo General del Poder Judicial, Francisco Javier Delgado Barrio.—Por el Ministerio de Justicia, Margarita Mariscal de Gante y Mirón.—Por la Comunidad de Madrid, Alberto Ruiz-Gallardón Jiménez.

#### ANEXO

Actuaciones que se llevarán a cabo en 1997 en el marco del convenio para la informatización de los órganos jurisdiccionales de la Comunidad de Madrid

##### 1. Tribunal Superior Justicia

Se implantará el proyecto CORTE (informatización de la función jurisdiccional), que comprende las siguientes actuaciones:

Instalación de cableado eléctrico y de datos.

Suministro e instalación del equipamiento (servidor, sistema de alimentación ininterrumpida, ordenadores personales e impresoras).

Instalación de la aplicación.

Formación de usuarios.

Dentro del proyecto LIBRA (informatización de la oficina judicial) se llevará a cabo la instalación del cableado eléctrico y de datos. Las restantes actuaciones se llevarán a cabo en 1998, una vez esté disponible el nuevo sistema de información que está desarrollando la Subdirección General de Informática del Ministerio de Justicia.

##### 2. Órganos unipersonales

Se llevará a cabo la instalación de cableado eléctrico y de datos, y el suministro e instalación de los equipos necesarios para la informatización de los siguientes Juzgados:

Localidad	Tipo de Juzgado	Número
Alcalá de Henares .....	Primera Instancia e Instrucción .....	1
Alcalá de Henares .....	Primera Instancia e Instrucción .....	2
Alcalá de Henares .....	Primera Instancia e Instrucción .....	3
Alcalá de Henares .....	Primera Instancia e Instrucción .....	4
Alcalá de Henares .....	Primera Instancia e Instrucción .....	5
Alcalá de Henares .....	Primera Instancia e Instrucción .....	6
Alcalá de Henares .....	Primera Instancia e Instrucción .....	7
Alcorcón .....	Primera Instancia e Instrucción .....	1
Alcorcón .....	Primera Instancia e Instrucción .....	2
Alcorcón .....	Primera Instancia e Instrucción .....	3
Alcorcón .....	Primera Instancia e Instrucción .....	4
Alcorcón .....	Primera Instancia e Instrucción .....	5
Leganés .....	Primera Instancia e Instrucción .....	1
Leganés .....	Primera Instancia e Instrucción .....	2
Leganés .....	Primera Instancia e Instrucción .....	3
Leganés .....	Primera Instancia e Instrucción .....	4
Leganés .....	Primera Instancia e Instrucción .....	5
Leganés .....	Primera Instancia e Instrucción .....	6
Leganés .....	Primera Instancia e Instrucción .....	7
Majadahonda .....	Primera Instancia e Instrucción .....	6
Móstoles .....	Primera Instancia e Instrucción .....	9

## 25263

RESOLUCIÓN de 24 de octubre de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Rafael Rivero Valcárcel, en nombre de «B. R. Inversiones y Servicios, Sociedad Anónima», y «Edinco, Sociedad de Estudios e Inversiones, Sociedad Anónima», en su calidad de Administrador único, contra la negativa de don Diego Hermoso Mesa, Registrador de la Propiedad interino de El Puerto de Santa María número 1, a inscribir una escritura de elevación de documento privado a escritura pública de cesión de derechos y compraventa y cancelar determinados asientos, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Rafael Rivero Valcárcel, en nombre de «B. R. de Inversiones y Servicios, Sociedad Anónima», y «Edinco, Sociedad de Estudios e Inversiones, Sociedad Anónima», en su calidad de Administrador único, contra la negativa de don Diego Hermoso Mesa, Registrador de la Propiedad interino de El Puerto de Santa María número 1, a inscribir una escritura de elevación de documento privado a escritura pública de cesión de derechos y compraventa y cancelar determinados asientos, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

El día 18 de febrero de 1988, «Edinco, Sociedad de Estudios e Inversiones, Sociedad Anónima», mediante contrato privado compró a determinados esposos las fincas registrales números 23.826, 26.969 y 592, sitas en El Puerto de Santa María. En la cláusula cuarta de dicho contrato, las partes contratantes convinieron que la escritura pública pertinente se otorgará en favor de la persona física o jurídica que la compradora designara. La citada sociedad, ante la negativa de los vendedores a otorgar dicha escritura, interpuso demanda contra los mismos de la que conoció el Juzgado de Primera Instancia número 1 de El Puerto de Santa María. Con fecha 24 de enero de 1989, se practicó anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad número 1 de la citada ciudad, respecto a las fincas registrales números 23.826 y 26.969, cuya prórroga se practicó el 17 de octubre de 1992; anotación que no pudo realizarse respecto a la finca registral número 592 por no constar inscrita a nombre de los demandados.

Con fecha 17 de septiembre de 1992, el citado Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia condenando a los demandados a elevar a escritura pública el contrato de 18 de febrero de 1988, otorgándose escritura de venta de las fincas citadas (números 23.826, 26.969 y 592) en favor de la demandante o de quien ésta designe, debiéndose incluir en dicha escritura los pactos y estipulaciones que se contienen en el referido contrato y se condena a los demandados a entregar a la actora las fincas a que ha hecho referencia, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, debiendo la demandante hacer efectiva la parte de precio pendiente de pago, en la forma y plazos previstos en el contrato y para el supuesto de que lo que se acuerda no sea posible respecto a la finca número 592, por no ser propiedad de los demandados, será excluida de la declaración y de las condenas precedentes, sin perjuicio de que si los demandados tuvieren algún derecho sobre ella harían cesión del mismo a la parte activa, debiendo, en cualquier caso, operarse la disminución que proporcionalmente corresponda en el precio de la compraventa y que se determinará en fase de ejecución de sentencia. Dicha sentencia fue declarada firme por la Audiencia Provincial de Cádiz, en virtud de Auto dictado con fecha 11 de mayo de 1993.

En consideración a lo convenido en la cláusula cuarta del contrato privado de compraventa, «Edinco, Sociedad de Estudios e Inversiones, Sociedad Anónima», cedió sus derechos a la compañía «B. R. de Inversiones y Servicios, Sociedad Anónima», y en ejecución de la sentencia, con fecha 21 de junio de 1994, ante el Notario de El Puerto de Santa María, don Antonio Manuel Torres Domínguez, la ilustrísima Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de El Puerto de Santa María, en nombre y por rebeldía de los esposos demandados y «Edinco», elevaron el contrato privado a escritura pública en la que se recogen todos los extremos expuestos anteriormente, con testimonio de las resoluciones y diligencias judiciales esenciales del procedimiento y de la propia sentencia.

El demandado, con posterioridad a la anotación preventiva de demanda y su prórroga y de la sentencia dictada por el Juzgado, aportó las fincas números 23.826 y 26.969 a favor de «Chipiona 92, Sociedad Limitada».

## II

Presentada la escritura citada anteriormente en el Registro de la Propiedad número 1 de El Puerto de Santa María, fue calificada con la nota del tenor literal siguiente: «Registro de la Propiedad número 1 de El Puerto de Santa María. Examinada la escritura de elevación a público de documento privado de compraventa y cesión de derechos, otorgada en esta ciudad el 21 de junio de 1994 ante el Notario don Antonio Manuel Torres Domínguez, presentada el 24 de junio de 1994, bajo el número 2.091 del tomo 99 del diario, se estima necesario: Mandamiento judicial ordenando la cancelación de las inscripciones contradictorias posteriores a la anotación de demanda. Artículo 198 del Reglamento Hipotecario. Testimonio de la sentencia incorporada a la escritura que da origen a la misma (la que se transcribe en la escritura no está completa y además no está en orden).» Dicha nota fue comunicada al presentante de la escritura con fecha de 16 de julio de 1994. Posteriormente fue extendida la siguiente nota de despacho: «Nota de despacho. En unión de escrito de la representación acreditada de la sociedad compradora «B. R. de Inversiones y Servicios, Sociedad Anónima», de 29 de julio de 1994, en el que se interesan las anotaciones de suspensión de sesenta días del precedente documento y sólo, en cuanto a las dos fincas registrales 23.826 y 26.969, han sido practicadas las anotaciones solicitadas en los tomos del archivo, libros de esta ciudad, folios, fincas y anotaciones que constan en los cajetines puestos al margen de las descripciones de dichas dos fincas. Se deniega tanto la inscripción como la anotación de suspensión solicitada en cuanto a la cesión de derechos en la tercera de las fincas, registral 592, por el defecto que se estima insubsanable de aparecer inscrita tal finca a favor de personas distintas de los demandados, condenados y vendedores señor Torrico Fernández y su esposa. El Puerto de Santa María, 18 de agosto de 1994.—El Registrado, Diego Hermoso Mesa.»

## III

Don Rafael Rivero Valcárcel, en representación de las sociedades «B. R. de Inversiones y Servicios, Sociedad Anónima», y «Edinco, Sociedad de Estudios e Inversiones, Sociedad Anónima», como Administrador único de las mismas, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 71 de la Ley Hipotecaria, 198 del Reglamento Hipotecario y 369 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, hay que señalar que la aportación hecha por el demandado a «Chípiona 92, Sociedad Limitada», de las fincas a las que se anotó la demanda (23.826 y 26.969), se produjo no sólo con posterioridad a dicha anotación de demanda, sino incluso después de dictada sentencia por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de El Puerto de Santa María, o sea, que la transmisión a un tercero de las fincas se produjo después de dictada sentencia que puso fin al pleito y no en la fase procesal que media entre la anotación preventiva de demanda y dicha sentencia; que la Audiencia Territorial de Barcelona, en Auto de 28 de junio de 1972, expresamente viene a determinar el efecto de la anotación preventiva de demanda, en cuya virtud importantes tratadistas afirman que el efecto propio de dicha anotación es asegurar la retroactividad de la sentencia que recaiga en el litigio, llevando su eficacia hasta la fecha de la anotación. Que es reiterada la jurisprudencia sobre los efectos de la anotación preventiva de demanda, así cabe citar las Resoluciones de 19 de enero de 1897, 23 de julio de 1910, 4 de noviembre de 1915, 30 de mayo de 1934 y 29 de octubre de 1946.

## IV

El Registrador de la Propiedad interino de El Puerto de Santa María número 1 informó: I. Fundamentos de Derecho positivo: Que la suspensión de la inscripción hasta la presentación del mandamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias y de la propia anotación de demanda se fundamenta en la aplicación directa de los siguientes preceptos legales: A) Artículo 198 del Reglamento Hipotecario. Que en el presente caso nada se ordena respecto a cancelaciones ni a inscripciones en la ejecutoria, por tanto, en este supuesto de hecho la ejecutoria no es bastante para practicar la inscripción ni para cancelar. En ambos casos los títulos inscribibles y cancelatorios se crearán en la fase de ejecución de sentencia: a), la escritura de elevación a público, y b), el mandamiento de cancelación de inscripciones contradictorias. De ahí que en el citado artículo se diga «o mandamiento judicial», que es el requerido para practicar la cancelación de los asientos contradictorios y de la propia anotación de demanda. B) El artículo 257 de la Ley Hipotecaria. C) El artículo 82.1 de la misma Ley. II. Fundamentos por aplicación analógica de preceptos legales: A) El artículo 38.2 de la Ley Hipotecaria. Que, como en fase de ejecución sí

se tenía conocimiento de la inscripción contradictoria, se podía haber solicitado en dicha fase procesal que se cancelara la misma mediante el correspondiente mandamiento. B) El artículo 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si bien el procedimiento de este recurso es anterior a la Ley 10/1992, de 30 de abril, y dicho artículo se refiere a procedimientos ejecutivos, la ratio de la reforma es mantener la dualidad del título en orden a la inscripción/cancelación de contradictorios (vid. artículos 1.514 para la inscripción y 1.518 para cancelación), y por expresa referencia de la Ley ritualaria, estos artículos se aplican a la fase de ejecución de sentencias, luego, aún cuando este supuesto no lo es de ejecución de un bien, su espíritu sí lo es de aplicación, de tal modo que la reforma introduce en la Ley de Enjuiciamiento Civil lo que ya determinaba la legislación hipotecaria (artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria, y 175.2.º del Reglamento Hipotecario). C) El artículo 180 del Reglamento Hipotecario. D) El artículo 100 del mismo Reglamento. III. Fundamentos jurisprudenciales y referentes a Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado: A) Sentencias: 1.º Del Tribunal Constitucional: 4/1988, 176/1985 y 85/1981; 2.º Del Tribunal Supremo: 19 de noviembre de 1992, 19 de enero de 1991 y 18 de febrero de 1985. B) Resoluciones: 1.º Las dos primeras citadas por el recurrente. 2.º La Resolución de 25 de septiembre de 1972. IV. Fundamentos doctrinales: Que una importante parte de la doctrina está de acuerdo con la postura mantenida en este informe. V. Contestación a los argumentos de la parte recurrente: Que el análisis que del artículo 198 del Reglamento Hipotecario hace el recurrente en nada contradice la petición del mandamiento cancelatorio, pero lo que aquí se discute no es la retroactividad de la ejecutoria, sino que al no ser directamente inscribible se necesita del mandamiento cancelatorio. VI. Que como conclusión cabe añadir que cuando la ejecutoria no sea directamente inscribible, tampoco servirá para cancelar automáticamente, sino que es el Juez quien conoce de la ejecución quien conforme a la Constitución Española (artículo 24.1) a la Ley de Enjuiciamiento Civil, y a la legislación hipotecaria debe determinar, aunque sea de modo genérico, la cancelación de las inscripciones cancelatorias.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del señor Registrador fundándose que el párrafo segundo del artículo 198 del Reglamento Hipotecario distingue entre la ejecutoria o el mandamiento judicial, y esta distinción hay que ponerla en relación con la dualidad de supuestos que contempla el número 1 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, y que, en el caso de autos, la acción ejercitada no es una acción real, no es directamente inscribible la ejecutoria ni puede estimarse válido para la práctica de la cancelación de las inscripciones contradictorias.

## VI

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que no se hubiera anotado en el Registro de la Propiedad el derecho del demandante si la acción fuera meramente personal y no tuviera indudable trascendencia real, y es esta trascendencia la que ha de considerarse y en base a ella dar efectividad a la anotación preventiva de la demanda que originó la acción personal, y esa trascendencia real se convierte en real precisamente cuando recae la sentencia favorable que se ejecuta por medio del otorgamiento de un título directamente inscribible. Que si se califica de ejecutoria la escritura (o, en su caso, la sentencia que obliga a otorgar la escritura) que se pretende inscribir, conforme al artículo 198 del Reglamento Hipotecario, tal ejecutoria es inscribible y, por tanto, no sería necesario mandamiento judicial para la cancelación de asientos contradictorios ni para la inscripción de una ejecutoria. Que la jurisdicción civil, considerando ejecutada la sentencia, puede denegar el mandamiento requerido por el señor Registrador en base a que dicha sentencia no recoge tal posibilidad para su ejecución, ya que los asientos posteriores contradictorios son inscritos con posterioridad a la fecha de la sentencia y en virtud de un acto otorgado también con posterioridad a dicha sentencia, impidiendo que aflore la verdadera naturaleza de la anotación preventiva, cual es: Su naturaleza cautelar y de garantía registral.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.252 del Código Civil; 9.4, 1.509 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 17, 34, 71, 107.9, 131 y 257 de la Ley

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,