

que ello presupone el consentimiento del titular del derecho postpuesto. Por otra, debe tenerse en cuenta: a) Que la modificación de un derecho real limitado preexistente, lo mismo que su originaria constitución, se produce jurídicamente desde el momento en que el negocio constitutivo o modificativo tiene todos los requisitos legalmente prevenidos para su eficacia (cfr. artículos 609 y 1.261 y ss. del Código Civil), sin que en ningún caso puedan los otorgantes convenir que el nacimiento o la modificación de un derecho preexistente se entienda operada jurídicamente y frente a todos desde un momento anterior; b) Que nadie puede disponer de los derechos de otro si no ostenta por ley o por propia voluntad del titular, su representación (cfr. artículos 1.259 y 1.257 del Código Civil), de manera que los derechos constituidos sobre los bienes cuestionados en el ínterin entre la constitución originaria del derecho de opción y su ulterior modificación, en modo alguno podrán verse afectados por esta última si no ha mediado el consentimiento de los titulares respectivos; c) Que el principio de prioridad registral determina que entre derechos reales que no sean incompatibles, el que primero acceda al Registro prevalecerá íntegramente sobre el posteriormente inscrito (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria) en tanto no medie la rectificación del asiento anterior, lo que precisará el consentimiento del titular respectivo o la oportuna resolución judicial (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

2. El segundo de los defectos impugnados (el 3.º de la nota de calificación) se produce a propósito del siguiente supuesto: adquirido por ejercicio de un derecho de opción, la finca registral número 15.247 (una vivienda) y una décima parte indivisa de la 15.234 (un local destinado a garaje), las cuales estaban sujetas a gravámenes posteriores, se pretende la cancelación de estos mediante la consignación en favor de sus titulares, de un pagaré librado por el concedente a favor del optante al tiempo de constitución del derecho de opción, por un importe igual a la diferencia entre el precio fijado conjuntamente para la compra de ambos bienes (que sólo podían ser adquiridos de esta forma) y el importe de la hipoteca que se habla constituido sobre la vivienda con anterioridad al derecho de opción, y en la cual se subroga el comprador asumiendo personalmente el pago de la obligación garantizada. El Registrador suspende la cancelación en tanto se consigne a favor de aquellos terceros titulares de las cargas posteriores a cancelar, el importe de esa diferencia en metálico.

3. Sostiene el recurrente que «los terceros sólo tienen derecho a que se consigne a su favor el medio de pago pactado en el contrato y no otro», por lo que habiéndose estipulado en el negocio de constitución del derecho de opción que el optante «podrá efectuar el pago de la parte del precio de cada vivienda y garaje correspondiente no representado por la hipoteca en caso de ejercicio parcial de la opción de compra, mediante la entrega de determinados pagarés, que para los bienes ahora cuestionados, será el pagaré 0673.683-3 por importe total de 2.200.000 pesetas...»; bastará ahora con consignar o depositar a favor de los terceros titulares de cargas sobre el piso y plaza de garaje adquiridos, el citado pagaré.

4. Si bien es cierto que las cláusulas relativas al modo de pago en caso de ejercicio de la opción, revelan que este derecho se ha constituido en función exclusiva de garantía de un crédito, lo que conculcaría la prohibición del pacto comisorio en nuestro derecho, no lo es menos que al estar inscrito tal derecho, el Registrador ha de partir de su validez presunta (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria) en tanto no se declare su ineficacia en los términos legalmente prevenidos (cfr. artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria). Ahora bien, una cosa es el respeto a la validez del derecho inscrito y otra bien diferente es la pretensión de eficacia «erga omnes» de cualesquiera cláusulas estipuladas con ocasión de su constitución. Sólo en la medida en que dichas cláusulas delimiten el contenido del derecho real inscrito, tendrán aquéllas el alcance inherente a este último, mas si su carácter fuera puramente personal, bien por su naturaleza, bien por deducirse así del contenido del pacto, no se alteraría ésta por el hecho de su inscripción (cfr. artículo 98 de la Ley Hipotecaria) y sólo podrían desenvolver su eficacia en el restringido ámbito de quienes la estipularon (cfr. artículo 1.257 del Código Civil); y esto es lo que ocurre en el caso debatido con la cláusula por la que se faculta al optante para pagar parte del precio de la compra mediante la entrega de un pagaré, pues, siendo éste la representación de un préstamo que el concedente recibió del optante al tiempo de la constitución del derecho de opción, tal cláusula equivale a una previsión anticipada del juego de la compensación, que por lo mismo sólo estaría llamada a operar cuando optante y concedente sean respectivamente acreedor y deudor de los dos créditos en cuestión, el representado por el pagaré y el correspondiente al precio de compra si se ejercita la opción (cfr. artículo 1.196 y ss. del Código Civil). Por otra parte, siendo

titular —y por derecho propio— de ese crédito en dinero que representa el precio de la compra en caso de ejercicio de la opción, quien en ese momento sea propietario del bien, y siendo titular pasivo de esa deuda el optante, en modo alguno puede admitirse la eficacia frente a aquél —si es que pudiera tener alguna— de la previsión que le impone recibir como pago aquel crédito preexistente que su deudor tenía contra el concedente, pues, ello equivaldría a admitir un pacto en el que se estipulase que el pago anticipado del precio hecho por el optante a quien llegado el momento de ejercicio de la opción no resulta ser el titular legítimo de tal crédito, exime al pagador de tener que reiterar el pago al verdadero acreedor, correspondiendo a éste reclamar el cobro del precio de quien lo reciba anticipadamente (cfr. artículo 1.162 del Código Civil), lo que es incompatible con el esquema del desenvolvimiento de un propio derecho de opción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el Auto apelado.

Madrid, 26 de marzo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

## MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

9101

*RESOLUCIÓN de 25 enero de 1999, de la Secretaría de Estado de Comercio, Turismo y Pequeña y Mediana Empresa, por la que se renuevan las becas «Turismo de España» para realizar prácticas profesionales o de investigación turística en la Secretaría de Estado de Comercio, Turismo y Pequeña y Mediana Empresa o en el Instituto de Turismo de España.*

Por Resolución de 1 de abril de 1997, de la Secretaría de Estado de Comercio, Turismo y Pequeña y Mediana Empresa («Boletín Oficial del Estado» de 29 de mayo), se convocaron las becas «Turismo de España»-1997 para la realización de prácticas de investigación turística y de prácticas profesionales de especialización por españoles en España y en el extranjero, que se adjudicaron por Resolución de 28 de noviembre de 1997 de la Secretaría de Estado de Comercio, Turismo y Pequeña y Mediana Empresa («Boletín Oficial del Estado» de 25 de diciembre).

De conformidad con las bases primera y novena de la Resolución de convocatoria anteriormente citada,

Esta Secretaría de Estado de Comercio, Turismo y Pequeña y Mediana Empresa ha resuelto:

Primero.—Renovar las becas para realizar prácticas profesionales o de investigación turística en la Secretaría de Estado de Comercio, Turismo y Pequeña y Mediana Empresa o en el Instituto de Turismo de España a los adjudicatarios que figuran en el anexo por el período y con las dotaciones económicas que asimismo se indican.

Segundo.—Los adjudicatarios de estas ayudas estarán obligados a cumplir las normas establecidas en la Resolución de 18 de junio de 1998 de la Secretaría de Estado de Comercio, Turismo y Pequeña y Mediana Empresa («Boletín Oficial del Estado» de 4 de julio), por la que se convocan las becas «Turismo de España»-1998 para la realización de prácticas de investigación turística y de prácticas profesionales de especialización por españoles en España y en el extranjero.

Tercero.—Las decisiones administrativas que se derivan de esta Resolución podrán ser recurridas por los interesados en los casos y formas previstos por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Madrid, 25 de enero de 1999.—La Secretaria de Estado, Elena Pisonero Ruiz.

Ilmo. Sr. Director general de Turismo.

## ANEXO

Adjudicatario	DNI	Dotación de la beca — Pesetas	Destino	Período de renovación
Fraga Arrese, Joaquín .....	1.173.936-Q	1.250.000	Instituto de Estudios Turísticos .....	1-2-1999/30-7-1999
Navarro Serrano, José Enrique .....	5.282.752-C	1.250.000	Dirección General de Turismo .....	1-2-1999/30-7-1999
Colomer Marret, Leticia Mónica .....	24.354.684-F	1.250.000	Dirección General de Turismo .....	1-2-1999/30-7-1999
Mayor Zazo, Ana Belén .....	51.685.714-E	1.250.000	Turespaña .....	1-2-1999/30-7-1999
Pernas Riaño, José Ignacio .....	5.407.111-H	1.250.000	Turespaña .....	1-2-1999/30-7-1999
Blanco Romero, María Mercedes .....	52.369.188-M	1.250.000	Instituto de Estudios Turísticos .....	1-2-1999/30-7-1999
Rodríguez González, Alicia .....	52.187.228-K	1.250.000	Instituto de Estudios Turísticos .....	1-2-1999/30-7-1999
Ortiz Díaz, Ana María .....	53.015.434-C	1.250.000	Turespaña .....	1-2-1999/30-7-1999
Narbona Ruiz, Mónica .....	28.898.202-J	1.250.000	Turespaña .....	1-2-1999/30-7-1999

## 9102

*RESOLUCIÓN de 25 de marzo de 1999, de la Dirección General de Comercio Interior, por la que se dispone la publicación del Convenio de colaboración para el desarrollo del Plan Marco de Modernización del Comercio Interior celebrado entre el Ministerio de Economía y Hacienda y la Ciudad Autónoma de Ceuta.*

El Ministerio de Economía y Hacienda y la Ciudad Autónoma de Ceuta han suscrito, el 27 de noviembre de 1998, un Convenio de colaboración para el desarrollo del Plan Marco de Modernización del Comercio Interior, por lo que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procede la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de dicho Convenio, que figura como anexo a esta Resolución.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Madrid, 25 de marzo de 1999.—El Director general, José Luis Marrero Cabrera.

## ANEXO

**Convenio de colaboración para el desarrollo del Plan Marco de Modernización del Comercio Interior celebrado entre el Ministerio de Economía y Hacienda y la Consejería de Economía y Hacienda de la Ciudad Autónoma de Ceuta**

En Madrid, a 27 de noviembre de 1998.

## REUNIDOS

El Excmo. Sr. don Rodrigo de Rato y Figaredo, Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda en virtud del Acuerdo del Consejo de Ministros de 3 de julio de 1998, sobre competencia para la celebración de Convenios de Colaboración con las Comunidades Autónomas.

El Excmo. Sr. don Isidro Bernabé Hurtado de Mendoza y López, Consejero de Economía y Hacienda de la Ciudad Autónoma de Ceuta, nombrado por Decreto del Presidente de la Ciudad Autónoma de Ceuta el 25 de mayo de 1998, con número de registro 29744.

Reconociéndose, en la representación que ostentan, capacidad para formular el presente Convenio,

## EXPONEN

Que ante el importante cambio estructural que se ha producido en el sector de la distribución comercial en los últimos años y el previsible mantenimiento de esta tendencia en el futuro más próximo, es necesario desarrollar un marco de actuación para el fomento del sector de distribución comercial, de forma que se proporcione a los pequeños comerciantes una colaboración eficaz por parte de los poderes públicos para enfrentarse a este proceso de innovación.

El Plan Marco de Modernización del Comercio Interior, aprobado por el Consejo de Ministros en su reunión del 12 de mayo de 1995 y su reforma, aprobada por el Consejo de Ministros en su reunión de 13 de diciembre de 1996, recogen una serie de medidas encaminadas a mejorar la competitividad del comercio minorista.

Que esta reforma fue presentada y adoptada en la Conferencia Sectorial de Comercio, celebrada el 19 de noviembre de 1996, ya que su ejecución supondrá la adopción de un conjunto de medidas y estímulos económicos que se programarán de manera conjunta por cada Comunidad Autónoma con el apoyo de la Administración General del Estado.

Que es voluntad del Ministerio de Economía y Hacienda y de la Consejería de Economía y Hacienda, de la Ciudad Autónoma de Ceuta, impulsar y potenciar la colaboración, la corresponsabilidad y la coordinación de los diferentes niveles de las Administraciones Públicas en la realización de actuaciones previstas en el Plan Marco de Modernización del Comercio Interior.

En virtud de lo expuesto, en ejecución de la competencia exclusiva del Estado prevista en el artículo 149.1.13 de la Constitución y de la competencia atribuida a la Ciudad Autónoma de Ceuta en el artículo 22.Uno.2.º, de su Estatuto de Autonomía, las partes firmantes,

## ACUERDAN

Primero.—Las partes firmantes colaborarán para desarrollar el Plan Marco de Modernización del Comercio Interior, dentro del ámbito geográfico de la Ciudad Autónoma de Ceuta, como marco en el que se recoge una estrategia común para todo el sector y en el que quedan encuadradas las iniciativas que se incluyen en este Convenio.

Segundo.—En desarrollo del Plan Marco de Modernización del Comercio Interior, la Ciudad Autónoma de Ceuta se compromete a convocar ayudas en los siguientes programas:

a) Programa de cooperación empresarial, dirigido a otorgar ayudas a las pequeñas y medianas empresas comerciales, asociadas en organizaciones que realicen funciones comerciales para la implantación de redes informáticas, la reforma de establecimientos minoristas y la implantación o renovación de establecimientos mayoristas.

b) Programa de apoyo a la ordenación territorial del comercio, de cuyas ayudas serán beneficiarios las asociaciones de comerciantes, siempre que se orienten a su creación o su desarrollo mediante la implantación de servicios comunes de gestión, así como a la remodelación física de los establecimientos colectivos y la adecuación de los locales particulares.

Teniendo en cuenta las competencias que en materia urbanística ostentan las Corporaciones Locales, a partir de este Convenio se estimulará la participación de la Administración Local, como elemento indispensable, para poder sentar las bases de una adecuada actuación territorial y, por tanto, se podrá considerar como beneficiarios de las ayudas a los Ayuntamientos.

En cuanto a las actuaciones para mejora y adecuación de los Mercados Minoristas, y teniendo en cuenta la titularidad municipal de estos mercados, los Ayuntamientos podrán ser también beneficiarios de estas ayudas, mediante convenio con ellos y, ocasionalmente, con asociaciones de comerciantes o empresas públicas o privadas.

c) Programa de apoyo a comerciantes independientes, dirigido a las pequeñas y medianas empresas de distribución comercial minorista para realizar inversiones en la transformación física de los establecimientos, la adquisición de equipamiento comercial y de gestión, así como la formación de empleados.

De este programa quedan excluidas las actividades comerciales que en el espíritu del Plan Marco no se consideran de interés prioritario, tal como se acordó en la Conferencia Sectorial de Comercio Interior, de 27 de enero de 1998.