

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

sus requisitos, para ver si en la escritura calificada se incumplió alguno de ellos: a) Elemento personal. Que en la citada escritura se cumplen los requisitos personales (artículos 1.203 y 1.219 del Código Civil y 20 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 23 de febrero de 1929, 12 de julio de 1945, 17 de marzo de 1969, 12 de febrero de 1988 y 27 de marzo de 1986); b) Elemento real. Que no hay modificación del objeto sino del modo en que queda sujeto al cumplimiento de la obligación. Que en la escritura se cumple lo que establecen los artículos 1.860 del Código Civil, 119 de la Ley Hipotecaria y 216 del Reglamento. Basta hacer una operación aritmética de resta para saber qué responsabilidad tiene la parte del dominio no enajenada. El orden de llegada al Registro de la Propiedad de las escrituras de venta no tiene porqué coincidir con la fecha de su autorización. Que no hay resto en el sentido finca del término, sino nacimiento de una comunidad en formación, cuyo número final de titulares y proporción de sus derechos dependerá del número de ventas y de la cuota concreta que cada uno adquiera; c) Elemento formal. Que la distribución hipotecaria se ha hecho en escritura pública (artículo 216 del Reglamento Hipotecario); d) Efectos frente al adquirente. Que no puede existir confusión alguna, ya que los efectos de la distribución están legalmente establecidos (artículos 120, 124 y 125 de la Ley Hipotecaria y 221 del Reglamento); e) Efectos frente a otros posibles adquirentes. Que al constar en el Registro de la Propiedad la distribución verificada le afectará plenamente; f) Efectos frente a posibles adquirentes del crédito hipotecario. También les afecta plenamente por las razones anteriores. 2. Que en cuanto a la contradicción con el artículo 123 de la Ley Hipotecaria. Que los artículos 216 y 217 del Reglamento Hipotecario regulan específicamente la hipoteca constituida sobre un bien adquirido en proindivisión por diversas personas. Que constando en la escritura calificada el consentimiento del acreedor hipotecario a la distribución, no se entiende cómo puede afirmarse que existe contradicción con el artículo 123 de la Ley Hipotecaria. 3. Que, finalmente, hay que señalar que si existe algún pacto de modificación de hipoteca que tenga carácter real y oponible «erga omnes», es el pacto de distribución, hasta el punto que se regula con detalle en la Ley y el Reglamento Hipotecarios. Que hay que señalar lo declarado en la Resolución de 12 de julio de 1995.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que se considera que en la escritura calificada no ha habido una verdadera distribución de la responsabilidad hipotecaria entre las entidades registrales o cuotas de fincas a que da lugar la venta de la participación indivisa de finca con atribución de plaza de garaje que es objeto de la misma. Que, desde el punto de vista legal, distribuir la responsabilidad hipotecaria es «determinar la cantidad o parte del gravamen de que cada finca debe responder», cuando se hipotequen varias por un solo crédito, como dice el artículo 119 de la Ley Hipotecaria. Este criterio lo confirma el artículo 216.1 del Reglamento Hipotecario. Que es indudable que la distribución de hipoteca puede hacerse en el mismo momento de su constitución, tratándose de varias fincas, derecho o cuotas ideales, con posterioridad, o en el mismo título en que se produzca la transmisión de cualquiera de ellas, como debiera haberse hecho en la escritura calificada, pues lo importante es que la distribución tenga lugar y conste oportunamente en el Registro. Así lo confirma el artículo 123 de la Ley Hipotecaria. Que en la escritura calificada los interesados se limitan a concretar la responsabilidad hipotecaria sobre la cuota o participación transmitida olvidando por completo el resto de la finca. Que, además, si se examina la exposición de los diversos elementos personales, reales y formales que integran el acto jurídico de distribución de la responsabilidad hipotecaria, se observa que falta el consentimiento del acreedor para la distribución de la responsabilidad, pues dicho consentimiento se contrae a una sola de las fincas resultantes de la división y no a todas, y en este punto hay que destacar la Resolución de 27 de marzo de 1989. Que, en definitiva, no se ha realizado la distribución de la responsabilidad hipotecaria. Que el Registrador no puede realizar tal distribución de oficio: a) Por ser un acto jurídico de gran importancia que exige una serie de elementos, entre ellos, el consentimiento de los interesados; b) Que tal distribución no es una sencilla operación aritmética que pueda tener acceso a Registro mediante una simple nota marginal; c) Que la aplicación del artículo 47 del Reglamento Hipotecario está fuera de realidad; d) Que como se desprende del artículo 144 de la Ley Hipotecaria, la distribución hipotecaria tiene reflejo en el Registro mediante un asiento de inscripción; e) La función del Registro de la Propiedad es rogada; f) Este carácter rogado es confirmado en las Resoluciones de 30 de abril de 1936, 11 de agosto de 1939 y 22 de junio de 1940, entre otras; g) Sólo puede actuar el Registrador de oficio en determinados casos, uno de ellos el del artículo 47 del Reglamento Hipotecario;

h) Que hay que tener en cuenta lo que dice el artículo 216 del Reglamento Hipotecario. Que conforme a lo anterior, hay que señalar: a) Que existe contradicción con lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley Hipotecaria; b) Que lo realizado puede inducir a confusión al adquirente, pues: 1) El acreedor hipotecario puede repetir por la totalidad de la suma asegurada contra la porción de finca transmitida, contra el resto de finca o contra ambos a la vez; 2) Que el adquirente no puede exigir la cancelación de hipoteca correspondiente a la porción adquirida, y 3) Que la asignación realizada en la escritura no puede tener acceso al Registro, por tratarse de un simple pacto entre las partes, afectante a una sola de las fincas, quedando privado de efectos «erga omnes».

V

El Notario autorizante del documento informó: Que en la escritura calificada se realiza la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre la cuota indivisa objeto de enajenación y el resto de la finca, ya que expresamente se determinan las cantidades de las que responderá aquélla, respondiendo el resto de finca de la cantidad de préstamo restante, sin que nadie pueda obligar al titular registral a dividir su finca en varias cuotas o porciones, operación que irá realizando a medida que sepa las cuotas que van a ser objeto de enajenación. Que el acreedor comparece en la escritura para aceptar y consentir la distribución de la responsabilidad hipotecaria. Que se ha dado debido cumplimiento a los artículos 216 del Reglamento Hipotecario y 123 de la Ley Hipotecaria. Que la inscripción garantizará al adquirente que sólo responderá de la hipoteca hasta el límite de lo que ha quedado afecta la cuota que ha adquirido.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en que el recurso no puede prosperar por cuanto ni consta en el Registro la distribución del crédito hipotecario sobre el conjunto de pisos y locales de aparcamientos que conforman la finca hipotecada globalmente, ni tampoco consta la aceptación expresa del acreedor hipotecario, y en el artículo 123 de la Ley Hipotecaria.

VII

El recurrente apeló al auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones que constan en el escrito de interposición del recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 y 401 del Código Civil; 8 y 123 de la Ley Hipotecaria; 3 de la Ley de Propiedad Horizontal; 68 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996:

1. En ocasión de la transmisión de una cuota indivisa de un local de un edificio en régimen de propiedad horizontal, destinado a garaje que aparece gravado con hipoteca, se acuerda la asignación a dicha cuota de una parte de la total responsabilidad hipotecaria a que viene afecto el local de conformidad al artículo 123 de la Ley Hipotecaria, asignación que el Registrador deniega habida cuenta que dicha cuota se concreta, según los otorgantes, en determinada plaza de garaje que sólo viene identificada por un número.

2. Para resolver este recurso, sin embargo, hay que partir del hecho de que, en este caso, aun cuando el acreedor hipotecario consiente la distribución de responsabilidad hipotecaria realizada, no se cumple el supuesto de hecho del artículo 123 de la Ley Hipotecaria porque no se ha producido una verdadera división material de la finca gravada, sino, exclusivamente la transmisión de una cuota indivisa sobre la misma. En efecto, como ya señaló la Resolución de 8 de mayo de 1995, las cuotas indivisas sobre un local garaje que llevan consigo el uso de una plaza que sólo se identifica por un simple número, no pueden ser calificadas jurídicamente como fincas independientes dentro de un nuevo régimen de subpropiedad horizontal constituido sobre dicho local, respecto de las cuales puedan operar en todo su rigor los principios hipotecarios; de conformidad con los artículos 396 y 401 del Código Civil, 3 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8 de la Ley Hipotecaria, para que pueda hablarse de propiedad separada en un régimen de propiedad horizontal, no basta con definir una cuota abstracta respecto del todo, sino que se precisa, además, la delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecta ese derecho singular y exclusivo de propiedad, y en cuyo goce se concreta esa participación abstracta. Faltando esa delimitación espacial, las cuotas que se señalen

por el propietario único del local carecerán de sustantividad jurídica actual que permita diferenciarlas entre sí, por más que a cada una se le asigne una porción abstracta de la superficie del total local; la sola cuota indivisa no es más que una medida de la participación de cada comunero en la titularidad compartida. No existiendo, por tanto, verdadera división del local en régimen de propiedad horizontal, no cabe la distribución de la hipoteca que lo grave.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 7 de enero de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

1993

RESOLUCIÓN de 18 de diciembre de 1997, de la Dirección General del Catastro, por la que se da publicidad al Convenio celebrado entre la Dirección General del Catastro y el Ayuntamiento de Barberà del Vallès.

Habiéndose suscrito entre la Dirección General del Catastro y el Ayuntamiento de Barberà del Vallès un Convenio de colaboración en materia de gestión catastral, procede la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de dicho Convenio, que figura como anexo de esta Resolución.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Madrid, 18 de diciembre de 1997.—El Director general, Jesús S. Miranda Hita.

ANEXO

Convenio entre la Secretaría de Estado de Hacienda (Dirección General del Catastro) y el Ayuntamiento de Barberà del Vallès, de colaboración en materia de gestión catastral

Reunidos en la ciudad de Barcelona, a dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y siete.

De una parte: Don Jesús Salvador Miranda Hita, Director general del Catastro, en ejercicio de las competencias que tiene delegadas por Resolución de la Secretaría de Estado de Hacienda de 14 de junio de 1996 («Boletín Oficial del Estado» número 148, de 19 de junio).

De otra parte: Don Josep A. Robles i Serrano, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Barberà del Vallès, en uso de las facultades que le confiere el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, («Boletín Oficial del Estado» número 80, de 3 de abril).

EXPONEN

Primero.—La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, establece en el artículo 7 que las competencias de las Entidades Locales son propias o atribuidas por delegación, previendo el artículo 27 que la Administración del Estado podrá delegar en los Ayuntamientos el ejercicio de competencias en materias que afecten a sus intereses propios, siempre que con ello se mejore la eficacia de la gestión pública y se alcance una mayor participación ciudadana.

Segundo.—La Ley 39/1988 de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en su artículo 78.1 y disposición adicional cuarta, 2 establece que la formación, conservación, renovación y revisión del catastro son competencia del Estado y se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de los Convenios de colaboración que se celebren con las Entidades Locales.

Por su parte, el Real Decreto 1884/1996, de 2 de agosto, por el que se desarrolla la estructura orgánica del Ministerio de Economía y Hacienda establece que la Dirección General del Catastro ejercerá las funciones relativas a la formación, conservación, revisión y demás actuaciones inherentes a los catastros inmobiliarios.

Tercero.—El Real Decreto 1390/1990, de 2 de noviembre, sobre colaboración de las Administraciones Públicas en materia de gestión catastral y tributaria e inspección catastral, desarrolla, entre otras cuestiones, la colaboración en la gestión del catastro entre la Administración del Estado y las Entidades Locales, fijando el marco al que deben sujetarse los Convenios que, sobre esta materia, se suscriban, así como el régimen jurídico específico de los mismos.

Cuarto.—El Real Decreto 1448/1989, de 1 de diciembre, por el que se desarrolla el artículo 77 de la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales, delimita los diversos supuestos de alteraciones catastrales de orden físico, jurídico y económico, concernientes a los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana.

Quinto.—El Ayuntamiento de Barberà del Vallès, en fecha 30 de junio de 1997, solicitó a través de la Gerencia Territorial de Barcelona-provincia, a la Dirección General del Catastro, la formalización del presente Convenio de colaboración.

Sexto.—El Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona-provincia, en sesión celebrada el día 8 de julio de 1997, informó favorablemente la suscripción del presente Convenio, en virtud de lo establecido en el artículo 7 del Real Decreto 1390/1990, de 2 de noviembre.

Séptimo.—El Ayuntamiento, en sesión plenaria, de fecha 25 de junio de 1997, acordó la aceptación de las funciones que son objeto de delegación en este Convenio, a tenor de lo dispuesto en el artículo 27.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Octavo.—La Comunidad Autónoma de Cataluña ha informado favorablemente la delegación de funciones a que se refiere el presente Convenio, conforme a lo prevenido en el artículo 27.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Noveno.—La Junta de Contratación del Ministerio de Economía y Hacienda, en sesión celebrada el 2 de diciembre de 1997 informó favorablemente la suscripción del presente Convenio, en virtud de lo establecido en la Orden de 30 de mayo de 1997.

En consecuencia, las Administraciones intervinientes proceden a la formalización del presente Convenio de acuerdo con las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. *Objeto del Convenio.*—Es objeto del presente Convenio la colaboración entre la Dirección General del Catastro, a través de la Gerencia Territorial del Catastro de Barcelona-provincia (en adelante Gerencia Territorial), y el Ayuntamiento de Barberà del Vallès para el ejercicio de las funciones de gestión catastral cuyo contenido y régimen jurídico figuran especificados en las cláusulas siguientes, sin perjuicio de la titularidad de las competencias que, en la materia objeto del Convenio, corresponden a la Dirección General del Catastro.

Segunda. *Tramitación de los expedientes de transmisiones de dominio (901).*—Se delegan las funciones de tramitación y aprobación de los expedientes de alteraciones catastrales de orden jurídico —transmisiones de dominio— que se formalicen en el modelo 901 aprobado por Resolución de la Dirección General del Catastro, de fecha 11 de mayo de 1990 o en el modelo que se pudiera establecer en su sustitución por dicha Dirección General.

Dicha delegación comprenderá las siguientes actuaciones:

a) Recepción de la documentación y asistencia al contribuyente en la cumplimentación de las declaraciones de alteraciones catastrales concernientes a bienes inmuebles de naturaleza urbana (modelo 901), así como la verificación del abono de la Tasa de Inscripción Catastral. Esta verificación consistirá en la comprobación de la existencia del justificante de pago de la misma (modelo 007), de conformidad con lo establecido en el artículo 33, apartado nueve, a) de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.

b) Formalización de los requerimientos a que hubiere lugar para el cumplimiento de las funciones delegadas, incluyendo la exigencia del modelo 007. Los requerimientos no atendidos deberán ser remitidos a la Gerencia Territorial de forma individualizada.

c) Rectificación de errores materiales que el Ayuntamiento pudiera acordar en el ejercicio de las facultades delegadas.

d) Adopción de los acuerdos de cambio de titular catastral que se produzcan con ocasión de la tramitación de los citados expedientes.

e) Notificación a los interesados de los acuerdos de cambio de titularidad adoptados.

f) Resolución de los recursos de reposición que se interpongan contra los actos dictados por el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias delegadas.