

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2832** *RESOLUCIÓN de 16 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Balaguer, don Luis Prados Ramos, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Balaguer, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Balaguer, Don Luis Prados Ramos, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Balaguer Don Santiago Lafarga Morell, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura de préstamo hipotecario formalizada el 17 de diciembre de 2004 ante Notario, se constituye una hipoteca para garantizar la restitución de un préstamo sobre un piso vivienda adquirido por compra en escritura autorizada por el mismo Notario en el número anterior de protocolo.

En la citada escritura de compraventa los adquirentes habían comprado la vivienda junto con la cuota de una finca registral que les daba derecho al uso exclusivo y excluyente de un trastero configurado como anejo inseparable en el Régimen de Comunidad.

##### II

Presentados los referidos documentos, la escritura de compraventa y la hipoteca posterior solicitando la inscripción en el Registro de Balaguer fue calificada ésta última con la siguiente nota: Nota de calificación a la escritura de Préstamo con Garantía Hipotecaria, autorizada por el notario de Balaguer, Don Luis Prados Ramos el día 17 de diciembre de 2004, número 1.673 de su protocolo. Presentada el día 7 de enero de 2005; asiento 18 del Diario 209 de este Registro. Hechos; En citada escritura, se constituye un derecho de hipoteca para garantizar la restitución de un préstamo a un interés inicial del 2,16%, revisable (Pacto Segundo), pactándose que en caso de incumplimiento, se podrá cobrar intereses de demora al tipo aplicable en cada momento más un recargo del 2%. La hipoteca garantiza el reembolso del préstamo, por principal, por intereses, normales y de demora, gastos judiciales y todas las cantidades satisfechas o exigibles, de acuerdo con todo lo establecido en pactos anteriores. La hipoteca se constituye únicamente sobre la entidad número Setze, Piso Vivienda, situado en la planta primera alta, puerta tercera, tipo F, propiedad de Don Juan B. R. y Doña Amelia F. M., adquirido por compra en escritura autorizada por el mismo Notario, número anterior de su protocolo, en la que igualmente los indicados señores adquirieron la cuota de 0,59% de la entidad número Uno, finca registral 15.925, con derecho al uso exclusivo y excluyente del Trastero Letra 1B. Según el Régimen de la Comunidad, en su apartado Séptimo dispone: «Los trasteros situados en el conjunto de las edificaciones se configuran como anejos inseparables de los diferentes elementos privativos. De manera que los trasteros anejos a cada elemento independiente serán los que se adjudiquen en la respectiva escritura de compraventa, en la cual se describirá el trastero, con su número correlativo, expresándose su superficie y linderos». Fundamentos de Derecho: En cuanto a la constitución de hipoteca: Según el artículo 10.1 del Código Civil: La posesión, la propiedad y los derechos sobre bienes inmuebles, así como su publicidad, se regirá por la ley del lugar donde se halle (*lex rei sitae*). Esta ley, que afecta a la constitución de los derechos reales, entre ellos el de hipoteca, así como a su modificación, transmisión y extinción, determina que serán únicamente las leyes Españolas las únicas competentes para determinar sus requisitos; siendo los tribunales Españoles los únicos competentes para conocer en materia

de derechos reales sobre bienes inmuebles que se hallen en España (artículo 22.1 L.O.P.J. 6/1985). Según el artículo 12 de la Ley Hipotecaria «las inscripciones de hipoteca expresarán el importe de la obligación garantizada y el de los intereses, si se hubiesen estipulado». La Resolución de fecha 4 de julio de 1984, exigió, entre otros requisitos, que se expresara, en las inscripciones de hipoteca, la cantidad máxima de que respondía la finca, evitando crear reservas de rango. La extensión legal subjetiva de la hipoteca respecto a los intereses ordinarios, separada de la responsabilidad por el principal, la determina el artículo 114 de la Ley Hipotecaria en relación con el 220 de su Reglamento, teniendo en cuenta que si el interés puede variar y la cobertura hipotecaria debe extenderse al mismo, es necesario fijar un límite o tope máximo dentro del legal permitido (Res. 22-9-2001 y 13-2-2004). Si se desea garantizar los intereses de demora, como crédito futuro, incierto y de cuantía indeterminada que es, debe fijarse una cantidad máxima de responsabilidad dentro del límite legal visto, separada de cualquier otra cobertura hipotecaria (Res. 20-5-1987; 22-7-1996; 18-12-1999). Lo mismo debe decirse respecto a las costas judiciales y a otros gastos satisfechos, diferenciando las cantidades que corresponden a costas judiciales de las que corresponden a otros gastos, siempre que estos últimos no estén en conexión con la conservación y efectividad de la garantía (Res. 23-10-1987), pues se trata de dar cobertura hipotecaria a obligaciones accesorias o relacionadas con la principal de origen distinto. Respecto a la finca hipotecada: Se observa que se ha omitido la descripción de la cuota destinada a trastero, que por pacto estatutario es elemento anejo del piso, en consecuencia parte integrante del mismo [artículos 3.a) 5 de la Ley Propiedad Horizontal; artículos 104 Ley hipotecaria, 51 y 68 de su Reglamento]. Calificación: Por los referidos Hechos y Fundamentos de Derecho se Suspende la inscripción de la hipoteca por los siguientes motivos: - No determinase una responsabilidad máxima, por intereses ordinarios, otra por intereses de demora, dentro de los límites legales (artículo 114 de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario); tampoco una responsabilidad para costas y otra para gastos. - Haberse omitido en la descripción de la finca hipotecada el anejo relacionado. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra dicha nota de calificación cabe Recurso Gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del notariado en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación, mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las oficinas a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la Calificación el Registrador Sustituto, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1039/2003 (B.O.E. 2-8-03), en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19. bis de la Ley Hipotecaria. Balaguer a 3 de marzo de 2005. Fdo. Santiago Lafarga More. Registrador de la Propiedad.

##### III

Don Luis Prados Ramos, Notario de Balaguer, interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación con apoyo en los siguientes argumentos: Que en la escritura objeto del recurso se hipoteca una vivienda sin que la misma tenga ningún anejo y es como consecuencia de la calificación del título previo, que es la compra a favor de quien es hipotecante en la escritura recurrida, por lo que el registrador vincula como anejo inseparable de una vivienda un trastero. Que el procedimiento registral tiene carácter rogado por lo que el Registrador debe inscribir cuando se le haya solicitado y solo aquello que se le haya solicitado, pudiendo presumirse que lo solicitado es lo congruente con el contenido del título que se presenta. Que el Registrador debería haber denegado la inscripción del título previo por hacerse en él atribución a un piso vendido de un trastero como anejo y ser vendido como finca independiente al amparo de una aplicación parcial de una norma relacionada de la Comunidad de Propietarios.

##### IV

El Registrador informó manteniendo la nota de calificación y elevó su informe a la Dirección General de Registros y Notariado.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 326 de la Ley Hipotecaria.

1. Se presenta en el Registro escritura de constitución de hipoteca sobre un piso en régimen de propiedad horizontal. El Registrador suspende la inscripción, aparte de por otro defecto no recurrido, porque no se hace constar que la hipoteca se extiende a la cuota indivisa de otra finca destinada a trastero, configurado como un anejo inseparable del piso. El Notario recurre.

2. Alega el recurrente que la inseparabilidad que consta en el Registro entre el piso y el anejo es un error de la inscripción, que él no podía conocer en el momento de autorizar el documento, pues no se había verificado aún dicha inscripción. Pero hay que hacer notar que en el recurso gubernativo únicamente se puede discutir la corrección de la decisión del Registrador de no inscribir, pero no si una inscripción se ha realizado correctamente o no. Por ello, inscrita la repetida inseparabilidad, ha de tenerse por válida mientras el asiento correspondiente no se anule, siendo indiferente que tal inseparabilidad pudiera o no conocerla el notario al otorgarse la hipoteca.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 16 de enero de 2006.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Balaguer.

## MINISTERIO DE DEFENSA

**2833** *REAL DECRETO 167/2006, de 3 de febrero, por el que se concede, a título póstumo, la Gran Cruz de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo al General de Brigada del Cuerpo General de las Armas del Ejército de Tierra don Germán Francisco Corisco Domínguez.*

En consideración a lo solicitado por el General de Brigada del Cuerpo General de las Armas del Ejército de Tierra don Germán Francisco Corisco Domínguez y de conformidad con lo propuesto por la Asamblea de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo,

Vengo en concederle, a título póstumo, la Gran Cruz de la referida Orden con antigüedad de 10 de junio de 2005, fecha en que cumplió las condiciones reglamentarias.

Dado en Madrid, el 3 de febrero de 2006.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,  
JOSÉ BONO MARTÍNEZ

**2834** *REAL DECRETO 168/2006, de 3 de febrero, por el que se concede la Gran Cruz de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo al General Auditor del Cuerpo Jurídico Militar don José Manuel Gordillo Álvarez-Valdés.*

En consideración a lo solicitado por el General Auditor del Cuerpo Jurídico Militar don José Manuel Gordillo Álvarez-Valdés y de conformidad con lo propuesto por la Asamblea de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la referida Orden con antigüedad de 10 de marzo de 2005, fecha en que cumplió las condiciones reglamentarias.

Dado en Madrid, el 3 de febrero de 2006.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,  
JOSÉ BONO MARTÍNEZ

**2835** *REAL DECRETO 169/2006, de 3 de febrero, por el que se concede la Gran Cruz de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo al Contralmirante del Cuerpo General de la Armada don José Ángel Pita Rodrigo.*

En consideración a lo solicitado por el Contralmirante del Cuerpo General de la Armada don José Ángel Pita Rodrigo y de conformidad con lo propuesto por la Asamblea de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la referida Orden con antigüedad de 10 de junio de 2005, fecha en que cumplió las condiciones reglamentarias.

Dado en Madrid, el 3 de febrero de 2006.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,  
JOSÉ BONO MARTÍNEZ

**2836** *REAL DECRETO 170/2006, de 3 de febrero, por el que se concede la Gran Cruz de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo al General de Brigada del Cuerpo General de las Armas del Ejército de Tierra don Luis Martín Aragonés.*

En consideración a lo solicitado por el General de Brigada del Cuerpo General de las Armas del Ejército de Tierra don Luis Martín Aragonés y de conformidad con lo propuesto por la Asamblea de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la referida Orden con antigüedad de 8 de julio de 2005, fecha en que cumplió las condiciones reglamentarias.

Dado en Madrid, el 3 de febrero de 2006.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,  
JOSÉ BONO MARTÍNEZ

**2837** *REAL DECRETO 171/2006, de 3 de febrero, por el que se concede la Gran Cruz de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo al General de Brigada Interventor del Cuerpo Militar de Intervención don Manuel Martín Posadillo.*

En consideración a lo solicitado por el General de Brigada Interventor del Cuerpo Militar de Intervención don Manuel Martín Posadillo y de conformidad con lo propuesto por la Asamblea de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la referida Orden con antigüedad de 22 de julio de 2005, fecha en que cumplió las condiciones reglamentarias.

Dado en Madrid, el 3 de febrero de 2006.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,  
JOSÉ BONO MARTÍNEZ

**2838** *REAL DECRETO 172/2006, de 3 de febrero, por el que se concede la Gran Cruz de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo al General de Brigada del Cuerpo General de las Armas del Ejército de Tierra don José Antonio Bautis Otero.*

En consideración a lo solicitado por el General de Brigada del Cuerpo General de las Armas del Ejército de Tierra don José Antonio Bautis Otero y de conformidad con lo propuesto por la Asamblea de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo,