

escrituras de todos los locales, plazas de garaje y trasteros, en las que figuraba que se transmitían libres de cargas y gravámenes, por lo que el Registrador no debió admitir la inscripción de dichas escrituras al constar en el Registro cargas tales como la afección real.

IV

El 23 de junio de 2004 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 307.1.4 y 8 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1/1992 declarado vigente por la disposición derogatoria de la Ley sobre régimen del suelo y valoraciones 6/1998, Artículo único de la Ley 1/1997 por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana en Andalucía, 1, 2, 9, 40, de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento, 1, 19, 20, 33, 34, 73, 74, del Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio por el que se aprueban las reglas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbánica:

1. En el supuesto se solicita por instancia cancelación de la constancia registral de ciertas condiciones de una licencia de edificación así como de una afección real de carácter urbanístico. El Registrador practica la cancelación respecto de las condiciones de la licencia, pero no considera aplicable al caso el artículo 74.3.b) del Real Decreto 1093/97 en cuanto a la afección real dado que por sendos decretos de 11 de agosto y 21 de octubre de 1993 del Ayuntamiento de Granada, se autorizó en el primero de ellos la cancelación de la afección respecto de las viviendas y se concretó la misma en determinados locales comerciales, plazas de garaje, y trasteros, y en el segundo de ellos se determinó el no otorgamiento de licencia de ocupación respecto de los indicados locales, plazas de garaje y trasteros y el mantenimiento de la afección real previamente inscrita. El interesado recurre solicitando que se ordene la cancelación de la indicada afección real o subsidiariamente que se deje sin efecto la cancelación practicada de las condiciones de la licencia por ser contraria al principio de tracto sucesivo.

La indicada afección real consta en el cuerpo de la inscripción primera de reparcelación de la finca 79150 y dice literalmente: «Esta parcela queda gravada con una afección real por la cantidad de doscientos catorce millones cuatrocientas noventa y nueve mil quinientas cincuenta y ocho pesetas –equivalentes a un millón doscientos ochenta y nueve mil ciento sesenta y ocho euros treinta y un céntimos-, para garantizar el aprovechamiento máximo a materializar sobre la parcela hasta la aprobación definitiva del Plan General en Revisión –16336,60 U,AS × 13.130 ptas/U.AS igual a 214.499,558 ptas.–».

Hay que indicar que la inscripción segunda de obra nueva aparece inscrita entre otras condiciones de la licencia, la siguiente: f) Y queda condicionada a que se formalice Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico por la diferencia de Unidades de Aprovechamiento entre las que se han de materializar y las que actualmente tiene derecho según el Vigente Plan de Urbanización Urbana –garantizadas con afección real de las parcelas por su importe– antes de la Licencia de Primera Ocupación, si en dicho momento la revisión del Plan no contase con aprobación definitiva; y así mismo queda condicionada a que se realice T.A.U. de resultar necesaria con la aprobación definitiva de la Revisión del Plan –estipulación sexta del convenio suscrito y aprobado en acuerdo plenario de 24 de abril de 1998.

2. Es cierto que existe una relación entre las condiciones de la licencia y la afección real cuya cancelación se solicita; ahora bien, dicha afección real consta inscrita independientemente como contenido del convenio reparcelatorio en el cuerpo de la inscripción de la finca, configurándose como una garantía inscrita que asegura la adquisición de determinado excedente de aprovechamiento. Sin poder entrar en otras consideraciones referidas al contenido de la indicada afección, lo cierto es que no puede considerarse como una condición de licencia sujeta al régimen de caducidad de las notas marginales previsto en el artículo 74 del Real Decreto 1093/97 en cuanto a) la indicada afección no consta como nota marginal referida a una condición de la licencia, b) aparece inscrita con carácter real como contenido de un convenio reparcelatorio, c) el artículo 307.8 de la Ley del Suelo y el artículo 1.8 del Real Decreto 1093/97 se refiere a la inscripción de cualquier otro acto administrativo que en desarrollo del planeamiento y de sus instrumentos de ejecución modifique desde luego en el futuro el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas. Por tanto no procede la cancelación por caducidad de la afección en base al régimen del artículo 74 del indicado Real Decreto.

3. En cuanto a la petición subsidiaria de dejar sin efecto determinadas cancelaciones, como reiteradamente ha señalado este Centro Direc-

tivo, los asientos de Registro una vez practicados quedan bajo la salvaguarda de los Tribunales, y su cancelación sólo es posible en la forma legalmente prevista, no siendo cauce adecuado para ello el del recurso gubernativo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota del Registrador.

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 siguientes de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de enero de 2006.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Granada.

2519

RESOLUCIÓN de 5 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Villa Paz S. L.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 11, a practicar la cancelación de un derecho de opción de compra.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Eladio Rodríguez Álvarez, en nombre de «Villa Paz S.L.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 11, don Julio Soler García, a practicar la cancelación de un derecho de opción de compra.

Hechos

I

En escritura de 17 de marzo de 2000 autorizada por el Notario de Madrid don Inocencio Figaredo de la Mora, la entidad «Villa Paz S.L.» otorgó a favor de Sigma Servicios Inmobiliarios una opción de compra sobre 35 fincas de su propiedad. Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid n.º 11 y tras interponerse recurso gubernativo contra la calificación registral, recayó Resolución de la DGRN el 25 de septiembre de 2003, y fue inscrita la opción de compra el 7 de noviembre del mismo año.

El 28 de marzo de 2000 la entidad «Villa Paz S.L.» interpuso querrela contra Sigma Servicios Inmobiliarios y otros por diversos delitos derivados del otorgamiento de la referida escritura pública, que causó anotación preventiva en el Registro, de fecha 11 de noviembre de 2003, en la que consta prohibición judicial a Sigma Servicios Inmobiliarios para ejercer la opción de compra.

En escritura de 22 de mayo de 2000 autorizada por el Notario de Madrid don José Aristónico García Sánchez, Sigma Servicios Inmobiliarios requirió a «Villa Paz S.L.» para que compareciera ante Notario para otorgar escritura de compraventa de las fincas. El requerimiento dio lugar a un Acta otorgada por el mismo Notario el 12 de junio de 2000 en la que «Villa Paz S.L.» manifestó que no podía otorgar la compraventa dado que estaba prohibido judicialmente a Sigma Servicios Inmobiliarios el ejercicio de la opción.

II

El 3 de febrero de 2005, una vez transcurrido el plazo de 4 años para ejercitar la opción, «Villa Paz S.L.» presentó en el citado Registro una instancia solicitando la cancelación del asiento de opción de compra, que fue objeto de la siguiente calificación: «Nota de calificación de la instancia presentada por la sociedad «Villa Paz SL» de fecha dos de febrero de dos mil cinco.

Julio Soler García, Registrador de la Propiedad de Madrid número 11, a la vista de la citada instancia y del contenido de los libros del Registro de la Propiedad a mi cargo, una vez calificada, deniego la práctica de la cancelación solicitada en base a los hechos y fundamentos de derecho que siguen:

1.º Se trata de una instancia privada extendida al parecer por dos personas que dicen ser administradores de la sociedad «Villa Paz SL» sin acreditarse ni que las firmas corresponden a esas personas, al carecer de todo tipo de legitimación, ni la capacidad de dichas personas al decirse que son miembros del Consejo de Administración de esa sociedad sin acreditarlo.

2.º Dicha instancia se presentó el día tres de los corrientes, se retiró posteriormente y se reintegró el día dieciséis pasado.

3.º En dicho documento se solicita se cancele sobre dos fincas registrales un derecho de opción de compra inscrito en el Registro con el argumento de que no se ha ejercitado en plazo y que existe anotación prohibiendo el ejercicio de la opción que se dice no inscrita.

4.º Conviene señalar que la relación de los hechos en la instancia no es correcta pues en los apartados seis y siete se enumeran unos hechos que no se corresponden con la realidad, al menos en este Registro. La inscripción de las opciones realizó antes que la anotación prohibiendo su ejercicio; dicho derecho de opción no se inscribe cuando el plazo para su ejercicio había caducado, ni el documento se presentó un día antes de que caducara el derecho.

5.º En este Registro de la Propiedad la escritura en la que se otorga el derecho de opción de fecha diecisiete de marzo de dos mil, con subsanación de trece de agosto de dos mil dos, se presentó el trece de agosto de dos mil dos, –debe señalarse que el plazo para ejercitar la opción era de cuatro años–; dicha escritura fue objeto de calificación desestimatoria contra la que se interpuso recurso gubernativo resuelto por la Dirección General de los Registros y el Notariado el veinticinco de septiembre de dos mil tres, procediéndose a la inscripción el siete de noviembre de dos mil tres una vez presentada la instancia por parte de la beneficiaria de la opción, aceptando que se realizara la inscripción conforme con lo resuelto por la Dirección General.

6.º Es cierto que existe una anotación prohibiendo el ejercicio de la opción de compra, pero no es menos cierto que se trata de una medida cautelar tomada en un procedimiento, lo que implica a juicio de este Registrador, que cautelarmente no se permite el ejercicio de ese derecho a expensas de lo que resulta del procedimiento principal que se está siguiendo pero no que se pueda ejercitar quedando sujeta a las reglas del procedimiento.

7.º Este Registrador no puede cancelar la inscripción del derecho de opción pese a argumentarse lo contrario en la instancia en su apartado 7.º, pues en este Registro consta que por parte de la sociedad que tiene a su favor el posible ejercicio del derecho, se ha tratado de inscribir ese ejercicio, ya que se presentó bajo el asiento 1272 del Diario 32, instancia de once de febrero de dos mil cuatro, esto es, dentro del plazo de vigencia del ejercicio del derecho, en compañía de dos actas del protocolo del Notario de Madrid, Sr. García Sánchez, con los números 1562/00 y 1843/00, en las que la compañía manifiesta su voluntad de ejercitar el derecho conforme a lo pactado en la cláusula sexta de la escritura en la se concedía el derecho. No se practicó inscripción al estar vigente la medida cautelar, por lo que se suspendió la inscripción hasta ver el resultado del pleito, pero lo cierto es que se ha tratado, vigente el plazo de ejercicio del derecho, de poder perfeccionar la adquisición. No es por tanto un derecho caducado de ipso, pues se ha tratado de ejercitar, sino que no se ha podido inscribir por la medida cautelar existente.

8.º No se acepta el argumento de que de ejercitarse el derecho de opción concedido, se ejercitaría después de su caducidad de derecho material. La medida cautelar impone una suspensión del plazo de ejercicio de la opción, sujeto a la resolución definitiva que se adopte en el procedimiento, pues si admitiera que no es así, bastaría la adopción de una medida cautelar impidiendo el ejercicio temporal de un derecho sujeto a plazo para evitar el ejercicio de ese derecho, no quedando al perjudicado otra opción que la indemnización de perjuicios, pero no pudiendo ejercitar el derecho que le fue conferido en principio, por lo que su posición quedaría manifiestamente perjudicada. Debería por tanto esperarse a la finalización del procedimiento para ver si la medida cautelar se convierte en definitiva como consecuencia de la sentencia recaída, para determinar la posibilidad o no de ejercicio del derecho.

Por ello deniego la cancelación solicitada, prorrogando el asiento de presentación conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

A la vista de la calificación se podrá o bien pedir la calificación sustitutiva ante el Registrador a que corresponda, conforme a lo previsto en el Decreto 1039/2003 de uno de agosto, en el plazo de quince días o interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y el Notariado, en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación conforme a los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, a 25 de febrero de 2005.–El Registrador: Fdo. Julio Soler García.»

III

Don Eladio Rodríguez Álvarez, en nombre de «Villa Paz S.L.» interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: I. Que no procede la aplicación del plazo de 4 años del artículo 177.1.º del Reglamento Hipotecario, pues no se trata de un plazo de vigencia del asiento que haya sido

convenido por las partes. Además la caducidad se desprende del propio título inscrito y no de hechos extrarregistrales; II. Que las Resoluciones de la DGRN de 30 de julio de 1990, 27 de marzo de 2000 y 23 de abril de 2003 –que determinan que el plazo de 4 años se refiere a la caducidad del derecho, no del asiento, que no está sujeto a plazo alguno de caducidad ya que la opción puede ejercitarse extrarregistralmente–, no resultan de aplicación al presente supuesto, en el que el Registrador puede conocer por medios registrales que no se ha ejercitado la opción, dada la anotación preventiva en que se prohíbe el ejercicio de la misma, y dado que el optante ha prestado su consentimiento anticipado a la práctica de la caducidad, cumpliéndose lo dispuesto en el artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria al estar inscrita la cláusula siguiente «las opciones caducarán automáticamente, sin necesidad de intimación previa ni ninguna otra actividad por parte de la sociedad concedente, al concluir el quince de febrero de dos mil cuatro»; III. Que el derecho de opción no se ha ejercitado, ya que la declaración unilateral que se contiene en la escritura del Notario de Madrid don José Aristónico García Sánchez de 22 de mayo, no supone un ejercicio de la opción que perfeccione la compraventa, sino que tan solo se trata de un requerimiento a la otra parte contratante para que en plazo fijado se presentara ante contrato; IV. Que de acuerdo con los argumentos anteriores el plazo de ejercicio del derecho de opción ha caducado y por lo tanto se ha extinguido tal derecho.

IV

El 12 de abril de 2005 Sigma Servicios Inmobiliarios formuló escrito de alegaciones a través de su apoderado, a favor de la nota registral indicando que la opción se ejercitó pese a que el ejercicio no alcanzó plena eficacia por obstar a ello la medida cautelar antedicha, y que la caducidad de un derecho potestativo sólo tiene lugar cuando su ejercicio está expedito y no impedido por una medida imperativa de un juez penal, pues de lo contrario, la medida cautelar y provisional se convertiría en definitiva, irreversible e irrevocable.

El Registrador emitió su informe y el 18 de abril de 2005 elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 721 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 82 de la Ley Hipotecaria y 14 y 177 de su Reglamento.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia privada suscrita por los representantes de la sociedad titular de la finca solicitando la cancelación de una opción de compra una vez agotado el término que en su día se pactó para su ejercicio. Ha de tenerse en cuenta que: se anotó en el Registro una medida cautelar adoptada en procedimiento criminal por la cual se prohibía al optante ejercer la opción; y consta en el Libro diario presentada y suspendida la inscripción de un documento por virtud del cual el optante pretendía ejercer en plazo su derecho. El Registrador suspende la cancelación solicitada, entre otros motivos, porque la medida cautelar impone una suspensión del plazo para el ejercicio de la opción, sujeto a la resolución definitiva del procedimiento.

2. Dado que la autoridad judicial, como medida cautelar, ha prohibido al optante ejercer la opción y dado que la anotación preventiva que la publica estaba vigente en el momento de expirar el plazo para ejercerla, podría concluirse que el derecho de opción se ha extinguido y procede, por tanto, su cancelación sin necesidad de esperar a que transcurra el plazo de seguridad fijado por el artículo 177 del Reglamento Hipotecario.

3. El Registrador, sin embargo, en su calificación entiende que la medida cautelar no puede suponer la extinción del derecho por razón de seguir vigente la anotación que la publica cuando el plazo para el ejercicio se extingue, sino que, al contrario, la posibilidad de optar, en realidad, ha quedado en suspenso hasta que recaiga sentencia en el procedimiento y resuelva si el optante conserva o no su derecho. Por lo tanto, la opción no puede cancelarse mientras no haya sentencia firme que falle acerca de su eficacia; mucho más cuando el Registro resulta, porque en su día se presentó el documento que lo acreditaba, la intención del optante de ejercer la opción. El hecho de que la inscripción de este documento se suspendiera precisamente por estar vigente la anotación preventiva que prohibió al optante ejercer la opción, no impide que, con estos efectos limitados, pueda tenerlo en cuenta el Registrador a la hora de calificar la solicitud de cancelación que se le presenta.

4. El defecto tiene que ser mantenido. Por su propia naturaleza, una medida cautelar tiene por limitada finalidad «asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera otorgarse en la sentencia estimatoria que se dictare» (cfr. artículo 721.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y, por lo tanto, la prohibición acordada en el procedimiento, en su condición de cautelar, no puede convertirse en definitiva por el mero hecho del transcurso del tiempo, sino que ha de ser en todo caso provisional, quedando a

expensas de lo que se declare en la futura sentencia acerca de la validez de la opción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el defecto de la nota del Registrador.

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 siguientes de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de enero de 2006.—La Directora General. Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 11 de Madrid.

2520

RESOLUCIÓN de 9 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Sevilla don Juan López Alonso, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 9 de Sevilla a inscribir una escritura de ampliación de declaración de obra de reforma y ampliación y división horizontal.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Sevilla don Juan López Alonso, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad titular del Registro número 9 de Sevilla, a inscribir una escritura de ampliación de declaración de obra de reforma y ampliación y división horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal autorizada por el Notario recurrente el día 27 de octubre de 2004 (protocolo 3009), los esposos don Rafael Salas Campuzano y doña Josefa Jiménez Yerga declaraban determinadas obras de ampliación efectuadas sobre una casa de su propiedad (finca registral 8.083 del citado Registro de la Propiedad número 9 de Sevilla) para posteriormente, y en la misma escritura, dividirla en régimen de propiedad horizontal, resultando dos entidades independientes (un local comercial y un piso vivienda).

II

Presentada la anterior escritura en el citado Registro de la Propiedad, dio origen a una primera calificación y tras una diligencia de subsanación, se presentó nuevamente la escritura al citado registro dando origen a la siguiente calificación, que es la que ahora se recurre: «Calificación negativa del precedente documento verificada conforme a lo ordenado en el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria. Hechos: Presentado nuevamente el documento que se califica el 4 de febrero último, es decir, transcurrido el plazo de un mes que prevé el artículo 326, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria para recurrirlo, en unión es escrito del señor notario autorizante en el que se solicita que se emita una nueva calificación; a la vista de la misma, de los argumentos en él contenidos y a la vista de la nota precedente, procedo a emitir nueva calificación a instancia del notario autorizante en los siguientes términos: 1. Rectifico la calificación del número 2 de la nota, erróneamente extendida en este título, por constar en él por dónde tienen acceso los elementos privativos de la división horizontal (se redactó para otro título del mismo notario, protocolo 3022/04 y no se ha suprimido al imprimir la nota). 2. Mantengo el defecto número «1: No consta la superficie útil de cada uno de los elementos privativos resultantes de la División Horizontal a que se refiere el documento, sólo consta la superficie construida, que no es estrictamente la «superficie propia» de cada finca, porque ésta va incrementada con la que teóricamente les corresponde a cada uno en la superficie, de los elementos comunes.» Fundamentos de derecho. 1) La medida superficial de las fincas en un requisito que imprescindiblemente, ha de constar en la inscripción: Artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria: «Toda Inscripción que se haga en el Registro de la Propiedad expresará las circunstancias siguientes: 1. La medida superficial del inmueble». Artículo 51.4: «la medida superficial se expresará en todo caso.» 2) La duda surge al definir qué se entiende por medida superficial de cada elemento privativo; si ha de ser la útil o basta con la construida. Entiendo que la útil por los siguientes argumentos: A) Ante todo hay que definir qué se entiende por superficie útil y construida. Pres-

cindiendo de definiciones doctrinales, hay dos definiciones legales que, aunque contenidas en la legislación de VPO, son perfectamente aplicables como elemento interpretativo (artículos 3.4.º y 4, 1.ª del Código Civil). Artículo 5 del Decreto 2114/68, de 24 de Julio: Se entenderá por: b) Superficie construida por vivienda la que resulte para cada una de las viviendas medida en la forma indicada en el apartado anterior, en incrementada en la parte proporcional de las dependencias comunes del edificio. d) Superficie útil por vivienda: la construida con deducción de la ocupada por muros y tabiques y parte proporcional que le haya correspondido de la ocupada por las dependencias comunes del edificio. Artículo 4 del Real Decreto 3148/1978: «Superficie útil: Se entiende por superficie útil de la del suelo de la vivienda cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior, con otras viviendas o locales de cualquier uso.» En conclusión: 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. 3) Además, el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, norma de derecho imperativo, exige la constancia de la superficie útil de los distintos elementos privativos, por ser uno de los módulos legalmente previstos para la fijación de las cuotas de participación: «En el mismo título (el constitutivo de la división horizontal) se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local. para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local.» 4) Además, una interpretación racional de la norma parece imponerla necesidad de su constancia en las inscripciones, como dato de indiscutible interés para los adquirentes de los pisos o locales, En este sentido: Sentencia del Tribunal Supremo 277/2002, de 20 de marzo, que declaró la nulidad de la venta de una vivienda por no constar la superficie útil de la misma, y 5) Finalmente, viene exigida por las normas sobre publicidad de compraventa y arrendamiento de viviendas (artículo 4-30 del Real Decreto 515/1989). A la vista de lo expuesto he resuelto suspender la inscripción solicitada. Contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado —artículo 324 de la Ley Hipotecaria— en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación —artículo 326 de la Ley Hipotecaria—, debiéndose presentar el escrito de interposición bien en este Registro de la Propiedad —artículo 327 Ley Hipotecaria, bien en los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre. Asimismo, el interesado podrá instar una nueva calificación conforme a las reglas contenidas en el Real Decreto 1.039/2.003 de 1 de agosto, publicado en el B.O.E. n.º 84, de 2 de agosto. Dicha nueva calificación deberá solicitarse en principio ante el Sr. Registrador de Écija, siempre y cuando no haya habido otro interesado que haya ejercitado el mismo derecho en cuanto a otro título respecto al mismo Registrador, señalándose por el Colegio de Registradores quien sea en tal casa el Registrador competente.

Sevilla a 21 de febrero de 2005.—La Registrador, M.ª Luisa Moreno-Torres Camy (firma ilegible). No se practica prórroga del asiento de presentación, por hallarse vigente la practicada con motivo de la anterior nota de defectos.

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso contra la nota de calificación recurso gubernativo, y alegó: «Que le ha sido notificada con fecha 25 de febrero de 2005, calificación negativa formulada por doña María Luisa Guerra Nevado (en realidad, doña María Luisa Moreno-Torres Camy), Registradora de la Propiedad del Registro número 9 de los de Sevilla por la que se deniega la inscripción en dicho Registro de Escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal autorizada por el Notario que suscribe con fecha 27 de octubre de 2004, con el número 3.009 de protocolo. Se acompaña con el presente escrito ejemplar de la calificación que se recurre, y copia auténtica por mi autorizada de la escritura objeto de dicha calificación. Que por medio del presente escrito interpone contra la calificación registral expresada, recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho. Hechos: Se dan por reproducidos los consignados en la calificación. Fundamentos de derecho. Primero: Artículo 325.b) de la Ley Hipotecaria.—De conformidad con el cual, el Notario autorizante del título puede plantearse la cuestión de que ha de entenderse por la misma; construida, útil, construida con inclusión de elementos comunes, etc. En este sentido se considera relevante el párrafo segundo del apartado 4.º del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, que señala que la descripción de las fincas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados del plano oficial, e incluso en los párrafos siguientes de este precepto (que fueron declarados nulos por la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001) se hacía referencia a la posibilidad de identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica conforme a lo dispuesto en el artículo 398.b) del reglamento que se remite a la posibilidad de utilización de la cartografía catastral. Del precepto mencionado se