

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES

1991 *RESOLUCIÓN de 15 de enero de 1998, de la Dirección General de Relaciones Culturales y Científicas, que modifica la de 21 de agosto de 1997, sobre becarios extranjeros que se beneficiarán de beca de la citada Dirección General durante el curso académico 1997-1998.*

Por Resolución de 21 de agosto de 1997, «Boletín Oficial del Estado» de 5 de septiembre, se hacía pública, en anexo, la lista de becarios extranjeros que se beneficiarán de beca de esta Dirección General durante el curso académico 1997-1998. Habiéndose producido un cambio, se modifica dicha lista de conformidad con lo siguiente:

La beca de doña Selma Ferhatbegovic, canadiense, se amplía durante los meses de marzo, abril, mayo y junio de 1998. Sustituye durante dicho período a don Daithi Stone, cuya baja, por renuncia, fue publicada por Resolución de 30 de octubre de 1997, «Boletín Oficial del Estado» de 15 de noviembre.

Madrid, 15 de enero de 1998.—El Director general, Santiago Cabanas Ansorena.

MINISTERIO DE JUSTICIA

1992 *RESOLUCIÓN de 7 de enero de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Luis de la Puente Alfaro como Administrador solidario de «Promociones Inmobiliarias Iriarte, Sociedad Anónima», contra la negativa de don Rafael Rodríguez García, Registrador de la Propiedad de Madrid número 22, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luis de la Puente Alfaro como Administrador solidario de «Promociones Inmobiliarias Iriarte, Sociedad Anónima», contra la negativa de don Rafael Rodríguez García, Registrador de la Propiedad de Madrid número 22, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 22 de febrero de 1993, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, don Francisco Echávarri Lomo, la entidad «Promociones Inmobiliarias Iriarte, Sociedad Anónima», vende a don José María Puyol Piñuela una vivienda junto a una cuota indivisa de un local destinado a garaje, que da derecho al adquirente a disfrutar de una determinada plaza de aparcamiento. La venta se hace libre de cargas salvo las hipotecas que gravan tanto la vivienda como el local destinado a garaje, y en cuanto a este último, la hipoteca recae sobre el local en su integridad sin que

exista previa distribución del crédito hipotecario entre las posibles cuotas en que pudiera dividirse. En la citada escritura se asigna a la cuota objeto de venta una concreta responsabilidad hipotecaria por principal, intereses remuneratorios, intereses moratorios, costas y gastos y para prestaciones accesorias compareciendo la representación del banco acreedor hipotecario a fin de aceptar expresamente la distribución de la responsabilidad hipotecaria; y, por último, el comprador se subroga en el débito hipotecario liberando al anterior deudor de sus responsabilidades frente al acreedor por los importes distribuidos de las hipotecas que gravan la vivienda y la cuota indivisa del local comercial.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 22, fue calificada con la siguiente nota: «Practicada la inscripción del precedente documento en cuanto a las operaciones que el mismo contiene a los folios, fincas, libros e inscripciones relacionados al margen de la descripción de cada una de las dos fincas radicantes en la demarcación de este Registro de la Propiedad número 22 de los de Madrid; denegándose la inscripción del párrafo último del apartado letra A) y de los puntos segundo y tercero del párrafo segundo de la estipulación segunda, por poder inducir a confusión al adquirente, ya que al no figurar inscrita en el Registro la distribución de hipoteca, resultan contradictorios a lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley Hipotecaria y tener, además, mero carácter obligacional. Contra esta nota podrá interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de cuatro meses a contar desde su fecha por los trámites regulados en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 8 de junio de 1993.—El Registrador.—Fdo. Rafael Rodríguez García.»

III

Don Luis de la Puente Alfaro, como Administrador solidario de «Promociones Inmobiliarias Iriarte, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que la situación registral al presentarse la escritura en el Registro de la Propiedad es la existencia de una hipoteca unitaria sobre el local comercial destinado a garaje por una cuantía total de 32.000.000 de pesetas. Que los locales destinados a garaje pueden ser objeto de enajenación no como fincas independientes sino mediante cuotas que llevan aparejado el uso de una plaza concreta de aparcamiento, pudiendo abrir folio registral (artículo 68 del Reglamento Hipotecario). Este modo de llevar a cabo la enajenación tiene algunas ventajas y algunos inconvenientes como pueden ser la formación de una subcomunidad, la relativa indeterminación física en el Registro de número posible de plazas de aparcamiento y de las cuotas resultantes, que esto último puede llevar a una inconcreción del posible objeto de venta, que es la cuota, que hace imposible en el momento de constituir la hipoteca la distribución de la misma. Pero tal inconveniente no puede llevar al interesado a renunciar al crédito territorial; bien al contrario, el ordenamiento jurídico es lo suficientemente flexible para compatibilizar el interés del promotor en financiar la construcción de los garajes como su interés en hacer la compra atractiva a terceros, mediante la distribución de la hipoteca a medida que se van conociendo las cuotas matemáticas objeto de enajenación. Que lo establecido en los artículos 1.860 del Código Civil y 119 de la Ley Hipotecaria se refieren al supuesto de pluralidad de fincas «ab initio». Que la Ley Hipotecaria acepta que la distribución pueda hacerse posteriormente en el artículo 123 y en el artículo 216 de su Reglamento, siendo un pacto lícito (1.255 del Código Civil). Que no hay precepto que imponga la distribución si todavía no han surgido a la vida jurídica nuevas fincas o cuotas de fincas. Que admitida la validez del pacto posterior de distribución sucesiva de hipoteca hay que contemplar