

3. Aquellos derechos sobre servicios singulares del inmueble, como el de instalar en la terraza carteles publicitarios, luminosos o de cualquier otro tipo, que con el consentimiento unánime de los propietarios podrían haber sido establecidos en favor de cualquier sujeto como derecho real de servidumbre personal, no están sujetos a limitaciones distintas cuando en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal se configuran como un derecho anejo al de propiedad sobre determinado local sometido a tal régimen. No pueden confundirse entonces las facultades que este derecho autónomo anejo comprende con las facultades, por esencia inseparables (cfr. art. 3.º, fine, Ley de Propiedad Horizontal y 396 Código Civil), sobre los elementos comunes necesarios para el adecuado uso o disfrute de los distintos pisos o locales. Por tanto, si en el título constitutivo, a la vez que se configura aquel derecho autónomo como anejo del derecho de propiedad, se permite —como podría hacerse con un hipotético derecho anejo sobre una plaza de garaje— que el titular pueda «usar de este derecho por sí o concediéndolo a otra persona en usufructo o arrendamiento», no hay razón para entender que, conforme al artículo 3.º, fine, de la Ley de Propiedad Horizontal, el arrendamiento sólo sería posible si se arrendara el local de cuya propiedad el derecho es anejo, pues la única inseparabilidad que la legislación aplicable impone como esencial o connatural con el régimen de propiedad horizontal es la del derecho que lleva inherente por ley la propiedad separada de cada local sobre «los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute» (cfr. arts. 396-I y II Código Civil).

4. El derecho a instalar carteles en la terraza cuando es constituido como derecho real autónomo tiene por sí la consideración de bien inmueble (cfr. art. 333-10 Código Civil), e indudablemente un arrendamiento sobre ese inmueble si por sí es válido y cumple con cualquiera de las tres condiciones que prevé el art. 2.º-5.º de la Ley Hipotecaria, es un arrendamiento inscribible. El dato de que la titularidad de ese derecho, en principio, autónomo se haya configurado como titularidad «ob rem», no es dato por sí suficiente para negar al derecho mismo el carácter de derecho real y al arrendamiento respectivo, el carácter de inscribible.

5. Es indudable que sería inscribible un derecho de usufructo constituido sobre ese derecho real (cfr. arts. 469-inciso 2.º Código Civil y 2.º-2-Ley Hipotecaria) por actos «entre vivos» y precio alzado, siempre que resultara, por lo demás, válidamente constituido y, por tanto, si se respeta el límite máximo de los treinta años que rige cuando el titular del derecho de goce que el usufructo implica sea una sociedad (cfr. art. 515 Código Civil). Será también inscribible un arrendamiento si, sobre cumplir con alguna de las condiciones especiales que la ley exige para que el arrendamiento sea inscribible, resulta según el título de propiedad horizontal y según la Ley, válidamente constituido como tal, tanto por los requisitos de constitución como por los caracteres y alcance que se da al derecho constituido que, con la inscripción, va a tener ciertos efectos de derecho real de goce general.

Esta Dirección General ha acordado revocar el Auto apelado y la Nota del Registrador.

Madrid, 25 de noviembre de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

1136

RESOLUCION de 30 de noviembre de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Ramón Castiñeiras Bueno, contra la negativa del Registrador de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento a inscribir una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de derecho real de prenda sin desplazamiento.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Ramón Castiñeiras Bueno contra la negativa del Registrador de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento a inscribir una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de derecho real de prenda sin desplazamiento.

HECHOS

I

En escritura autorizada el 31 de agosto de 1991 ante el Notario de Vélez Rubio don Pedro Solana Hernández, los esposos don Domingo Arcas López y doña Victoria Castiñeiras Bueno, ambos titulares de sendas Ofi-

cinas de Farmacia, se reconocieron deudores de don Francisco Ramón Castiñeiras Bueno, Farmacéutico, en la cantidad de 6.000.000 de pesetas, pactando en la cláusula segunda en garantía de la misma, la constitución de derecho real de prenda sin desplazamiento sobre la totalidad de las mercaderías y materias primas almacenadas en las Oficinas de Farmacia de las que los deudores son titulares. Por la cláusula sexta de la escritura, se pactó expresamente que en contraprestación de una facultad de enajenación conferida a los constituyentes el precio de venta de las mercaderías y materias primas pignoradas que sea reintegrado por la Seguridad Social y que se perciba a través del Colegio Oficial del Farmacéuticos de Murcia por los deudores, deberán ser abonados al acreedor pignoraticio cuando éste lo solicite para satisfacer el impago de los plazos pactados y cualquier otro incumplimiento de la presente escritura, en virtud de comunicación escrita al Colegio, quedando facultados los señores comparecientes para solicitar cuantas copias de la presente escritura sean necesarias a fin de acompañar al referido Colegio Oficial copia de ella. Igual se procederá en relación al precio de los productos enajenados no acogidos al régimen de Seguridad Social, pudiendo a tal efecto nombrar al acreedor administrador a fin de inspeccionar e intervenir la caja registradora en los establecimientos citados.

II

Presentada al Registro de Lorca la escritura expresada, fue calificada con la siguiente nota: «No practicada operación respecto del documento anterior por los siguientes defectos: 1. Insuficiente descripción de los bienes pignorados —artículo 57.1 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento. 2. No hay manifestación alguna sobre el estado de libertad o gravamen de los bienes, así como si están o no pagados —artículo 2.º LHMP. 3. No se dice nada sobre el seguro —artículo 57.4 LHMP. 4. Para el procedimiento extrajudicial no se nombra mandatario —artículo 86.1 LHMP. 5. La cláusula sexta se excluye por carecer de trascendencia legal. 6. No se trata de bienes enajenables libremente —artículo 1.º LHMP; dando lugar a la posibilidad de que adquiera un tercero en subasta medicamentos no dispensables sin receta o drogas no autorizadas. En definitiva, no se pueden considerar propiamente mercaderías pues se impone el aspecto sanitario, con todas sus repercusiones de orden público y protección de la salud pública que conlleva, como así resulta de la Legislación de Farmacia y Medicamentos. Considerándose el último defecto insubsanable, no procede extender anotación de suspensión. Contra la presente calificación cabe recurso en el plazo de dos meses desde la nota de calificación, solicitando reforma de la calificación ante el Registrador —artículo 73 LHM y artículos 69 y concordantes del RRM.—Lorca, 19 de enero de 1992. El Registrador. Firmado: Fructuoso Flores Bernal.»

III

Don Francisco Ramón Castiñeiras Bueno, acreedor pignoraticio, solicitó reforma de la anterior calificación mediante escrito presentado el 9 de abril de 1992. En él alegó: Primero.—Insuficiente descripción de los bienes pignorados: La estipulación segunda cumple las exigencias del artículo 57.1 de la Ley Hipotecaria Mobiliaria en cuanto establece la naturaleza farmacológica de los bienes objeto de prenda así como la cantidad, al referirse a la totalidad de las mismas que estén dentro de los locales descritos, consintiéndose el «status loci» en la piedra angular de las obligaciones asumidas por el deudor. Asimismo la exigencia de individualización y especificación de los bienes objeto del derecho de prenda viene expresada por su naturaleza —productos farmacéuticos—, en su composición, laboratorio productor, Empresa de distribución ... Segundo.—No manifestación alguna sobre el estado de cargas de los bienes gravados. En el exponiendo primero, al final, se expone «libre de cargas», bastando tal expresión para cumplir la exigencia del artículo 2.º de la Ley Hipotecaria Mobiliaria. Tercero.—No manifestación sobre el seguro. El tenor literal del artículo 6.º de la Ley Hipotecaria Mobiliaria resulta que la constitución del contrato de seguro sobre los bienes objeto de pignoración no es requisito o condición constitutiva para la existencia y validez del derecho real de prenda al indicar el precepto «... cuando proceda su aseguramiento». Además, la constitución del contrato de seguro sobre los bienes objeto de prenda parece venir establecida en garantía del acreedor, que conviene con el deudor la constitución sin haber establecido previamente el citado contrato de seguro. Cuarto.—No nombramiento de mandatario para el supuesto de procedimiento extrajudicial. El artículo 86, número 1, Ley Hipotecaria Mobiliaria, se encuentra dentro del capítulo I del título V que establece las normas procesales de las Hipotecas Mobiliarias, las relativas a la Prenda se encuentran en el capítulo II y dentro de éste no existe precepto que exija la designación de mandatario previendo que el momento de su designación a opción del acreedor, sea en el acto de requerimiento

de pago. Quinto.—No trascendencia real de la cláusula sexta. Es de aplicación subsidiaria, por la disposición adicional tercera, la legislación hipotecaria común. Las normas procesales de la Ley Hipotecaria Mobiliaria están dotadas de gran amplitud en cuanto a la posibilidad de establecer pactos siempre que los mismos no vayan contra sus principios básicos. El reembolso de las recetas a cargo de la Seguridad Social, es pacto añadido a la garantía pignoraticia, al amparo del artículo 1.255 del Código Civil, que no disminuye ésta pues las mercancías, como se convino, deben ser repuestas. Tiene la finalidad del interés recíproco para ambas partes: Al acreedor le permite ir cobrando a tenor de las ventas y para los deudores sirve para dilatar la posible ejecución. El pacto está previsto en relación con la hipoteca inmobiliaria y regulado en la fase de ejecución hipotecaria en el artículo 131, regla sexta, que regula los efectos de la administración por el acreedor hipotecario. Es pacto fructuario o anticrético, reconocido por la jurisprudencia. Sexto.—No libre enajenación de las mercaderías y productos objeto de garantía. La enajenabilidad no es precisa en el momento de la constitución sino al tiempo de la exigibilidad de la obligación garantizada, de tal forma que no pierden el carácter de enajenables aquellas cosas que están sujetas a determinadas intervenciones administrativas o control sanitario, si en el preciso momento de la exigibilidad de la obligación garantizada quedan cumplidas las condiciones o requisitos de carácter administrativo. En el presente caso la restricción vendría referida únicamente a aquellos fármacos que precisen en cada momento determinado, de receta médica y éstos serán en todo momento enajenables si los expide farmacéutico competente. Estos requisitos de tratarse de mercaderías y materias primas y resultar enajenables se dan en los productos farmacéuticos que se expenden en las oficinas de farmacia reglamentarias y cumpliendo las prescripciones sanitarias de aplicación. El carácter público y necesario de las normas reguladoras de las fases procesales permite al órgano judicial limitar subjetivamente los licitadores a farmacéuticos o distribuidores legalmente establecidos, lo que no priva al bien de su valoración económica. Estas consideraciones vienen relacionadas con el aspecto privado de las Oficinas de Farmacia cuya propiedad reconoce la Ley de Sanidad a sus titulares, por lo que no se les puede privar de su contenido esencial de disposición.

IV

El Registrador dictó Acuerdo el 20 de abril de 1992, manteniendo íntegramente la nota de calificación. En base a las siguientes consideraciones: Primer defecto: En la escritura se habla de la totalidad de mercaderías y materias primas almacenadas en la Oficina de Farmacia sin especificar. Dado que en tales establecimientos se venden además otra serie de mercaderías se impone ya una primera concreción al respecto. El «status loci» no es determinativo para identificar los mismos, sino complementario cuando los bienes no son fungibles: Así Orden de 13 de mayo de 1985, en la que se observa una catalogación precisa concurren además otras circunstancias como caducidad que afectan a la integridad del objeto dado en garantía. Segundo defecto: Se impone la necesidad de manifestación expresa sobre no estar hipotecadas, pignoradas o embargadas y de estar pagado su precio de adquisición. Tercer defecto: En la prenda sin desplazamiento las características de los bienes objeto de garantía son más volátiles en cuanto al aspecto de la conservación o integridad del bien, por lo que el interés jurídico exige una adecuada garantía en su conservación mediante seguro. Cuarto defecto: La exigencia del mandatario para el procedimiento extrajudicial se desprende del artículo 86.1 de la Ley Hipotecaria Mobiliaria aplicable analógicamente a la prenda. El 94.2 que alega el recurrente se refiere al caso distinto del depositario. La disposición adicional tercera de la Ley Hipotecaria Mobiliaria y el artículo 29.8 del Reglamento Hipotecario Mobiliario exige como circunstancia de la inscripción de la prenda al mandatario. Quinto defecto: El pacto no se considera ilegal sino que se excluye su acceso al Registro por carecer de trascendencia real. Se parte de la existencia de impago. Si se ejecuta hay que estar a las normas procesales correspondientes que establecen medidas similares, con el carácter de orden público por lo que la estipulación sexta sobra. Si el acreedor no ejecuta en caso de impago habría que considerar la autorización como poder que le autoriza a gestionar cobros en nombre del deudor y mandato para aplicarlos o compensarlos con los que tiene el acreedor y deudor pignoraticios y los poderes, aun siendo válidos, no se inscriben. Sexto defecto: En la prenda es consustancial el mecanismo ejecutivo o vía de apremio implícitos en ellos, dado la finalidad estructural de estas medidas de garantía. Así es de esencia que puedan ser enajenadas, lo que conduce a formular el principio general de que no puede ser pignorable aquello que no resulte idóneo para ser objeto de actividad de apremio. Requisito de carácter procesal. Sería absurda la sujeción de un bien que no se pueda transmitir en el proceso de ejecución. Este requiere: Idoneidad natural que permita de facto su transmisión y además que el

ordenamiento no prohíba su enajenación a través de los medios de apremio. La Ley 25/1990, de 20 de diciembre, del Medicamento, sienta como directrices el principio de intervención pública en la comercialización de medicamentos tanto en su origen y desarrollo como en la puesta a disposición de los profesionales sanitarios y del público regulando la circulación de los productos e imponiendo suministro y dispensación, que califica de servicio público de suerte que se prohíbe cualquier tipo de venta al público que no sea legalmente establecida, y se establece obligación de custodia y conservación de medicamentos por parte de las Oficinas de Farmacia legalmente autorizadas. El procedimiento judicial y extrajudicial exige el nombramiento de depositario al que entregar la posesión; la venta en vía de apremio es pública. La legislación del medicamento exige la presencia y actuación profesional del farmacéutico para la dispensación de medicamentos a quien atribuye el control legal de venta y la obligación de dispensa con receta como regla general, además de la intervención pública del precio del medicamento en contraste con la libertad de oferta que existe en la subasta. En definitiva, el interés a proteger es la salud pública y uso racional del medicamento que prevalece. Tampoco el concepto de mercadería puede ser aplicado, pues los medicamentos carecen de aptitud para el tráfico y pertenencia a la circulación mercantil.

V

Don Francisco Ramón Castiñeiro Bueno se alzó contra la decisión del Registrador ante esta Dirección General, manteniéndose en sus alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley de 16 de diciembre de 1954 y el Reglamento de 17 de junio de 1955; artículo 4.º de la Ley de 17 de julio de 1965, 103 de la Ley de 25 de abril de 1986 y 1 y 3 de la Ley de 20 de diciembre de 1990, y las sentencias del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1932, 26 de junio de 1965, 4 de febrero de 1980, 30 de septiembre de 1986 y 19 de julio de 1988, y las resoluciones de este Centro de 13 de diciembre de 1979 y 26 de octubre de 1987.

1. En este recurso se plantea la cuestión del acceso al Registro de la Propiedad de un derecho real de prenda sin desplazamiento que recae sobre las mercaderías situadas en dos Oficinas de Farmacia, y que están constituidas por los productos farmacéuticos medicamentos y, posiblemente, otros que no ostenten tal carácter aunque estén relacionados y que se despachan en dichos establecimientos.

2. Entre los seis defectos señalados en la nota, conviene comenzar su examen por el último de ellos, que es el que fija la cuestión fundamental del expediente, a saber si los bienes dados en garantía tienen el carácter de enajenables que exige el artículo 1 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, pues dada la intervención pública en el tráfico, suministro y dispensa de productos farmacéuticos, ello puede suponer una traba a su libre disposición en el momento procedimental oportuno—subasta en caso de ejecución de los bienes pignorados.

3. En efecto, la tutela de la protección de la salud pública, así como el control en el precio del medicamento, el requisito de la expedición de la receta, la vigilancia a que deben estar sometidos aquellos productos calificados como estupefaciente o incluso el deterioro por caducidad en la fecha de producción o por falta de una adecuada conservación, requiere todo ello la actuación de la persona técnica competente—el Farmacéutico—y de ahí que estos bienes, si no con prohibición absoluta, entren dentro de la categoría que la doctrina denomina bienes susceptibles de tráfico restringido, y con estas limitaciones inherentes a su situación especial es como puede disponerse de ellos (véase embargo o venta de farmacias). Por tanto, en principio cabe, y con las restricciones apuntadas, pactar su pignoración, que podrá además extenderse, como es natural, a aquellas otras mercaderías existentes en los locales—status loci— que no estén sujetos a intervención administrativa singular en su distribución y dispensa.

4. En cuanto a los restantes defectos, procede confirmar los dos primeros, pues de la escritura calificada no aparece que se hayan descrito suficientemente los bienes pignorados, tal como exige el artículo 29 del Reglamento de 17 de junio de 1955, sin que baste la mera referencia al «status loci», sino una enumeración más precisa, máxime cuando en este caso habría que diferenciar aquellas mercaderías objeto de tráfico alimenticio infantil y, en general, no estrictamente sanitario, de los medicamentos en sentido propio e, igualmente, y dada la importancia que para la constitución de la prenda supone el contenido del artículo 2.º de la Ley, se hace necesario consignar en la escritura que el precio de adquisición está totalmente satisfecho, así como la libertad de cargas de las mercaderías.

5. Por el contrario, procede revocar el defecto número 3 relativo al silencio de la escritura sobre el concierto de póliza de seguro sobre los

bienes pignorados, pues la referencia contenida en los artículos 57.4.º y 29.9.º, a esta materia ha de ser interpretada en relación con otros preceptos como el 5, 6 y 36 de la Ley o el 15 y 20 del Reglamento, de los cuales resulta que esta exigencia sólo tiene lugar en los casos en que proceda convenir un seguro —v. g. hipoteca de automóviles—, pero no en aquellos otros en que, ante la falta de imperatividad legal, habrá de estarse a la voluntad conjunta de acreedor y deudor, entendiéndose, al no haberse pactado nada sobre el particular, que ha habido una renuncia del primero a la garantía añadida de indemnización por siniestro.

6. También procede revocar el defecto número 4 acerca de la necesidad de nombrar mandatario en el procedimiento extrajudicial de ejecución pignoraticia, pues en este artículo 94 de la Ley, a diferencia del hipotecario —artículo 86—, se establece un procedimiento muy sencillo y totalmente distinto en su tramitación, que se asemeja al regulado en el artículo 1.872 del Código Civil, al que incluso se remite —véase último párrafo del artículo 94 de la Ley—, por lo que la referencia que el artículo 29 del Reglamento contiene al mandatario como indicación necesaria que deba practicarse en el asiento, ha de entenderse dirigida al supuesto en que así se hubiera pactado.

7. Por último, al carecer la cláusula sexta de la escritura de trascendencia real, sin perjuicio de su validez y eficacia, ya que se refiere a la forma de realizar los abonos al acreedor pignoraticio, no debe acceder a los libros registrales.

Esta Dirección ha acordado, con estimación parcial del recurso, confirmar los defectos primero, segundo y quinto de la nota del Registrador, y revocar los números tercero, cuarto y sexto.

Madrid, 30 de noviembre de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Registrador de la Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Lorca.

1137

RESOLUCION de 17 de diciembre de 1992, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se dispone la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de las Circulares números 49 y 50 de la Mutualidad General Judicial.

Excmo. Sr.: Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.º, 5 del Real Decreto 10/1991, de 11 de enero, por el que se determina la estructura orgánica del Ministerio de Justicia,

Esta Dirección General ha tenido a bien disponer la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de las Circulares de la Mutualidad General Judicial número 49, sobre prestación social de ayudas económicas para adquisición de primera vivienda financiada mediante préstamo hipotecario, y número 50, sobre prestación social de ayudas económicas para préstamos personales.

Lo digo a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 17 de diciembre de 1992.—El Director general, Antonio Nabal Recio.

Excmo. Sr. Presidente de la Mutualidad General Judicial.

CIRCULAR NUMERO 49

Prestación social de ayudas económicas para adquisición de primera vivienda financiada mediante préstamo hipotecario

La Asamblea general de la Mutualidad General Judicial, en sesión celebrada el día 22 de junio de 1990, aprobó el establecimiento de la prestación social de concesión de ayudas económicas para adquisición de primera vivienda. En sesión de 15 de octubre de 1992 se aprobó la Circular número 49 sobre concesión de ayudas económicas para adquisición de primera vivienda para los mutualistas que la adquieran a partir del 1 de enero de 1993, que introduce determinadas modificaciones sobre la Circular 45/1991, vigente para las adquisiciones efectuadas durante 1992.

1.º Características generales de las ayudas:

A. Podrán ser beneficiarios de la prestación social de ayudas económicas para adquisición de primera vivienda financiada mediante préstamo hipotecario, los titulares de la Mutualidad General Judicial, entendiéndose por tales los mutualistas a quienes reglamentariamente se les reconoce la plenitud de derechos a todas las prestaciones establecidas (funcionarios en activo, servicios especiales, excedencia forzosa, en prác-

ticas y pensionistas de pleno derecho) que estén al corriente en el pago de sus cuotas mutuales.

B. Los funcionarios de nuevo ingreso o pensionistas que se incorporen como tales no podrán solicitar la ayuda por adquisición de vivienda cuya compraventa se hubiera formalizado con anterioridad a la fecha de toma de posesión o de alta en la Mutualidad General Judicial en su caso.

2.º Importe máximo de las ayudas, distribución del mismo y período de concesión:

A. La cuantía máxima destinada a la concesión de ayudas para vivienda, en cada año natural, será el 80 por 100 del importe que figure a tal efecto en el correspondiente concepto presupuestario de la Mutualidad del ejercicio económico en curso, siendo el 20 por 100 restante destinado a la concesión de ayudas por obtención de préstamos personales. Las ayudas se concederán en función y hasta el límite del crédito disponible, no siendo suficiente que el peticionario reúna los requisitos exigidos para su disfrute. En cada ejercicio económico sólo podrán concurrir las peticiones por viviendas adquiridas en el año natural a que el mismo se refiere, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

B. El crédito disponible en cada ejercicio se entenderá a los efectos de concesión de ayudas, fraccionado en dos convocatorias, que comprenderá las peticiones recibidas entre el 1 de enero y el 15 de junio la primera de ellas, y entre el 16 de junio y el 31 de octubre, inclusive, la segunda. Las peticiones que se reciban entre el 1 de noviembre y el 31 de diciembre, ambos inclusive, así como las solicitudes por adquisición de vivienda cuya escritura pública se hubiese formalizado en dicho período, que sólo se admitirán hasta el 28 de febrero del siguiente ejercicio, se registrarán por las normas e importe del año de adquisición, si bien se resolverán en la primera convocatoria inmediata siguiente, en concurrencia con las que se presenten por adquisiciones efectuadas en el citado ejercicio.

C. La cantidad asignada presupuestariamente se dividirá, además, proporcionalmente entre el colectivo de mutualistas pertenecientes a Cuerpos para cuyo ingreso se precisa titulación universitaria y el que no requiere tal titulación; los pensionistas se adscribirán al grupo al que hubiesen pertenecido en situación de servicio activo o, en su caso, a aquél al que hubiera pertenecido su causante. Si, efectuada provisionalmente la segunda concesión, no se hubiera agotado el crédito asignado a uno de los grupos citados, la Junta de Gobierno podrá adscribir el total importe del remanente al otro grupo.

D. Los fondos que queden liberados tras la concesión efectuada por la Junta de Gobierno, como consecuencia de renuncia o de cualquier otra causa, se concederán a los solicitantes con mayor puntuación entre los que no hubieren resultado concesionarios conforme a las reglas de la convocatoria.

3.º Requisitos para las ayudas.—Para concurrir a la oferta de ayudas económicas será necesario que se reúnan los siguientes requisitos:

A. Que el solicitante sea titular de la Mutualidad General Judicial en los términos descritos en el artículo 1.º

B. Que la vivienda se haya adquirido mediante compraventa o construcción propia, durante el ejercicio en el que se solicita la ayuda, entendiéndose siempre a estos fines, como fecha de adquisición, la de formalización de la compraventa o formalización de la finalización de la construcción en escritura pública ante Notario.

C. Que la vivienda para la que se solicita la ayuda tenga el carácter de primera vivienda del peticionario, condición que únicamente se dará cuando ni el solicitante ni su cónyuge, o persona que conviva con aquél, sean propietarios de otra vivienda o cuando ésta sea insuficiente, entendiéndose como tal, la de extensión inferior, según el título de propiedad, a 15 metros cuadrados construidos por miembro de la familia, y computándose a estos efectos el afiliado, su cónyuge y demás personas que figuren incluidas en el documento de beneficiarios de la cartilla de asistencia sanitaria, cualquiera que sea el lugar de ubicación de la vivienda, dentro del territorio nacional.

D. Que la vivienda se destine a domicilio habitual del afiliado, condición que únicamente se considerará que concurre cuando resida, o pretenda residir, en la provincia de localización de la vivienda, por ser ésta la de su lugar de destino, tratándose de funcionario en activo o asimilado, o por hallarse empadronado en la misma tratándose de pensionista.

E. Que se haya concedido al solicitante un préstamo hipotecario para la adquisición de vivienda.

F. En ningún caso podrán concurrir a la concesión de las ayudas económicas para adquisición de vivienda las peticiones que se reciban fuera de los plazos establecidos en el artículo 2.º, B, de la presente Circular.