

base a las cuales no se puede sostener la exigencia pretendida. En todo caso es de observar, como los dos primeros artículos señalados contienen una definición distinta de la llamada Superficie útil ¿cual es la que ha de adoptarse? Y a mayor abundamiento, si no existe una definición clara y precisa del concepto y no existe norma imperativa que exija su constancia en la descripción de las fincas que se forman por división horizontal, como puede rechazarse la inscripción por no constar la superficie útil si incluso no se sabe a ciencia cierta cuál es y como puede determinarse. En la calificación, tras la cita de los preceptos mencionados se afirma «parece que puede deducirse que la medida superficial de un piso o local es la suya propia comprendida dentro de sus linderos, es decir, la superficie definida como útil.» Parece que se modula la calificación, se reconoce que lo que ha de expresarse es la medida superficial que es la superficie propia comprendida dentro de los linderos de la finca, a lo que este Notario muestra su completa conformidad, y enlaza con lo expresado en el fundamento primero, pero ¿es ello la superficie llamada Útil?. Puede afirmarse que la medida superficial delimitada por los linderos de la finca ha de comprender necesariamente, elementos estructurales tales como pilares, muros maestros, tabiques etc... lo que ya no se corresponde con la definición que establece el artículo 5.º del Decreto de 24 de julio de 1968, que deduce la ocupada por muros y tabiques. En definitiva, en la escritura objeto de calificación, se describen los diferentes elementos que se constituyen en régimen de propiedad, integrados por dos fincas, se expresan sus linderos y se consigna su respectiva superficie, que se nomina como construida, pero entendida ésta como la comprendida dentro de los linderos expresados de cada finca. Se cita además en la Calificación, y ello como norma de derecho imperativo, el artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal, y se afirma que dicho precepto exige la constancia de la superficie útil; debemos nuevamente discrepar de dicha interpretación; el precepto exige tratándose de la descripción de cada piso o local, que se fije su «extensión, linderos, planta en que se hallare y anejos» y aquí nada precisa de superficie útil sino «extensión»; y junto a ello lo que el precepto exige de modo imperativo es que se consigne la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, para cuya fijación señala diversos elementos que han de tomarse como base para su determinación, entre ellos la superficie útil, pero ello no puede entenderse en modo alguno como exigencia imperativa de la constancia de la expresada superficie en cuanto sólo sobre la misma deba fijarse el coeficiente, que por el contrario puede quedar determinado por cualesquiera otros de los elementos que el precepto señala o por una combinación de los mismos, según la determinación que se efectuó por el Titular al tiempo de la constitución del régimen de propiedad horizontal». Y terminaba suplicando a este Centro Directivo que tuviera por presentado este escrito y documentos que se acompañan se sirva admitirlos y tenga por interpuesto Recurso contra la Calificación Registral precitada y de conformidad con los hechos y fundamentos expuestos, se sirva dictar resolución revocando la Calificación y ordenando la inscripción en el registro de la propiedad del título.

#### IV

La Registradora de la Propiedad, una vez recibido el recurso, formó expediente y emitió el preceptivo informe, mediante escrito de 7 de abril de 2005.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5 de la Ley 49/60 (de Propiedad Horizontal), 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.4 de su Reglamento, 45 y 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística); la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de marzo de 2002, y las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de septiembre de 2003, 14 de febrero de 2004 y 23 de febrero de 2005.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este recurso, los siguientes:

a) En la escritura cuya calificación negativa ahora se recurre, se constituye una edificación en régimen de propiedad horizontal resultando dos entidades independientes, expresándose en ambas, a la hora de indicar su extensión, lo siguiente: «... Tiene una superficie construida de...».

b) La titular del Registro de la Propiedad número nueve de Sevilla, suspende la inscripción de dicha escritura por no constar, en la descripción de cada uno de los elementos privativos resultantes de la división horizontal, su superficie útil, entendiendo que la referencia a la superficie construida que se contiene en la escritura no es estrictamente la «superficie propia» de cada finca, puesto que va incrementada con la que teóricamente corresponde a cada uno en la superficie de los elementos comunes. Añadía, además, que a efectos de definir qué se entiende por medida superficial de cada elemento privativo, debía estimarse, como concepto más adecuado, el de superficie útil, ya que la medida superficial de un piso o local es la suya propia comprendida dentro de sus linderos, es

decir, la superficie definida como útil (en la nota de calificación cita, en su apoyo, varias definiciones tomadas de la legislación sobre Viviendas de Protección Oficial).

c) El Notario autorizante de la escritura recurre contra la anterior calificación.

2. Centrada así la cuestión, procede de la estimación del recurso y la revocación de la nota de calificación recurrida, si se tiene en cuenta:

a) La improcedencia de tomar en consideración, para resolver la cuestión planteada en el recurso, aquellas exigencias que vengan impuestas a efectos de cumplir con determinados requisitos de naturaleza administrativa (éstos últimos, básicamente, mecanismos de control y de marcado carácter sectorial como ocurre, por ejemplo, con la Legislación sobre Viviendas de Protección Oficial), toda vez que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y el 51 de su Reglamento hablan, sin más, de «medida superficial»; expresión, por cierto, usualmente entendida como superficie construida, sin que sea labor del Registrador efectuar una interpretación correctora de tal expresión, ni distinguir donde la ley no distingue.

Por cierto, y en esta línea, es interesante poner de relieve como una disposición de tanta incidencia y trascendencia práctica como la Orden Ministerial (Ministerio de Economía) 805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, contempla diversas definiciones de lo que ha de entenderse por superficie (superficie comprobada; superficie construida con o sin partes comunes; superficie útil; superficie utilizable o computable.).

b) El criterio adoptado por la legislación hipotecaria en un precepto como el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, que alude al «total de los metros cuadrados edificados», concepto que es entendido, generalmente, como equivalente a superficie construida, sin que eventualmente procediera tener en cuenta, como posible criterio interpretativo en apoyo de la postura mantenida en la nota de calificación, lo que en su día se estableció en el párrafo 3.º del artículo 68 del Reglamento Hipotecario (en la redacción dada al mismo por el Real Decreto 1867/1998), dados los términos de la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001.

3. Cuestión distinta sería la conveniencia de que las descripciones de las construcciones (especialmente las entidades independientes integradas en una propiedad horizontal) incluyeran, como requisito exigible tanto respecto del título como de la ulterior inscripción registral, la mención, o referencia, a su superficie útil, algo que evidentemente podría establecer el legislador, por ejemplo, en aras de una mayor o mejor protección de los consumidores y usuarios (vid. en tal sentido el artículo 17 de la Ley Catalana de la Vivienda, ley 24/91 de 29 de noviembre); pero esa es una decisión que corresponde adoptar a otras instancias y solo a ellas, y no al Registrador en su función calificadora.

Tampoco hay que olvidar, por último, que el caso contemplado por la sentencia del Tribunal Supremo que la Registradora cita en su nota, se refiere a una problemática referida a la compraventa de una vivienda en fase de construcción, siendo motivo determinante de la decisión del Alto Tribunal, no tanto la inexpressión de su superficie útil, sino el hecho de que, en la fase de cumplimiento contractual, se hubiera operado un cambio cualitativo en la prestación pactada que alteraba el sinalagma contractual, algo que, en el caso objeto de dicha sentencia, se entendió como una alteración de la prestación debida; por cierto, de tal entidad esa alteración que se equiparó a un «aliud pro alio».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando la nota de calificación recurrida.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de diciembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Sevilla número 9.

## 2517

*RESOLUCIÓN de 2 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad número 1 de Cáceres a inscribir la transmisión de dominio de una finca urbana.*

En el recurso gubernativo interpuesto por D.ª María Dulce V. del B. contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad número 1, de

Cáceres, don Enrique Rodríguez Rubio, a inscribir la transmisión de dominio de una finca urbana, en virtud de apelación del Registrador.

## Hechos

### I

Por sentencia de fecha 25 de febrero de 1999, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 17 de Sevilla, recaída en el proceso de separación matrimonial número 49/99-4, se decretó la separación matrimonial de los cónyuges doña María Dulce V. del B. y don Antonio C.F. El matrimonio, cuya separación fue decretada, se regía por el régimen de separación de bienes y, entre los pactos que se concretaron en el convenio regulador, se estableció en su cláusula séptima lo siguiente: «ante la expectativa de la señora V. de perder una posible pensión de viudedad que percibiría si siguieran casados y, en concepto de pensión compensatoria, se adjudica en este acto a la señora V. del B. la propiedad de dicha vivienda, sita en Cáceres... con todas las cargas y gravámenes que correspondan».

### II

Presentado en el Registro de la Propiedad número uno de Cáceres, con fecha 1 de marzo de 1999, testimonio auténtico del documento judicial, sentencia firme y convenio regulador aprobado judicialmente, fueron calificados con la siguiente nota: «Calificado el documento que se presentó a las 11 horas y 25 minutos del 1 del pasado mes de marzo, habiendo sido retirada por su presentante ha sido devuelta el día de hoy, se deniega la inscripción de la adjudicación de la vivienda y de la plaza de garaje, sitas en Cáceres, hecha en el Convenio Regulador recogido en la Sentencia dictada en el procedimiento de autos de separación seguidos en el Juzgado número 17 de Primera Instancia de los de Sevilla –Familia–, por el defecto insubsanable, que tanto la vivienda como la plaza de garaje figuran inscritos en este Registro con carácter privativo del marido Don Antonio C.F., y en dicho convenio se adjudica a favor de la esposa doña María Dulce V. del B., por lo que estimamos no hay verdadera liquidación de la Sociedad conyugal, puesto no existen bienes comunes, sino que hay una transmisión de propiedad de uno a otro cónyuge, que requiere además del título, que es el testimonio judicial de la Sentencia firme, el modo o entrega de la posesión que debe ser la escritura pública. Dicha transmisión no viene liquidada, pues sólo se acredita la presentación a efectos de la liquidación conyugal, que de haberla estaría exento, pues nada se dice de la transmisión. Siendo insubsanable, como se ha dicho, el defecto de que se hace mérito en primer lugar de la presente nota, no es procedente tomar anotación preventiva de suspensión de la inscripción interesada. Contra esta nota de calificación, puede ser interpuesto el recurso gubernativo que se regula en los artículos 113 y siguientes del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, reformados por el Real Decreto de fecha 4 de septiembre de 1998. Dicho recurso puede ser iniciado por medio de escrito dirigido al Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura o por el conducto que citado artículo 113 del Reglamento Hipotecario establece y acompañado de los documentos que el propio precepto determina, dentro del plazo de tres meses a contar de la fecha de referida nota. Cáceres, 26 de abril de 1999. El Registrador. Firma ilegible».

### III

Doña María Dulce V. del B. interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que la transmisión patrimonial debe ser calificada como negocio jurídico típico del derecho de familia, y no de una transmisión patrimonial entre cónyuges ordinaria, puesto que la misma se efectúa por causa de la separación matrimonial, y en pago parcial de la pensión compensatoria del artículo 97.E) del Código Civil, tal como posibilita el artículo 99 del mismo texto legal. Que la naturaleza jurídica de la transmisión es subsumible dentro de la liquidación del régimen económico matrimonial primario. Que el testimonio de la sentencia judicial y del convenio regulador aprobado por la misma, son documentos judiciales expresivos de la adjudicación de una determinada finca inmueble, que directamente tienen acceso al Registro de la Propiedad, sin necesidad de que sea otorgada escritura pública. Que la principal discrepancia con la calificación del Registrador, es que, éste subsume el negocio jurídico en cuestión, en una mera transmisión de bienes entre cónyuges de las previstas y admitidas hoy en nuestro ordenamiento, tras la reforma del artículo 1.323 del Código Civil. La consecuencia de ello es la exigencia del título y el modo, mediante la escritura pública, para la eficacia y validez de la transmisión de inmuebles y su consiguiente entrada en el Registro de la Propiedad. Que el Tribunal Supremo define el «convenio regulador» del artículo 97 del Código Civil como un negocio jurídico típico del derecho de familia (Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de junio de 1987 y 22 de abril de 1997, entre otras), como expresión de un «acto complejo» en

el que concurre consentimiento, objeto y causa, sin perder nunca la perspectiva de su naturaleza procesal, en virtud de la cual es necesaria su aprobación judicial en evitación de perjuicios para cualquiera de los cónyuges. Que la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, expresada en las Resoluciones de 30 y 31 de marzo de 1995 y 10 de noviembre de 1995, ponen el énfasis en esta necesidad de la aprobación judicial, con lo que se destaca su diferencia con cualquier otro negocio entre los cónyuges, puesto que su carácter unitario con el resto del contenido obligacional del pacto, no permite desgajarlo del instrumento jurídico-formal que ha sido sometido a la homologación jurisdiccional y ha obtenido la aprobación judicial. Que la tesis que sustenta la denegación de la inscripción por el Registrador, implica una interpretación restrictiva del término «liquidación del régimen económico matrimonial» que contienen los artículos 90.D, 91 y 95 del Código Civil, al identificar el concepto más amplio de régimen económico matrimonial únicamente con el de gananciales. La doctrina científica, con criterio unánime, sostiene hoy la existencia de un llamado «régimen económico primario, de general aplicación a cualquier clase de tipología legal o convencional, tanto se trate de regímenes de comunidad, de participación o de separación de bienes o con derecho supletorio en sede del derecho civil común o del foral, que comprende diversas instituciones que, incluso desde el punto de vista sistemático, están ubicadas en el Código Civil, tras la reforma operada por la Ley 11/1981, de 13 de mayo en el capítulo primero del Título III del Libro IV, y que se completan con las disposiciones de general aplicación que la nueva regulación de la separación y el divorcio fueron establecidas por la Ley 30/1981, de 7 de julio. Que las materias a las que se refiere son las relativas al levantamiento de cargas del matrimonio, al régimen de protección de la vivienda conyugal, a los actos de gestión y administración, a los derechos sucesorios sobre ropas, bienes y mobiliario de la vivienda familiar y a las prestaciones indemnizatorias o compensatorias consecuentes con la crisis conyugal. Que se ha afirmado que el régimen de separación de bienes, aún cuando se opte por el más estricto y riguroso, no puede ser asimilado con una situación de «no régimen», puesto que los principios de solidaridad y ayuda mutua entre los esposos, derivados de lo que establecen los artículos 67 y 68 del Código Civil y las instituciones jurídicas mencionadas, representan un conjunto de obligaciones que, en lo patrimonial, configuran un régimen propio y típico, de carácter necesario en cuanto que está sustraído a lo dispositivo, que únicamente se disuelve con la muerte, o con la cesación de la convivencia consecuente con la declaración de nulidad matrimonial, separación o divorcio. Que en consecuencia con lo anterior, cuando los artículos 90, 91 y 95 el Código Civil hablan de «liquidación de régimen económico matrimonial», se está refiriendo a un conjunto de relaciones jurídicas propias del matrimonio, entre las que; desde luego, se encuentran las prestaciones compensatorias entre los cónyuges del artículo 97 del Código Civil o específicas, como la indemnización del artículo 1.438 del Código Civil, en sede de la regulación del régimen de separación de bienes del derecho común, o la del artículo 41 del reciente Código de Familia de Cataluña, también en sede de la regulación del régimen de separación de bienes catalán, o la indemnización del artículo 88 de la Compilación de Navarra al regular los «reintegros de lucros sin causa» en sede de la sociedad de conquistas, o la pensión del artículo 111 de la Ley 3/1992, de 1 de julio, de reforma del derecho foral vasco. Todas estas instituciones jurídicas están íntimamente vinculadas a la crisis de la relación conyugal, en virtud de disposición legal imperativa –artículos 90 y 91 del Código Civil–, han de ser objeto de regulación en el momento de la liquidación del régimen económico matrimonial, y cuentan con un tratamiento fiscal diferenciado, por la exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, como establece el artículo 48.1.b).3 del Texto Refundido de 30 XII 1980, tal como ha sido interpretado, precisamente con ocasión del pago de pensiones compensatorias con entrega de bienes inmuebles en el régimen de separación de bienes, por la Jurisprudencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, entre otras, en las sentencias de 28 de junio de 1996 y 1 de julio de 1996. Que es relevante el hecho de que el título que fue presentado para su inscripción, tiene la consideración de «ejecutoria» judicial, en tanto que documento público y solemne en el que se designa una sentencia firme, como es definida en el artículo 369 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, al que se refiere el artículo 3 de la Ley Hipotecaria; y que la misma tiene acceso directo al Registro de la Propiedad, sin necesidad del otorgamiento de escritura pública, especialmente con la interpretación sistemática realizada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 25 de febrero y de 9 y 10 de marzo de 1998, que ha sido refrendada con la reforma de los artículos 1.514 y 1.515 de la citada ley procesal, introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril.

### IV

El Registrador mantuvo su calificación y emitió su informe preceptivo el 2 de agosto de 1999.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura estimó el recurso interpuesto revocando la nota del Registrador.

## VI

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 90, 91, 95, 97 y 99 del Código Civil y las Resoluciones de este Centro Directivo de 30 y 31 de marzo de 1995, 25 de febrero, 9 y 10 de marzo, 1 de septiembre y 16 de octubre de 1998 y 29 de julio de 1999.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se presenta a inscripción en el Registro un convenio regulador, como consecuencia de una separación matrimonial. Dicho convenio regulador contiene las particularidades siguientes: El matrimonio estaba regido por el régimen de separación de bienes; Se adjudican a la esposa «ante la expectativa de perder una pensión de viudedad... y en concepto legal de pensión compensatoria» una vivienda y una plaza de garaje pertenecientes al marido; El Registrador deniega la inscripción por entender que el convenio no contiene una verdadera liquidación de sociedad conyugal, por lo que es necesaria la escritura pública, y porque la transmisión no ha sido liquidada, pues sólo se acredita la presentación a liquidación del convenio, que se declara exento. El Presidente del Tribunal Superior estima el recurso, recurriendo el Registrador el Auto presidencial.

2. Admitido por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos») que el Convenio Regulador, como consecuencia de una separación o divorcio, una vez aprobado judicialmente, es directamente inscribible, es preciso entrar en el tema de si, en el presente caso, el negocio traslativo que en el convenio presentado se realiza, es propio de tal convenio o, si, por exceder de su ámbito, debe contenerse en un documento distinto, como es la escritura pública.

3. El artículo 97 del Código Civil establece que el cónyuge al que la separación o divorcio produzca un desequilibrio económico tiene derecho a una pensión, que se fijará, teniendo en cuenta, entre otras circunstancias, la de la pérdida eventual de un derecho de pensión. Y el artículo 99 del mismo texto legal establece que dicha pensión podrá ser sustituida por la entrega de un capital en bienes o en dinero. Por ello, la transmisión patrimonial calificada es contenido propio del Convenio Regulador, y su causa viene constituida por la sustitución del derecho a la pensión compensatoria, siendo, por tanto, perfectamente inscribible dicha transmisión patrimonial, una vez que el convenio que la contiene ha sido aprobado judicialmente.

4. Respecto al tema de la falta de liquidación de la transmisión, que el Registrador entiende debe liquidarse convenientemente, es un defecto que no puede ser mantenido. En efecto, presentado el Convenio Regulador a liquidación, puede ser discutible si la transmisión de propiedad está o no exenta del Impuesto de Transmisiones, pero al Registrador debe bastarle dicha presentación para la práctica de la oportuna inscripción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto Presidencial y revocando la calificación del Registrador.

Madrid, 2 de enero de 2006.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura.

**2518**

*RESOLUCIÓN de 4 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José González Vilanova frente a la negativa del registrador de la propiedad de Granada número 1, a practicar una cancelación de una afección real de cantidades y de una condición impuesta por el Ayuntamiento de Granada en la concesión de una licencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José González Vilanova, frente a la negativa del Registrador de la propiedad de Granada número 1, don José Quesada Segura, a practicar una cancelación de una afección real de cantidades y de una condición impuesta por el Ayuntamiento de Granada en la concesión de una licencia.

**Hechos**

## I

En instancia presentada el 5 de abril de 2004 don José González Vilanova solicitaba la cancelación de la afección real por determinada cantidad, así como la cancelación de las condiciones impuestas por el Ayuntamiento de Granada en la concesión de la licencia de obras de determinado edificio.

La inscripción en que consta la afección real es de 9 de noviembre de 1999, constando a su margen nota de fecha 276 de agosto de 2003, que recoge un Decreto del Ayuntamiento de Granada de 11 de agosto de 2003, por el que se autoriza a levantar la afección real de las viviendas resultantes tras la división horizontal de esta finca, manteniendo todas las afecciones reales existentes en los locales comerciales en planta baja, plazas de garaje, sótanos y trasteros.

En inscripción de 26 de enero de 2000 se recogen las condiciones impuestas por el Ayuntamiento para la concesión de la licencia de obras.

## II

Se presentó dicha instancia en el citado Registro, y el Registrador canceló las condiciones impuestas en la concesión de licencia, y denegó la cancelación de la afección real de acuerdo con las razones que resultan de la nota de calificación, según la cual: Calificada la precedente instancia —en unión de la instancia a la que complementa, el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación ha resuelto cancelar las condiciones establecidas en la licencia de obras del edificio en cuanto a todos sus elementos horizontales, habida cuenta de que consta acreditado su cumplimiento, mediante nota extendida al margen de la inscripción 2.<sup>a</sup> del edificio o finca matriz, registral número 79.150, al folio del Libro 1.259, Tomo 1.924. Y se ha relacionado la cancelación por notas al margen de las siguientes fincas resultantes de la división horizontal de la registral 79.150, que son las siguientes fincas: los 252 inmuebles en que fue dividida horizontalmente, que se corresponden a las registrales números impares correlativos desde la 79.267 a la 79.769. Las 259 fincas formadas por segregación del elemento horizontal número uno, que se corresponden con las registrales números pares correlativos desde la 80.044 a la 80.472. Y de las 117 fincas formadas por segregación del elemento horizontal número dos, que se corresponden con las registrales números pares correlativos desde la 80.562 a la 80.794. Y de la finca formada por segregación del elemento horizontal número 196, registral número 84.189. Se ha extendido nota marginal de afección fiscal. Denegada la cancelación de la afección real concretada en los locales comerciales, plazas de aparcamientos y trasteros del edificio, por el defecto insubsanable de no ser aplicable la caducidad de los cuatro años establecidos en el artículo 74.3.b) del Real Decreto 193/1997 de 4 de julio —alegada en la instancia presentada—, al haberse constatado registralmente los Decretos dictados por el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Granada, los días 11 de agosto y 29 de octubre de 2003, por los que se mantiene la afección real en cuanto a todos los locales comerciales, sótanos de aparcamiento y trasteros construidos en el edificio —y en virtud del primero fueron liberadas todas las viviendas de dicha afección real—, según consta acreditado en el Registro por notas al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de la citada finca matriz. Contra esta calificación puede interponerse el Recurso gubernativo previsto en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y en el artículo 112 y siguientes de su Reglamento. Con esta fecha se practica la notificación de la presente calificación, prevenida en el Artículo 18, 19-Bis y 232 de la Ley Hipotecaria, y conforme a éste último artículo, quedará prorrogada la vigencia del asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles a contar desde la fecha de la recepción de la citada comunicación. Los asientos practicados, cuyo contenido se presumen exacto e íntegro, quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen los efectos derivados de la publicidad registral. Granada, 12 de mayo de 2004. El Registrador. Firma ilegible.

## III

Don José González interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en los siguientes argumentos: I) Que se vulnera el principio de tracto sucesivo, ya que las condiciones canceladas son la base necesaria e imprescindible para que posteriormente se pudiera inscribir la nota marginal de la afección real, de modo que canceladas las condiciones, no puede quedar persistente la nota marginal de afección real que se apoyaba en ellas. II) Que se infringe el artículo 74.3.b) del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, vulnerando la institución de la caducidad. III) Que el la calificación no se pronuncia sobre la alegación de fondo contenida en la instancia, por lo que se infringe el deber de congruencia con la solicitud y motivación del acuerdo. IV) Que la situación de las fincas deriva de una indebida calificación registral de las