

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador fundándose en que no es posible la anotación de embargo al no concretarse la porción del derecho hereditario de la titularidad del embargado, y que esta porción dependerá del número de herederos reconocidos; y que tampoco consta la cualidad de heredera de la demandada deudora respecto del titular registral y en que la anotación no se puede referir a derechos en abstracto sobre la finca, sino en la proporción misma del concreto derecho hereditario embargado que se pretende anotar.

VII

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria puede tener acceso al Registro la anotación del derecho hereditario si lo piden los herederos, incluso en abstracto, y conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 1958 el heredero en estado de indivisión o comunidad hereditaria podrá enajenar por sí mismo cosas determinadas del caudal hereditario, si bien con eficacia condicional, o sea subordinada a que la cosa determinada le sea adjudicada. Que lo anterior es la consecuencia lógica de lo proclamado en los artículos 42.6.º de la Ley Hipotecaria y 1.068 del Código Civil. Que la transmisión del derecho hereditario es admitida claramente por el artículo 1.067 y 1.271, párrafo primero, del Código Civil y por la jurisprudencia. Que no se entienda de la interpretación literal del artículo 166 del Reglamento Hipotecario. Que la aplicación estricta de dicho precepto no está en línea de lo proclamado por la exposición de motivos de la Ley 51/1997 de 27 de noviembre, de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de ejecución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14, 20, 38, 42 y 44 de la Ley Hipotecaria, 78 y 166 de su Reglamento y las Resoluciones de este Centro Directivo de 1 de junio de 1943 y 30 de marzo de 1944.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de si se puede anotar un embargo sobre los derechos que pudieran corresponder al deudor en la herencia del titular registral, respecto de un bien concreto, cuando no se acompaña testimonio ni declaración de herederos de dicho titular, pero se acredita la defunción del mismo y el carácter de hijo del embargado, y se acompaña certificación negativa del Registro de Actos de Última Voluntad.

2. La solución al problema planteado ha de ser forzosamente negativa; en efecto, si bien es posible anotar por deudas del heredero bienes inscritos a favor del causante, en cuanto a los derechos que puedan corresponder al heredero sobre la total masa hereditaria de la que forma parte tal bien, es, para ello, imprescindible la acreditación de tal cualidad de heredero, la cual no está plenamente justificada por ser hijo del titular registral y presentarse certificación negativa del Registro de Actos de Última Voluntad, ya que la relativa eficacia de tal certificación (cfr. artículo 78 del Reglamento Hipotecario), y la posibilidad de causas que impidan o hagan ineficaz el hipotético llamamiento de un hijo, hacen que sea imprescindible la presentación del título sucesorio que no puede ser otro que cualesquiera de los que enumera el artículo 14 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 3 de octubre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

20385

RESOLUCIÓN de 5 de octubre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Zaragoza, don José Enrique Cortés Valdés, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza, número 2, don Pedro Fernández-Boado y García-Villamil, a inscribir una escritura de constitución en régimen de propiedad horizontal y otra de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Zaragoza, don José Enrique Cortés Valdés, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza, número 2, don Pedro Fernández-Boado y García-Villamil, a inscribir una escritura de constitución en régimen de propiedad horizontal y otra de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 2 de febrero de 1996, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Zaragoza, don José Enrique Cortés Valdés, la mercantil «Laser Aragón Mercado, Sociedad Limitada», expone que es dueña de un complejo industrial en Zaragoza, polígono Industrial denominado «Cogolluda», que se halla edificado sobre parte de las parcelas 54 y 63 de dicho polígono, que en total todo el complejo tiene una superficie de 2.044,53 metros cuadrados, y establece que para la enajenación por separado de los departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente que constituyen la finca descrita anteriormente, la sociedad propietaria por medio de sus representantes, da a la presente escritura el carácter de título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, describiendo por separado los tres departamentos de planta baja: El número uno, linda: Frente, mediante faja de terreno perteneciente al departamento número tres a través de la cual tiene su acceso desde la calle; el número dos, linda: Frente, en parte, mediante faja de terreno perteneciente al departamento número tres de orden correlativo, y el departamento número tras linda: Frente, mediante la citada faja de terreno por lo que accede desde la calle. No se describe la existencia de ningún elemento común. Se establece también que se registrará por lo dispuesto en la Ley de 21 de julio de 1960 y demás disposiciones legales que le sean aplicables. Con la misma fecha, ante el mismo Notario, se otorga escritura de compraventa por la que la compañía mercantil «Laser Aragón Mercado, Sociedad Limitada» vende a la Caja de Ahorros Inmaculada de Aragón el departamento número dos.

II

Presentadas las dos escrituras en el Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 2, fueron calificadas con las siguientes notas: A. La escritura de constitución en régimen de propiedad temporal: «Denegada la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos insubsanables: 1.º Porque del documento presentado no resulta la existencia de elementos comunes cuya copropiedad es inherente a los elementos de propiedad separada susceptibles de aprovechamiento independiente, conforme al artículo 396 del Código Civil, sin los que no existe régimen de división en Propiedad Horizontal, sino simple división material de inmueble. 2.º Porque los elementos privativos o de propiedad separada resultantes del documento calificado no son susceptibles de aprovechamiento independiente por no tener salida a un elemento común ni a la vía pública, como exige el artículo 396 del citado Código Civil. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de cuatro meses, a contar desde esta fecha, en los términos prevenidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de acudir ante los Tribunales de Justicia para que declaren la validez e inscribibilidad del presente documento, a tenor de lo previsto en el primero de los preceptos citados. Zaragoza, 23 de julio de 1997. El Registrador. Firmado: Pedro Fernández Boado». B. La escritura de compraventa: «Suspendida la inscripción del precedente documento por el defecto subsanable de no figurar inscrita la escritura que se cita en el mismo, autorizada por el Notario de esta ciudad, don José Enrique Cortés Valdés el 2 de febrero de 1996, número de protocolo 432. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de cuatro meses, a contar desde esta fecha, en los términos prevenidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de acudir ante los Tribunales de Justicia para que declare la validez e inscribibilidad del presente documento, a tenor de lo previsto en el primero de los preceptos citados. Zaragoza, 3 de septiembre de 1997. El Registrador. Firmado: Pedro Fernández Boado».

III

El Notario autorizante de las escrituras interpuso recurso gubernativo contra las anteriores calificaciones y alegó: Que de la primera calificación expuesta resulta que no se está en la escritura calificada y en la situación de hecho que de ella resulta, ante la dualidad que exige el propio espíritu de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir, la propiedad, el uso y disfrute totalmente privativo de los elementos que así lo sean y su inseparable e inalienable unión con unos elementos comunes que, en propiedad o no, son de uso y disfrute compartidos. En este sentido se muestran las Sentencias de 5 de diciembre de 1970 de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca, la de 28 de octubre de 1980 de la Audiencia Provincial de Tarragona y la de 18 de julio de 1981 de la Audiencia Provincial de Granada; y la Sentencia de Tribunal Supremo de 29 de junio de 1992, entre otras.

Que para mostrar la disconformidad con el contenido de la nota denegatoria, puesto que la suspensiva citada en segundo lugar sólo afecta en cuanto es complementaria y dependiente de la primera, se deben estructurar los razonamientos de la siguiente manera: 1. Perspectiva teórica.— Que se considera que existen unos determinados elementos comunes que concretan el contenido y carácter de la propiedad horizontal y que, en consecuencia, permitirá la inscripción registral: a) el propio suelo sobre el que están edificadas los tres elementos que integran el ya existente complejo industrial, que forma un único conjunto; y no importa que ese suelo esté asignado en su uso a uno solo de los elementos que integran esa propiedad especial; b) la tapia con reja que cierra y delimita el complejo en la parte recayente con la calle Tomás Edison, constituye la única salida y entrada del mismo, así como la puerta metálica y corredera que es la que cierra el único acceso y salida de todo el complejo industrial; c) los accesos de entrada y salida contenidos en la descripción de los linderos frontales de las tres fincas del complejo; d) la arqueta destinada dentro del complejo a vertidos tanto de aguas fluviales como fecales, que es común a las tres unidades; e) las canalizaciones de las cubiertas de las tres naves que recogen las aguas fluviales que confluyen en un solo colector de desagüe colocado en la fachada y conduce a la arqueta común citada; f) la acometida de agua es común, y la cañería o tubería, que está dentro del complejo, que se desdobra en tres ramales independientes para cada una de las fincas, y g) la acometida eléctrica. Que estas precisiones resultan del informe redactado por el Aparejador. Que es obvio que se trata de lo que ya era un complejo industrial y cuya regulación puede encajar en la establecida en la Resolución de 2 de abril de 1980, que fue recogida en el artículo 82 del Reglamento Hipotecario. Que el principio recogido en dicho precepto reglamentario ha de ser de aplicación, pese haberse publicado el reglamento con posterioridad a la calificación. Que también se considera que los elementos que constituyen la división horizontal son susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a la vía pública. Que las entidades números uno y dos la tienen a través de la faja de terreno que se halla ante ellas y que forma parte de la entidad número tres, entidad esta que tiene salida también a través de esa su propia faja de terreno. Que el artículo 396 del Código Civil exige literalmente que tal salida se tenga a un elemento común o a la vía pública; pero lo cierto es que tal salida puede tenerse a través de parte de un elemento privativo de otra entidad, como ocurre en el caso concreto. Dicha salida se exige en ordena a posibilitar el aprovechamiento de la entidad, y eso aquí se consigue por esta otra vía. Esta posibilidad aparece admitida por la doctrina. Que el artículo 396 del Código Civil determina que los elementos comunes también pueden estar integrados por servidumbres a favor del inmueble. Que admitiendo, conforme al artículo 9.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, el establecimiento de servidumbres en interés de la comunidad, estas pueden surgir también por razón de su sumisión al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley de 21 de julio de 1960. Se trata de servidumbres legales y además, de servidumbres aparentes generalmente, que son ostensibles y no necesitan ser inscritas en el Registro de la Propiedad. Que en este caso no puede decirse que sea necesario constituir servidumbre alguna, pues cabe configurar tal situación en el título constitutivo de la propiedad horizontal con base en el artículo 5 de la propia ley, y este precepto permite establecer reglas sobre el ejercicio del derecho de propiedad sobre elementos privativos, como se hace en este caso sobre el derecho de la propiedad que recae sobre la faja de terreno en cuestión que se ve limitada por tener que soportar ese acceso. Que en la escritura de división es clara la voluntad inequívoca del constituyente del régimen de propiedad horizontal de que el acceso a las entidades números uno y dos se realice a través de la faja de terreno de las tres, así debe hacerlo el Registrador en los libros del Registro. Que aún en el caso en que se entendiera exigible la constitución de una servidumbre para que dicho acceso a la vía pública pudiera entenderse existente, lo cierto es que dicha servidumbre existe y resulta de la escritura. Que se trata del supuesto establecido en el artículo 541 del Código Civil, que recoge la llamada servidumbre por signo aparente o servidumbre del padre de familia. 2. Vertiente o perspectiva fáctica, situación y aprovechamiento real. Que todo lo anterior queda confirmado desde el punto de vista de los hechos por documentos que se aportan y acompañaban a la escritura para su calificación.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1. Elementos comunes. Que de la escritura calificada no resulta la existencia y regulación de unos elementos comunes necesarios para el adecuado uso y disfrute de los elementos privativos, en función de los cuales se asignaron unas cuotas de copropiedad (artículo 396 del Código Civil) que de otro modo carecerían de fundamento jurídico y económico. Quizás por ello el recurrente incorpora al recurso unos informes técnicos y unos

planos conducentes a acreditar que «de hecho» existen ciertos elementos comunes, con lo que se cumpliría la exigencia de los artículos 396 del Código Civil y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, que como defecto se señala en la nota de calificación. Que respecto a la extemporánea adición hay que tener en cuenta: a) lo que dice el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, que se confirma en las Resoluciones de 16 de octubre de 1982, 7 de julio de 1991, 26 de noviembre de 1992 y 26 de agosto de 1996; b) o bien que a pesar de conocer el recurrente dicho texto reglamentario incorpora dichos informes y planos, quizás, con ánimo de influir en el juzgador. Que sostiene el recurrente que el suelo es un elemento común. Que resulta literalmente de la escritura calificada que el suelo es privativo, ya que hasta la faja de terreno sin edificar que podría configurarse como elemento común y servir de paso a la vía pública, «es una faja de terreno perteneciente al departamento número tres», por tanto privativa, resultando igualmente que tiene el carácter de privativo el suelo sobre el que se edifican los departamentos número uno y dos. Que confirma el recurrente este carácter privativo de suelo cuando la pretendida salida a la vía pública no lo es por un inexistente suelo común, sino a través del elemento privativo número tres, mediante una presunta servidumbre de paso nunca constituida en el título de propiedad horizontal. Que a la forma de propiedad horizontal atípica, como complejo urbanístico, se refiere la resolución de 21 de octubre de 1980. Que nada de lo que establece dicha resolución se instrumenta o regula en el documento calificado. Que hay que estar de acuerdo con el recurrente en que la libertad de pacto es básica en la configuración de la propiedad horizontal, pero también hay que afirmar que esa voluntad ha de ser expresa, ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales del estatuto jurídico de los bienes, dado el significado económico-político y la trascendencia «erga omnes» de los derechos reales (Resolución de 4 de marzo de 1993). Que así, en este tipo de división horizontal atípica es básico, a falta de una regulación legal específica, que la configuración de los elementos privativos y de los comunes, se realice en el título constitutivo, con el cumplimiento de unas exigencias mínimas, en cuanto a elementos comunes, única vía para diferenciarla jurídicamente de la simple segregación o división material de un predio. Que el recurrente enumera una serie de elementos de hecho que califica como comunes, enumeración que plantea también la duda de si en realidad son elementos comunes de una propiedad horizontal o, dado que no hay voluntad declarada en el título constitutivo, son simplemente servidumbres legales de utilización común entre los predios colindantes sin que estén vinculados por un mismo régimen de propiedad horizontal. Que tales elementos comunes no resultan de la escritura calificada. 2. Aprovechamiento independiente. Que la ley exige la salida a un elemento común del edificio o a la vía pública. Que igualmente puede tener salida a la vía pública a través de un elemento privativo de la propiedad horizontal, siempre que de modo expreso se constituya una servidumbre de paso, especificando todas sus circunstancias para que, conforme al principio de especialidad, pueda ser inscrita (artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario). En este sentido hay que citar las Resoluciones de 18 de octubre de 1981 y 4 de marzo de 1993. Que en la escritura calificada no se constituye ninguna servidumbre de paso que pudiera ser inscrita conforme a lo ordenado por los textos legales y la jurisprudencia citada. Que solamente en la descripción de los departamentos uno y dos se dice que: «linda: Frente, mediante faja de terreno perteneciente al departamento número tres, a través de la cual tiene su acceso desde la calle», lo cual constituye una simple mención, pero no significa la constitución de un derecho en virtud del cual se pasa. Que tal mención no se ha incluido en la descripción del elemento número tres, que teóricamente sería el predio sirviente. Que pretender que tal mención tiene el valor y efectos de una servidumbre, válida a efectos registrales, es desconocer e infringir los artículos 13, 29 y 32 de la Ley Hipotecaria y el artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Que si de esta forma llegara a inscribirse la propiedad horizontal, provocaría la incongruencia de que el departamento número tres figuraría inscrito libre de cargas o gravamen (artículo 13 de la Ley Hipotecaria) y su enajenación sería como libre, por lo que el adquirente podrá oponerse al paso. Que en tal caso se aplicaría el artículo 564 del Código Civil y se estaría ante el supuesto de la simple división material de una finca. Que lo establecido en el artículo 9.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, no tiene nada que ver con la necesidad de constituir una servidumbre de paso; para que un departamento pueda ser considerado independiente en una propiedad horizontal. Que en cuanto que no es necesario constituir servidumbre alguna, ya que cabe configurar tal situación en el título constitutivo según el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, lo que a juicio del recurrente se cumple, porque del título resulta que la faja de terreno que forma parte de la entidad número tres «se ve limitada por tener que soportar ese acceso». Que hay que sostener: a) Que basta releer el párrafo tercero del artículo 5 citado para descartar que en la escritura se establece el estatuto privativo a que se refiere dicho texto

legal; b) Que no dejaría de ser una mención no inscribible conforme al artículo 29 de la Ley Hipotecaria; c) Que es dudoso que un estatuto privativo sea el cauce adecuado para constituir servidumbre sobre un elemento privativo, porque no podría ser inscrito en la forma ordenada en el artículo 13 de la Ley Hipotecaria, y d) Que según la propia escritura, sobre el departamento número tres no figura limitación alguna. Que hay que señalar que sólo son servidumbres legales las referidas en el artículo 549 del Código Civil que se regirán por lo establecido en el artículo 550 del mismo texto legal, todas las demás son servidumbres voluntarias.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, confirmó la nota del Registrador fundándose en que ni la faja de terreno perteneciente al departamento número tres de orden correlativo (a través del cual tiene acceso desde la calle), es lo suficientemente expresiva de un derecho de servidumbre de paso que como elemento común grave esa faja de terreno. Ni en esa materia es dable presumir la existencia de ese derecho sobre un terreno de pertenencia exclusiva ni cabe aplicar la normativa del artículo 451 del Código Civil, que resultaría contraria al principio de especialidad hipotecaria (artículos 5, párrafo 1.º, de la Ley de Propiedad Horizontal y 8.4.º de la Ley Hipotecaria); y en que falta el elemento esencial configurador de la propiedad exclusiva y excluyente de los departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente, razón por la cual también ha de confirmarse el segundo defecto calificado como insubsanable en la nota denegatoria recurrida.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 396 del Código Civil, la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, y las Resoluciones de este centro directivo de 2 de abril de 1980, 27 de mayo de 1993 y 12 de noviembre de 1997.

1. Son hechos a tener en cuenta para la resolución del presente recurso, los siguientes:

Se presentan en el Registro una escritura de constitución en régimen de propiedad horizontal, y, otra, a continuación, de venta de uno de los elementos privativos.

En la primera, se divide un complejo industrial en tres edificios de planta baja, dos de los cuales tienen su acceso «mediante faja de terreno» perteneciente a otro o a los otros dos. No se describe en la escritura la existencia de ningún elemento común.

El Registrador suspende la segunda de las escrituras por falta de inscripción de la primera; y deniega ésta por dos defectos: 1) porque el documento presentado no resulta la existencia de elementos comunes, y 2) por falta de salida de los elementos privativos a un elemento común o a la vía pública.

El Notario recurre aportando planos y estudios técnicos y enumerando en el recurso determinados elementos comunes como tapia, canalizaciones, acometida de agua y electricidad, etc., y alegando que, al ser imposible la división, por ser inferior una de las parcelas a la unidad mínima, no es posible otra solución.

El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso.

2. En cuanto al primero de los defectos, no puede confirmarse, pues la misma constitución del régimen de propiedad horizontal implica que serán elementos comunes aquellos que no sean caracterizados como privativos, y, además, a mayor abundamiento, se revela la existencia de tales elementos comunes por el hecho de que uno de dichos elementos privativos se apoya en otro, sin que se establezca una servidumbre u otro derecho real que configure tal situación.

3. Respecto al segundo de los defectos, la calificación debe ser confirmada; en efecto, si los elementos privativos uno y dos tienen su acceso desde la calle, «mediante faja de terreno perteneciente al departamento número tres», no se cumplen las exigencias legales establecidas, ni siquiera mediante la constitución de servidumbre, para que el elemento privativo pueda tener un acceso propio.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en cuanto al primero de los defectos y desestimarlos en cuanto al segundo,

confirmando parcialmente el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 5 de octubre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

20386 RESOLUCIÓN de 11 de octubre 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Emilio González Pereira, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orense, n.º 1, don Manuel de la Torre Saavedra, a inscribir un mandamiento de cancelación de cargas, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña M.ª Ángeles Fernández Rodríguez, en nombre de don Emilio González Pereira, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orense, n.º 1, don Manuel de la Torre Saavedra, a inscribir un mandamiento de cancelación de cargas, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En autos acumulados de juicios de Menor Cuantía 103 y 108/85, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia, n.º 3 de Orense, promovidos por vecinos del edificio de avenida de La Habana números 51-53, contra los componentes de la Agrupación de propietarios promotores del edificio Mediodía (IVERGRUP), fue dictada Sentencia con fecha 25 de abril de 1986, contra la que se interpuso recurso de apelación que fue resuelto por Sentencia de la Audiencia Provincial de La Coruña de 28 de marzo de 1990, e interpuesto recurso de casación, se dictó Sentencia por el Tribunal Supremo con fecha 6 de noviembre de 1992, en la que se declaraba no haber lugar al recurso. La Sentencia del Juzgado de Primera Instancia, n.º 3 de Orense de 25 de abril de 1986 y la de la Audiencia Provincial de La Coruña de 28 de marzo de 1990, declararon que los integrantes de Ivergrup están obligados a otorgar a favor de los demandantes las correspondientes escrituras de compraventa de las viviendas y plazas de garaje que adquirieron; la nulidad radical e inexistencia de la escritura pública de declaración de obra nueva, división material, constitución en régimen de propiedad horizontal y estatutos de la comunidad de propietarios, otorgada el 6 de julio de 1984 y la complementaria de 21 de diciembre de 1984; que como consecuencia de la declaración de lo anterior carecen de valor legal las inscripciones y anotaciones efectuadas en el Registro de la Propiedad de Orense respecto a la finca registral n.º 34.994, (edificio señalado con el n.º 51-53 de la avenida de la Habana de dicha ciudad) y demás inscripciones derivadas, que deberán ser canceladas. Presentado en el Registro de la Propiedad mandamiento de fecha 14 de febrero de 1994, fue calificado con nota denegatoria de 25 de abril de 1994. Posteriormente por el Juzgado referido, se dictó auto de fecha 9 de enero de 1997, en el que, en la parte dispositiva se acordaba que se dirigía mandamiento al Registro de la Propiedad de Orense, n.º 1, para la cancelación de los asientos o inscripciones que se señalan en la Sentencia, ya que la demanda fue dirigida contra todas las personas que puedan considerarse interesadas en el pleito y no existe ningún impedimento legal para dicha cancelación, una vez firma la resolución. El 19 de mayo fue expedido mandamiento por el Juzgado de Primera Instancia, n.º 3 de Orense, ordenando las cancelaciones referenciadas anteriormente.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Orense, n.º 1, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado a las 10 horas del 10 de marzo de 1994, asiento 748, diario 71. Se acompañaron testimonios de las sentencias recaídas en los autos, expedidas por don Alfonso Trabado y Lira, Secretario del Juzgado de Primera Instancia, número tres de Orense. Denegada la inscripción del precedente mandamiento. Resulta del Registro: Primero: que el edificio señalado con los números cincuenta y uno y cincuenta y tres, de la Avenida de La Habana, conocido como «Edificio Mediodía», en esta ciudad de Orense, está constituido en régimen de propiedad horizontal, y dividido en treinta y dos fincas, inscritas de manera separada y especial. Segundo.—Que las fincas números 35.016, 35.020, 35.021 y 35.022, constan inscritas a nombre de personas