

sin que los documentos complementarios presentados por el recurrente sirvan para subsanar este defecto. Asimismo, dado que la finca ha sido objeto de numerosas segregaciones, no aparece reservada superficie alguna, conforme al artículo 47 «in fine» del Reglamento Hipotecario, para el acceso al Registro de la escritura ahora presentada.

En este sentido conviene tener en cuenta la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de mayo de 1944 que exige para inscribir una segregación faltando superficie en la matriz, que se proceda previamente a inscribir el exceso de cabida respecto de ésta última, inscripción que requiere en todo caso el consentimiento del titular de dicha finca. Lo que no es posible en ningún caso es proceder a la inscripción de un título de segregación y venta cuando el propietario que segregó determinó el resto y lo transmitió a tercero sin dejar superficie pendiente de segregar, ya que en este caso lo procedente será identificar de forma adecuada la finca cuya inscripción se solicita, a fin de determinar si obedece a un exceso de cabida de la finca matriz, en cuyo caso será necesario inscribir previamente dicho exceso con el consentimiento del titular registral de la matriz conforme a los artículos 38, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria; o por el contrario se trata de alguna de las segregaciones que debieron acceder al Registro y no se inscribieron, sin que se dejara reservada a favor de titular registral anterior superficie suficiente para inscribirlas ahora, en cuyo caso será necesario proceder a la rectificación de los asientos ya practicados, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En el mismo sentido se pronunció la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de noviembre de 2004, de acuerdo con la cual no cabe inscribir una segregación retrasada, dado que ya constaba inscrita la finca matriz a nombre de persona distinta de la que segregó, pues en la escritura de compra de dicha finca matriz, no se consignó que estaba pendiente una segregación, por lo cual existe un obstáculo de tracto sucesivo, conforme a los principios constitucionales de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión en paralelo con los de tracto sucesivo y legitimación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

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, 9 de febrero de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 5892

*RESOLUCIÓN de 13 de febrero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Juan Antonio Linares Jurado, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Benalmádena n.º 2, a la inscripción de una escritura de resolución de un contrato de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Juan Antonio Linares Jurado, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Benalmádena número 2, don Felipe Martínez del Mármol Albasini, a la inscripción de una escritura de resolución de un contrato de compraventa.

### Hechos

#### I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2, provincia de Málaga, con fecha de 7 de Junio de 2006, escritura autorizada por el Notario que fue de Málaga, don Francisco José Torres Egea, de resolución de un contrato de compraventa. Dicho documento fue objeto de calificación negativa respecto de la finca descrita en el número tres, finca número 68, registral 23.600, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2. don Felipe Martínez del Mármol Albasini, Registrador de la Propiedad de Benalmádena n.º 2, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 5895/2006 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos: I.—El documento de la presente calificación, autorizado por don Francisco Jose Torres Egea, Notario de residencia de Notario —sic—, el día quince de Marzo del año mil novecientos noventa y cuatro, con número de

protocolo 587/1994, fue presentado por don —sic— José Manuel Corpas Bustamente, a las trece horas y quince minutos horas del día siete de Junio del año dos mil seis, asiento 723, a los únicos efectos de practicar la inscripción de las fincas descritas bajo los números 3) y 7), registrales 23.600 y 25.855-II. II.—En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: Respecto a la finca descrita bajo el número 3), finca registral 23.600, no se practica la inscripción pues en la estipulación cuarta del documento calificado se indica que de la finca número 68, se han vendido algunas participaciones indivisas, consistentes en semanas, a terceras personas, por lo que respecta a esta finca la resolución se refiere exclusivamente a las restantes participaciones indivisas no transmitidas a terceros; sin que del resto del documento calificado resulta —sic— cual es la participación exacta y concreta objeto de la resolución. I. A los anteriores hechos le son aplicables los siguientes Fundamentos de Derecho: I.—Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.—En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración. 1 Principio de especialidad o determinación registral. III.—De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En dicho caso, aún cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por el hecho de haberlo consentido así el presentante o interesado queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, durante el plazo de sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deben ser realizadas. Prórroga durante la cual por aplicación del principio de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. No obstante de conformidad con la regla contenida en el artículo 433 del Reglamento Hipotecario el presentante o interesado pueden durante la vigencia del asiento de presentación, desistir parcialmente de la práctica de la inscripción. Y en dicho caso no siendo ya procedente la práctica de la inscripción parcial en relación con los pactos, cláusulas o extremos a que se refiere el desistimiento pierde su eficacia y debe ser cancelado el asiento de presentación del título presentado. Una pérdida de eficacia o cancelación que de esta forma permite de forma inmediata la práctica de la inscripción, si procede, de los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación de otro modo habrían quedado tácitamente prorrogados. En su virtud. Acuerdo: Inscribir parcialmente el documento objeto de la presente calificación, suspendiendo la inscripción respecto de la finca descrita bajo el número 3), finca número 68, registral 23.600, expresamente consignada en el hecho II de la presente nota de calificación, por los defectos que igualmente se indican en el fundamento de derecho II de la misma nota, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. En ejecución del anterior acuerdo y previa autorización expresa del presentante se ha practicado la inscripción parcial del referido documento, con exclusión de los ya expresados pactos o partes concretas de los mismos, y en virtud de ello ha quedado inscrito el pleno dominio de la finca descrita bajo el número 7) a favor de la entidad «Playagolf S.A.», causando la inscripción 5.ª de compraventa, sobre la finca registral número 25855/II de Benalmádena, obrante al folio 35, del 538 del Archivo, libro 538. Al margen de dicha inscripción se han extendido notas de afección fiscal. No se acredita la referencia catastral de la finca. Con cargas o limitaciones distintas de las consignadas en el Título. 1) Con fecha 14 de Marzo de 2006, fue expedida certificación comprensiva de los extremos a que se refiere el artículo 688 de la L.E.C. ordenada en el mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Torremolinos, antiguo mixto número 6, donde bajo el número 589/2004 se sigue el procedimiento de reclamación derivada del crédito objeto de la inscripción 2.ª de hipoteca de la finca, cedida por las inscripciones 3.ª y 4.ª 2) Con fecha 6 de Noviembre de 1977 fue expedida certificación de cargas de la finca, solicitada en el expediente de apremio número 28 28 92 00058112, seguido por la Unidad de Reclamación Ejecutiva 05 de la Tesorería general de la Seguridad Social, y en cuyo procedimiento se trabó embargo sobre la finca, según resulta de la anotación letra C, prorrogada por las anotaciones letras D y E. 3) Con fecha 1 de Marzo de 2006 fue expedida certificación de cargas de la finca solicitada en el expediente de apremio seguido en la Tesorería Municipal del Excelentísimo Ayuntamiento de Benalmádena, y en el cual se trabó embargo sobre la finca, según resulta de su anotación letra F. La inscripción se ha practicado con la descripción que de la finca resulta del

Registro. De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de Diciembre, el titular de los datos, por si o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos: 1.-De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) «Registro de la Propiedad», del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente: «El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles» (artículo 1 de la Ley Hipotecaria); «Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero» (artículo 32 de la Ley Hipotecaria); «El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos o anotados» (artículo 607 del Código Civil); «Los Registros serán públicos para quien tenga interés conocido en averiguar el estado de los inmuebles o derechos reales inscritos». (art. 221 de la Ley Hipotecaria). b) «BCIR-FLOTI» (Base Central de Datos de Índices Registrales / Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento de este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, «... para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado... siempre que exista interés en el peticionario». (art. 398.c.2 del Reglamento Hipotecario). 2.-De que los Registros de la Propiedad están obligados a suministrar a la Dirección General del Catastro los siguientes datos: «la identidad de los titulares o adquirentes de los citados bienes inmuebles o derechos, número de identificación fiscal, y su domicilio; los datos de localización del inmueble, el número de finca registral y la referencia catastral que conste en el documento autorizado, o, en su caso, la no aportación por los otorgantes de dicha referencia» (Ley 13/1996 de 30 de Diciembre y art. 2.1. Orden de 23 de Febrero de 1999). 3. De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que «Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y su documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un periodo de tres años». 4.-De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le aseguran el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza. Notifíquese al presentante y funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de su notificación, el cual podrá presentarse en este Registro de la Propiedad, así como en cualquier otro Registro de la Propiedad, o en cualquiera de los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o bien impugnarla directamente ante los Juzgados de la capital de la Provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, en el plazo de dos meses desde la notificación de la calificación, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66 y 322 siguientes de la Ley Hipotecaria –redactado por la Ley 24/2001 y Ley 24/2005-. Además el interesado podrá instar la calificación sustitutoria, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003, de 1 de Agosto, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que considere procedente. El contrato objeto del precedente documento queda sujeto a los efectos de la Ley 7/98 de 13 de Abril, sobre condiciones generales de contratación. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los tribunales. No podrán inscribirse o anotarse ningún otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito; para inscribir o anotar cualquier otro de fecha posterior, el documento deberá ser otorgado por el titular registral o dictarse en virtud de procedimiento judicial en que dicho titular haya sido parte. No perjudicarán al titular registral los títulos que no consten inscritos o anotados con anterioridad. Salvo mala fe, el titular será mantenido en su adquisición aunque se resuelva o anule el derecho de su transmitente por causas que no consten en el mismo Registro. (Artículos 1, 17, 32, 34, 38, y 97 de la Ley Hipotecaria.) Benalmádena a veintidós de Junio del año dos mil seis. El Registrador. (Firma ilegible)

## II

Don Juan Antonio Linares Jurado interpuso recurso contra la anterior calificación y alegó que constándole al Registrador los datos de las semanas que habían sido transmitidas, debería haber anotado la finca 23.600 a favor de Playagolf, S.L., a excepción de las semanas que resultan inscritas a favor de terceros, entendiéndose que no puede admitirse el argumento del Registrador que entiende que de practicarse la inscripción se podría causar una indefensión a terceros, ya que entiende el recurrente que de existir realmente otros terceros propietarios de otras semanas se podría resolver fácilmente el problema modificando el asiento practicado una vez acreditada la realidad del título.

## III

El Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo el día nueve de Agosto de 2006.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 51 y 54 del Reglamento Hipotecario, artículo 1273 del Código Civil, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de Junio de 1991, 6 de Noviembre de 1996 y 18 de Noviembre de 2002.

En el presente recurso se plantea la inscripción de una escritura de resolución de un contrato de compraventa, otorgada por vendedor y comprador, en la que se hace constar que con relación a determinada finca, dado que se han vendido algunas participaciones indivisas consistentes en semanas a terceras personas, la resolución se refiere exclusivamente a las restantes participaciones indivisas no transmitidas a terceros. El Registrador suspendió parcialmente la inscripción respecto de dicha finca registral, por ser contrario al principio de especialidad o determinación registral.

1. Uno de los principios estructurales de nuestro Derecho registral, es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. Este principio aparece consagrado en diversos preceptos de nuestro Ordenamiento Jurídico (artículos 9 y 112 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento al precisar todas las circunstancias que debe contener la inscripción; artículo 54 del Reglamento al exigir que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisen la porción ideal de cada uno de los condueños con datos matemáticos que permitan conocerla de forma indubitada). Es así doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio de especialidad impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro, así en sus elementos subjetivos y objetivos como en cuanto a su alcance y contenido, afirmándose en la Resolución de 21 de Junio de 1991, que una de las circunstancias esenciales del asiento de inscripción es la fijación o extensión del dominio, lo que falta cuando no está claramente determinada la cuota objeto de inscripción.

2. En el supuesto concreto la estipulación cuarta de la escritura de resolución de la compraventa indica que la misma tenga lugar respecto de las «participaciones indivisas no transmitidas a terceros». Lógicamente una estipulación así impide al Registrador una concreción de las participaciones objeto de resolución ya que de los libros del Registro solo resulta las participaciones indivisas que se han transmitido a terceros y que han sido objeto de inscripción, pero no el resto de participaciones transmitidas a terceros y que no han accedido al Registro, dado que la inscripción en nuestro derecho como regla general es voluntaria y no obligatoria; el Registrador por los libros del Registro no puede saber cuáles han sido las participaciones que se han transmitidos a terceros. Cuestión distinta es que en el título se hubiese resuelto la venta tan sólo en cuanto a la totalidad del dominio que resulte inscrito a favor de la entidad y no las participaciones indivisas o semanas cuya transmisión constase en el Registro, en cuyo caso hubiese bastado una mera operación matemática para determinar que dominio ha sido objeto de transmisión a terceros y cual es objeto de la resolución.

3. Si admitiésemos una estipulación como la que se pretende su inscripción, no solo estaríamos vulnerando el principio de especialidad o determinación registral sino también el de rogación, y en general el de seguridad jurídica ya que todo aquel que consulte los pronunciamientos tabulares no podría conocer por los datos registrales cual es el alcance, contenido y extensión del derecho inscrito, dependiendo este conocimiento de datos extraregistrales como serían las participaciones transmitidas a terceros y que no han accedido al Registro.

Por todo lo expuesto esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación

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, 13 de febrero de 2007. La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 5893

*RESOLUCIÓN de 22 de febrero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Granada contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 2 de dicha localidad, a inscribir una escritura de elevación a público de un expediente administrativo de adjudicación de finca, en ejecución forzosa, por incumplimiento de convenio urbanístico.*

En el recurso interpuesto por don Luis Gerardo García-Royo Muñoz, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Granada contra la negativa del Registrador de la Propiedad número dos de dicha localidad, don Jesús Camy Escobar, a inscribir una escritura de elevación a público de un expediente administrativo de adjudicación de finca, en ejecución forzosa, por incumplimiento de Convenio Urbanístico.

### Hechos

#### I

Mediante Escritura otorgada ante el Notario de Granada don Andrés Tortosa Muñoz, el 30 de mayo de 2006, don Luis Gerardo García -Royo Muñoz, en nombre y representación de la Gerencia de Urbanismo y Obras municipales del Excmo. Ayuntamiento de Granada, procedió a elevar a público un expediente administrativo, relativo a la Adjudicación, en vía de ejecución forzosa, del pleno dominio de una finca registral, en cumplimiento de un Convenio Urbanístico firmado con la mercantil «Promociones Beiro Sur, S. L.».

#### II

Presentada la indicada Escritura en el Registro de la Propiedad número dos de Granada fue calificada de la siguiente forma: El día seis de junio de dos mil seis fue presentada al Diario 38 escritura de «elevación a público de expediente administrativo», otorgada el treinta de mayo del mismo año ante el notario de Granada don Andrés Tortosa con el n.º 2024 de su protocolo, habiéndole correspondido el asiento de presentación n.º 733. En dicho título comparece el Ilmo. Sr. don Luis Gerardo García Royo Muñoz, como Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo y obras Municipales del Ayuntamiento de Granada al objeto de adjudicar a la Corporación, en vía de ejecución forzosa de un convenio urbanístico, el pleno dominio de un local comercial de doscientos metros cuadrados inscrito en este registro con el n.º 26.624, incorporándose las correspondientes certificaciones así como el testimonio de los documentos y actos administrativos recaídos en el expediente al objeto de advenir los trámites seguidos en el referido procedimiento hasta concluir en la ejecución forzosa por sustitución y que de forma sintética pasamos a relatar. Con fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y siete el Excmo. Ayuntamiento de Granada y la entidad mercantil Beiro Sur S. L., entonces en formación, suscribieron un «convenio urbanístico para el desarrollo del área de actuación E.E.-6.01. de la revisión del PGOU en la actual fábrica de piensos Sanders», posteriormente complementado y ratificado mediante Addenda suscrita el veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y nueve por las mismas partes. Se incorpora certificación que recoge ambos documentos expedida por don Gustavo García Villanova Zurita, como Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo el día diecisiete de mayo de dos mil seis, y de la que resulta que su objeto es el desarrollo urbanístico de los terrenos referenciados, comprometiéndose el Ayuntamiento, o el promotor si fuese procedente, a redactar las figuras de planeamiento que procedan para adecuar las clasificaciones del suelo a Uso Residencial, en base a las determinaciones del PGOU -85 y las propuestas contenidas en la Revisión del PGOU aprobado inicialmente y a lo especificado en el convenio. En éste se reseña que en el momento de su firma los terrenos afectados tienen asignado un uso pormenorizado de industrial singular aislada, estableciéndose que como consecuencia de la Innovación del instrumento de planeamiento este pasará a ser residencial

y estableciéndose una determinada edificabilidad máxima en función de los datos obrantes para la Revisión del PGOU. No obstante ello, se acuerda materializar el convenio en desarrollo de las previsiones de la Revisión del PGOU, pero condicionado al aprovechamiento final que otorgue la Revisión, lo que conllevará la obligación del promotor de efectuar las transferencias a que le obligue la diferencia de aprovechamiento entre el contemplado en el convenio, coincidente con el previsto en la aprobación inicial de la Revisión del PGOU, y el que resulte de la Aprobación Definitiva del PGOU, comprometiéndose a adquirir para tal fin las Unidades de Aprovechamiento que sean necesarias, si bien el Ayuntamiento se reserva la posibilidad de sustituir esta venta por una permuta a cambio de obra recibiendo viviendas totalmente terminadas por un valor equivalente, así como a compensar los equipamientos correspondientes al incremento del número de viviendas resultantes del cambio de Clasificación. Por su parte la empresa promotora se compromete, además, a ejecutar o bien a financiar la ejecución de determinadas obras de urbanización, incluso fuera del ámbito de la actuación, y a «ceder al Ayuntamiento 200 m2 de locales comerciales terminados, para uso municipal, valorados en 65.000 ptas/m2. Las escrituras públicas de transmisión del promotor al Ayuntamiento de Granada, se llevarán a cabo previa concesión de la licencia de obras». El convenio urbanístico, según resulta de la certificación, fue aprobado por el Pleno municipal en la sesión celebrada el veintiséis de septiembre de mil novecientos noventa y seis, es decir con anterioridad a la fecha en que fue suscrito por la partes, el posterior dieciséis de diciembre del mismo año, sin que se inserte o acompañe el contenido del referido acuerdo al objeto de comprobar su adecuación con el clausulado final del convenio. Como ya se ha indicado las previsiones del convenio urbanístico fueron complementadas mediante un nuevo acuerdo de veinticinco de marzo de 1999, del que no consta que haya sido objeto de aprobación, y en el que a los efectos que aquí interesan, se aclara que los 200 m2 de locales han de estar completamente terminados, incluyendo climatización y se opta por sustituir la venta de aprovechamientos por 698 m2 de viviendas terminadas, valorándose el m2 a 125.000 Ptas., ascendiendo a un total de 87.250.000 Ptas., si bien por tratarse de aprovechamiento urbanístico se propone su aplicación «a la actuación urbanizadora en cumplimiento de actuaciones urbanísticas municipales en desarrollo del planeamiento» convenidas con asociaciones vecinales fuera del ámbito de actuación. Una vez equidistribuida la unidad e inscrito el proyecto de Reparcelación la entidad mercantil Promociones Beiro Sur SL. procedió sobre las parcelas de reemplazo adjudicadas a construir un conjunto urbanístico denominado Mirador de la Vega, llevando a cabo las correspondientes declaraciones de obra nueva y resultando de las mismas la existencia de un local comercial de 200 m2, identificado con el número cinco y que figura inscrito a su favor como la finca registral 26.624 al tomo 710, libro 214, folio 20, inscripción primera del archivo del registro n.º 2 de Granada. Que con la finalidad de proceder a «la liquidación de los costes de urbanización del sistema de compensación» por el que se ejecuta la unidad objeto del convenio urbanístico, la Alcaldía dictó Decreto el doce de mayo de dos mil cinco, expediente 6189/02 de la Gerencia de Urbanismo, requiriendo a la mercantil Promociones Beiro Sur SL. para que en cumplimiento de lo estipulado en el convenio urbanístico y su addenda procediese a formalizar la cesión de los 200m2 de local totalmente terminado, que de forma unilateral concretaba en la registral 26.624, concediéndole para ello un plazo de quince días a constar desde la fecha de la notificación, que tuvo lugar el treinta del mismo mes, con la advertencia expresa de que caso de no ser atendido el requerimiento se iniciaría el correspondiente procedimiento para su ejecución forzosa, sin que se haya presentado recurso alguno contra dicho acuerdo. Desatendida la pretensión municipal la Gerencia de Urbanismo requirió al notario autorizante del título calificado para que mediante Acta instase a la promotora a comparecer el la sede del organismo autónomo local el día ocho de mayo de dos mil seis al objeto de formalizar la escritura pública de cesión del local comercial ya descrito. La notificación fue cursada mediante Acta redactada con el n.º 1370 de su protocolo que fue recibida por la sociedad destinataria el siguiente día doce. También consta unido al expediente administrativo Informe propuesta emitido el veinticinco de abril de dos mil seis por don Emilio Martín Herrera, Jefe del Servicio de Gestión y Patrimonio de la Gerencia de Urbanismo en el que se propone al Sr. Alcalde, Presidente de la Gerencia de Urbanismo, para que delegue competencias en el Sr. Vicepresidente en orden a la formalización de la escritura pública de cesión a favor del Ayuntamiento de Granada y que caso de incomparecencia de la promotora se proceda a la firma de la misma por ejecución forzosa conforme al artículo 96.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de 26 de noviembre de 1992, propuesta que es aceptada mediante Decreto dictado el cuatro de mayo de dos mil seis por el Sr. Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Granada, testimonio del cual igualmente se incorpora. En la fecha prevista la entidad requerida compareció por medio de su representante legal alegando, mediante manifestaciones recogidas en Acta formalizada por el mismo notario, el incumplimiento por parte de la Administración de las obligaciones asumidas en el convenio, la aplicación del