

crita. Sí será preciso, naturalmente, el consentimiento de quienes no sean titulares registrales; c) Defecto 3. Que lo que se denegó fue la posibilidad de que «Ortiz Dieste, Sociedad Anónima», o de quien ella haga causa, pueda realizar por sí solo y sin consentimiento de la comunidad de propietarios ni de ninguno de los adquirentes de pisos o plazas de aparcamiento, la agrupación «jurídica» de los locales que sucesivamente se vayan construyendo, pero en ningún caso la «económica». Que es conveniente alguna aclaración más: a) La Resolución de 27 de mayo de 1983, no se entiende que innovación puede aportar al asunto que se estudia; b) Dicha Resolución no admitió, porque no se planteaba, el que la agrupación pueda formalizarse sin el consentimiento expreso de todos los titulares registrales de las fincas agrupadas. Que esto lo impide el artículo 44 del Reglamento Hipotecario, cuya exigencia no puede conculcarse tratando de hacer producir efectos «erga omnes», a través de la inscripción, al poder que un posible adquirente, aun no existente, confiere al actual titular registral. De ahí se ve claramente la diferencia entre lo real y lo obligacional.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón confirmó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones contenidas en el informe de éste.

## VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que en cuanto a que se refiere el apoderamiento, hay que señalar que la expresión «poder expreso» puede ser una dicción poco afortunada gramaticalmente, pero es simplemente una manera de expresar en que consiste una reserva de derechos que quedan como facultades residuales en beneficio del actual titular; y siempre en aras de que sea posible una armónica y no prepotente ordenación de la propiedad en el conjunto inmobiliario de referencia. La opinión contraria del cotitular con la más mínima cuota, implicaría el no producir ni dejar apto para ser gobernado el uso cotidiano y el bienestar jurídico de muchos propietarios. Que conforme resulta de la escritura y asientos del Registro los locales nunca necesitarán ser agrupados jurídicamente y formarán siempre parte de una sola finca registral. Se trata de manteniendo su unión jurídica, facilitar su unión física y sucesiva para que los locales destinados a aparcamiento de vehículos quedan ser utilizados en un único acceso y salida de los mismos, conforme a ha ordenado y regulado la preceptiva licencia municipal. Por ello, reconociendo la imprecisión que puede suponer la palabra «jurídica», de la que se desiste, se mantiene en lo demás la misma argumentación puesta de manifiesto en el recurso gubernativo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2 y 44 de la Ley Hipotecaria; 8 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal; 7 y 16 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 9 de abril de 1970 y 26 febrero de 1988, entre otras.

1. El presente recurso se refiere a una escritura mediante la cual se agrupan dos fincas para formar una sola y se venden determinadas participaciones indivisas de la resultante, con la particularidad de que, al pretenderse la construcción de la totalidad de la edificación posible por fases, la sociedad vendedora se reserva «el derecho de realizar y declarar la obra nueva de las fases o bloques A y B, o enajenar ese derecho, así como el de, sobre la parte de finca no edificada..., construir los nuevos edificios proyectados, vender permutar o ceder por cualquier título o su reserva del derecho a edificar, realizar las oportunas declaraciones de obra nueva y las correspondientes divisiones en propiedad horizontal, señalando las cuotas interiores de cada uno de los elementos de los exteriores y todo ello sin que le sea preciso el consentimiento de la comunidad general de propietarios y, por ello de los propietarios de los edificios ya vendidos». Además, aparte la reserva de determinado derecho sobre ciertos elementos o espacios que no se edificarán, se dispone que se considere integrante de las normas estatutarias de cada una de las comunidades que resulten de las correspondientes divisiones en propiedad horizontal «la configuración íntegra del derecho a edificar y del dominio ostentado, en los apartados anteriores de esta escritura. Por el sólo hecho de la adquisición de cualquiera de los elementos de la propiedad horizontal, el adquirente confiere poder expreso a la compañía mercantil...(la sociedad vendedora), o a quien de ella tenga causa, con las mismas facultades que se ha reservado y acepta la configuración en este artículo expresada».

2. Según el primero de los defectos que son objeto del recurso de apelación —segundo defecto de la nota—, se rechaza el acceso al Registro

del reseñado apoderamiento, dirigido a imponer y dar rango estatutario a determinadas normas, por no constituir el otorgamiento del poder objeto de inscripción registral.

Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 7 de abril de 1970, los adquirentes de pisos o locales pueden conferir al transmitente o a cualquier otra persona los apoderamientos que estimen oportunos, e incluirlos en los estatutos, para cualquier actuación no prohibida por las normas vigentes; entre ellas, y sin perder de vista la adecuada ponderación de los intereses en juego, cabe admitir las encaminadas a evitar que para determinadas modificaciones de las entidades hipotecarias sea imprescindible la aprobación de la Junta de propietarios, pues la exigencia de su unanimidad implica otorgar imperativamente a cada uno de ellos un exagerado derecho de veto que, sobre prestarse a abusos de imposible o complicado remedio, puede, además, constituir sin justificación suficiente, un grave obstáculo para que los edificios sean jurídicamente estructurados del modo más adecuado a su aprovechamiento económico, con el consiguiente detrimento de la economía nacional (cfr. la Resolución de 26 febrero de 1988). En el presente caso, al admitir el Registrador el reflejo tabular de la concreta configuración de la situación jurídico—real creada mediante la reserva de derechos calificada, no se cuestiona —por lo que no debe prejuzgarse ahora— la licitud del referido apoderamiento, que se trata más bien de un mero instrumento de ejecución del pacto y efectividad del derecho reservado, como medio para que despliegue eficacia «erga omnes», y por ello habrá de constar también aquél en la inscripción de dicha situación, tal como ha sido configurada.

3. Por lo que se refiere al tercer defecto, que plantea la cuestión relativa a la posibilidad de realizar agrupaciones de determinados locales sin el consentimiento de la comunidad de propietarios ni de ninguno de los adquirentes de pisos o plazas de aparcamiento, procede confirmar el auto apelado, habida cuenta del contenido del asiento de inscripción practicado y de la conformidad prestada por el recurrente sobre el alcance meramente económico y no jurídico de tales agrupaciones.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, únicamente respecto del segundo de los defectos expresados en la nota, con revocación del auto apelado, y desestimar el respecto del tercer defecto —segundo de los impugnados—, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

Madrid, 20 de febrero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**6121** *RESOLUCIÓN de 21 de febrero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid, número 5, doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de subrogación hipotecaria, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Mar Abril Vega, en nombre de «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid, número 5, doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de subrogación hipotecaria, en virtud de apelación de la recurrente.

## Hechos

## I

El 21 de febrero de 1996, mediante escritura autorizada por el Notario de Valladolid, don Fernando Calderón Estevez, la Caja de Ahorros de Salamanca y Soria concedió un préstamo a don P. H. R. y doña A. A. H., los cuales constituyeron hipoteca sobre una finca urbana de su propiedad en garantía de catorce millones cuatrocientas mil pesetas de principal, de los intereses de tres años al tipo máximo de 9,25 por 100, que ascienden a la suma de tres millones novecientos noventa y seis mil pesetas y de la cantidad de dos millones ochocientos ochenta mil pesetas para costas y gastos.

El 17 de mayo de 1997, ante el Notario de Valladolid, don Mariano Jesús Mateo Martínez, fue otorgada escritura pública en la que el Banco Zaragozano concedió a los anteriores prestatarios y dueños de la finca

hipotecada un préstamo al tipo de interés inicial de 4,5 por 100, de catorce millones trescientas mil novecientos ocho pesetas para pagar la cantidad adeudada por el préstamo anterior, y respecto a este los deudores subrogaron a dicha entidad en la posición jurídica de la Caja de Ahorros de Salamanca y Soria.

## II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento con fecha 6 de junio de 1997, bajo el asiento 138 del diario 15<sup>o</sup>, retirado por el presentante y reportado nuevamente a esta oficina con fecha 19 de junio último, solicitando se extienda nota de calificación se procede a ello y se deniega la inscripción solicitada por observarse los siguientes defectos: 1) No constar del importe total de la deuda pendiente que cantidad corresponde a principal, cual a intereses y cual a comisiones, de conformidad con el principio de especialidad. Defecto subsanable. 2) No ser correcto a efectos del derecho real de hipoteca y de la subrogación que se operan, que el nuevo tipo de interés se aplique a la total cantidad prestada por el Banco Zaragozano S.A., a los deudores, cuya cantidad engloba capital, intereses y comisiones, pendientes por razón del préstamo subrogado, ni que las nuevas cuotas sean calculadas teniendo en cuenta el total de referida cantidad prestada, pues ello implica que pasan a quedar garantizados con la hipoteca, en concepto de principal, no solo cantidades —intereses— que si bien antes estaban garantizados, lo estaban con cargo a la cantidad prevista para tal concepto, sino incluso cantidades —comisiones— que antes ni siquiera estaban garantizados con la hipoteca, con vulneración de los principios de especialidad y accesoriad que rigen en materia de hipoteca, y de la normativa que rige en materia de concurrencia y prelación de créditos. Defecto insubsanable por lo que no procede tomar anotación preventiva de suspensión.

Contra la presente nota podrá interponerse recurso gubernativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de cuatro meses, a contar desde su fecha, y en apelación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, de conformidad con el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Se hace constar que la vivienda que se describe en el precedente documento figura inscrita en construcción, y que la finca que en el mismo se comprende no tiene asignada en el Registro cuota alguna en relación con el valor total de la manzana y elementos comunes. Por último se hace constar que dicha finca se encuentra afecta a cargas no consignadas en el precedente documento algunas de las cuales se pueden cancelar en los términos del artículo 353 del Reglamento Hipotecario. Valladolid, 30 de junio de 1997. El Registrador. Firma ilegible».

## III

La Procuradora de los Tribunales, doña Mar Abril Vega, en representación del «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1. Que el defecto señalado en el apartado primero de la nota de calificación se ha subsanado mediante diligencia en la propia escritura en la que se hace constar que de la cantidad prestada por el «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima», corresponden catorce millones ciento treinta y ocho mil cuatrocientos ochenta y nueve pesetas a capital, setenta y nueve mil treinta y cuatro a intereses, y ciento cuarenta y una mil trescientas ochenta y cinco pesetas a comisión de cancelación. 2. Que como se indica en la escritura calificada, el importe del préstamo fue destinado a pagar la deuda mantenida con Caja de Salamanca y Soria por los conceptos a cuya devolución se había obligado la parte prestataria, quedando ingresado el importe en la entidad acreedora, que no ha impugnado el pago, de modo que entre las partes está bien realizada y ha surtido todos sus efectos. 3. Que no obstante la Registradora es contraria a la corrección de la subrogación ya que entiende que existen los siguientes defectos de carácter insubsanable, los cuales son: a) no resultar aplicable el nuevo tipo de interés a la totalidad de la cantidad prestada; y b) que la cuota se calcule en relación con la totalidad del préstamo concedido para la subrogación, porque ello supondría pasar a garantizar con la hipoteca, con cargo a principal, concepto antes no garantizados. Que estos defectos traslucen una concepción parciaria de la operación, de modo que solo cabe efectuar la subrogación respecto del capital en sentido estricto pendiente de reintegro, en tanto que el pago de intereses y comisiones se debe realizar, bien mediante ingreso del propio deudor, bien mediante otra financiación de carácter personal que concede el Banco que se subroga. 4. Que dicha operación se concede al amparo de la Ley 2/94 sobre subrogación y modificación de préstamos

hipotecarios. Que la actuación de la Registradora está en contra de la exposición de motivos de la referida ley, ya que su postura, al obligar al deudor a solucionar la deuda por intereses y comisiones por una vía al margen de la subrogación, imposibilita o dificulta el ejercicio de la potestad subrogatoria que el artículo 2 de la misma ley pretende facilitar, estableciendo los requisitos de la subrogación tuteladores del interés de la parte más débil, el deudor hipotecario. 5. Que conforme a lo que dice el artículo 1, apartado 1 de la Ley 2/94, la subrogación supone la concesión de un préstamo por otra entidad para pagar la deuda y no para pagar el capital o algún concepto específico de la misma. En definitiva, es un trasunto del artículo 1211 del Código Civil. Por otro lado, el artículo 1173 de dicho texto legal, dispone que si la deuda produce interés no podrá estimarse hecho el pago mientras no estén cubiertos los intereses. Por ello, siendo evidente que la deuda produce interés, si el préstamo que hubiera dado el Banco Zaragozano no englobara a los intereses pendientes de pago, se aplicaría necesariamente, por disposición del artículo 1173 del Código Civil, en primer lugar, al pago de los intereses, y quedaría sin cubrir una parte del principal, por lo que es imposible la interpretación de la Registradora. 6. Que como la Ley establece que para que tenga lugar la subrogación se concede un nuevo préstamo, resulta evidente que dicho nuevo préstamo que contiene la totalidad de conceptos que componen la deuda, poseerá un interés que se aplicará sobre un total importe y no resulta lógico que un préstamo tenga un interés en cuanto a una parte de su importe y no respecto de otra (artículo 2, párrafo 2<sup>o</sup> de la Ley 2/94). Que la devolución del préstamo, por el sistema de cuotas constantes tendrá que referirse a la totalidad de su principal, que como la propia Ley ha definido contiene la totalidad de los conceptos adeudados. Que de otro modo, habría de establecerse un sistema de amortización de cuotas comprensivas solamente de capital y el resto del mismo debería reintegrarse por otra vía. Que de lo dicho resulta claro que no se produce una variación como la que indica la Sra. Registradora, pues se ha producido una novación de la operación primitiva, autorizada por la Ley, en la que se está ante un nuevo préstamo con un principal que es objeto del sistema de amortización por cuotas y que se haya garantizado con la hipoteca que se subroga. 7. Que se puede afirmar que no existe una modificación respecto a terceros del límite y conceptos garantizados por la hipoteca dado que, a efectos hipotecarios, el principal del nuevo préstamo no puede quedar garantizado con la hipoteca ya inscrita por un importe mayor que el del principal del préstamo que está garantiza. Lo mismo sucede respecto a los intereses que se devenguen al nuevo e inferior tipo. Que en cuanto a la comisión de cancelación anticipada, la entidad que se subroga no podrá hacer valer su derecho de cobrar la misma si llegarse a devengarse con el bien hipotecado, si tal concepto no se garantizó con el primitivo préstamo hipotecario. Que desde la concepción de subrogación que se ha expuesto, no se vulneran los principios de especialidad y accesoriad que rigen en materia de hipoteca. 8. Que el artículo 5 de la Ley 3/94 establece el modo de que la subrogación realizada por la nueva entidad acreedora tenga efectos frente a terceros. Para ello se requiere que se cumpla lo establecido en el artículo 2 de la citada Ley 2/94 cuyo cumplimiento se ha justificado. 9) Que el formalismo de la calificación registral, está causando un serio perjuicio a la recurrente, dado que, por el carácter constitutivo de la hipoteca, está en el aire la garantía real, a pesar de que tanto la entidad subrogada como el prestatario han consolidado su posición. Que esta situación de pendencia puede ocasionar la pérdida de la garantía real en el supuesto de que un tercero inscribiera o anotara su derecho sin estar inscrita la subrogación.

## IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó en lo referente al apartado segundo de la calificación, que es el único que se recurre, pues el defecto primero ha sido subsanado. Que si el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-León o la Dirección General de los Registros y del Notariado, estimase que no hay lugar al defecto alegado, se procedería a inscribir la escritura sin pérdida de garantía real o de rango, con independencia de los asientos que se hubieran practicado con posterioridad, pues ello es lo que pretende la Ley 2/94, de novación y subrogación de préstamos hipotecarios. Que el derecho hipotecario español rige el principio de especialidad, como han puesto de relieve las Resoluciones de 14 de febrero y 15 de marzo de 1953 y 27 de julio de 1987. Que el criterio seguido por las citadas Resoluciones y la subsistencia del principio de especialidad, en nada se ha visto alterado por la Ley de novación y subrogación de préstamos hipotecarios, y así lo establecido en el artículo 4 de la citada Ley. En consecuencia para nada se puede aumentar el principal pendiente de amortizar por razón del préstamo hipotecario en el que se subroga el nuevo acreedor hipotecario y, por lo tanto, dicho principal

pendiente no se puede aumentar con los intereses pendientes por razón del primitivo préstamo hipotecario, pues ello implicaría una capitalización de los intereses, supuesto que la Dirección General viene rechazando reiteradamente a efectos del derecho real de hipoteca, desde la Resolución de 20 de mayo de 1987. Que en el caso que se contempla, por razón del préstamo hipotecario en el que el «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima» pretende subrogarse la finca quedó respondiendo de catorce millones cuatrocientas mil pesetas de principal, de los intereses remuneratorios de tres años calculados al tipo máximo del 9,25% que importan tres millones novecientos noventa y seis mil pesetas y dos millones ochocientos ochenta mil pesetas para costas y gastos, sin que quedara fijada cantidad alguna para garantizar posibles comisiones. Si ahora el «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima» se subroga en dicho crédito hipotecario, tendrá que respetar las cantidades por las que quedó respondiendo la finca sin alterar para nada el contenido de la escritura de constitución y únicamente con arreglo al artículo 4 de la Ley 2/1994 podrá pactar la mejora de las condiciones del tipo de interés, las cuales deberá aplicar única y exclusivamente al capital pendiente de amortizar por razón del préstamo hipotecario en que se subroga, y que no podrá aplicar a las cantidades que haya pagado por intereses o comisiones, pues entonces se estaría produciendo un aumento del principal, inicialmente garantizado y una ampliación de la garantía hipotecaria. Que en el caso presente, el principal pendiente por razón del préstamo subrogado asciende a catorce millones ciento treinta y ocho mil cuatrocientas treinta y nueve pesetas, y el Banco Zaragozano pretende que el importe del préstamo por el concedido que asciende a catorce millones trescientas cincuenta y ocho mil novecientos ocho pesetas, de las cuales setenta y nueve mil treinta y cuatro pesetas, corresponden a intereses y ciento cuarenta y una mil trescientas ochenta y cinco pesetas, a comisiones de cancelación, quede garantizado con el primitivo préstamo hipotecario y con cargo a la cifra prevista para principal. Ello no es posible, lo impide el principio de especialidad y accesoriedad que rige en materia de hipotecas y las normas sobre concurrencia o prelación de créditos, ya que los acreedores posteriores se verían perjudicados, al haber sido aumentado el principal del crédito garantizado con la hipoteca. Que, por otra parte, conforme al artículo 1.212 del Código Civil la subrogación transfiere al subrogado el mismo crédito y no un crédito distinto. Que en este sentido se cita la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1988. Que en consecuencia no puede verse aumentado el principal, pendiente ni aplicar el nuevo tipo de interés a conceptos tales como intereses o comisiones a los que antes no les aplicaba.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla León confirmó la nota de la Registradora fundándose en el informe de ésta.

## VI

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: 1.º Que mediante la escritura de subrogación, cuya inscripción se deniega, no se alteran en absoluto las cantidades por las que queda respondiendo con hipoteca la finca en concepto de principal, intereses y costas; 2.º Que los artículos 2 de la ley 2/1994 y 1211 del Código Civil en el que dicha Ley se fundamenta, expresamente se refiere a una única deuda (derivada del préstamo hipotecario en su conjunto) y una cantidad prestada al deudor para el pago de aquella deuda. 3.º Que el importe prestado por el «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima» para el pago de la deuda correspondiente al préstamo en el que se ha subrogado es de 14.358.908 pesetas, cantidad que es inferior al principal garantizado con la hipoteca constituida e inscrita en el Registro, que es de 14.400.000 pesetas.

## Fundamentos de Derecho

Vistos la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; los artículos 1.211 y 1.212 del Código Civil; y las Resoluciones de 19, 20 y 21 de julio de 1995.

1. En el presente recurso concurren las siguientes circunstancias:

1.ª Mediante escritura autorizada el 21 de febrero de 1996 se constituyó una hipoteca en garantía de un préstamo concedido por la Caja

de Ahorros de Salamanca y Soria, por el que la finca hipotecada quedó respondiendo de catorce millones cuatrocientas mil pesetas de principal, de los intereses de tres años al tipo máximo del 9,25 por ciento, que ascienden a la suma de tres millones novecientos noventa y seis mil pesetas, y de la cantidad de dos millones ochocientos ochenta mil pesetas para costas y gastos.

2.ª Según la escritura calificada, otorgada el 17 de marzo de 1997, el «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima», concedió a los anteriores prestatarios y dueños de la finca hipotecada un préstamo (al tipo de interés inicial del 4,5 por 100) de catorce millones trescientas mil novecientas ocho pesetas para pagar la cantidad adeudada por el préstamo anterior, y respecto de éste los deudores subrogaron a dicha entidad en la posición jurídica de la Caja de Ahorros de Salamanca y Soria. Mediante diligencia extendida en la escritura objeto de la calificación recurrida, se hace constar que de la cantidad prestada por el «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima», corresponden catorce millones ciento treinta y ocho mil cuatrocientas ochenta y nueve pesetas a capital, setenta y nueve mil treinta y cuatro a intereses, y ciento cuarenta y una mil trescientas ochenta y cinco pesetas a comisión de cancelación.

3.ª La Registradora de la Propiedad deniega la inscripción porque (aparte otro defecto que no ha sido objeto del presente recurso), a su juicio, no es «correcto a efectos del derecho real de hipoteca y de la subrogación que se operan, que el nuevo tipo de interés se aplique a la total cantidad prestada por el «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima» a los deudores, cuya cantidad engloba capital, intereses y comisiones, pendientes por razón del préstamo subrogado, ni que las nuevas cuotas sean calculadas teniendo en cuenta el total de [la] referida cantidad prestada, pues ello implica que pasan a quedar garantizados con la hipoteca, en concepto de principal, no sólo cantidades —intereses—, que si bien antes estaban garantizados, lo estaban con cargo a la cantidad prevista para tal concepto, sino incluso cantidades —comisiones— que antes ni siquiera estaban garantizados con la hipoteca, con vulneración de los principios de especialidad y accesoriedad que rigen en materia de hipoteca, y de la normativa que rige en materia de concurrencia y prelación de créditos».

2. Plantea la Registradora la cuestión relativa al alcance de la subrogación permitida por la Ley 2/1994, de 30 de marzo, y en concreto si tal subrogación opera o no respecto de la cantidad íntegra que haya de pagarse a la entidad acreedora, incluyendo no sólo la cifra del capital pendiente de amortizar sino también los conceptos de intereses y comisión de cancelación devengados y no satisfechos. En relación con tal extremo, ha de tenerse en cuenta: a) Que la mencionada Ley contiene una normativa de carácter excepcional respecto de las reglas generales de la obligatoriedad de los contratos (artículos 1258 y 1091 del Código Civil) y de las normas hipotecarias que exigen el consentimiento del titular de un asiento registral para su modificación (artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), por lo que debe ser de interpretación estricta —cfr. las Resoluciones de 19, 20 y 21 de julio de 1995—; b) Que la subrogación comporta el simple cambio subjetivo en un crédito anterior que subsiste con la única modificación del tipo de interés —o, en general, de las condiciones financieras—, sin que la subrogación en la garantía hipotecaria, dada su accesoriedad, pueda alcanzar por otros conceptos a cantidad alguna que exceda de la cifra a la que dicho crédito había quedado reducido como consecuencia de previas amortizaciones del principal del préstamo —cfr. artículos 1211 y 1212 del Código Civil—; y c) Que no puede confundirse la cantidad que, según el artículo 2 de la mencionada Ley, es necesario pagar a la entidad acreedora —y que incluye no sólo el capital pendiente, sino también la cantidad que corresponda por «intereses y comisión devengados y no satisfechos» con la cantidad en que se produce la subrogación, que únicamente es la que se debiera por capital pendiente del préstamo en ese momento; y d) Que esta interpretación es la que más se ajusta a las normas sobre publicidad registral y sobre concurrencia y prelación de créditos, en tanto en cuanto se opone a la subsistencia de una hipoteca que constituida en garantía del préstamo primigenio pasara, una vez disminuida la cantidad pendiente de aquél, a garantizar una cantidad mayor como consecuencia de la subrogación. Lo que ocurre es que, en el presente caso, debe decidirse únicamente si puede o no hacerse constar la subrogación debatida en el Registro de la Propiedad —que es lo que pretende el recurrente—, conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley, y esta cuestión ha de resolverse afirmativamente, toda vez que se han observado los requisitos previstos en tal precepto, y en concreto los necesarios para que la nota marginal exprese las nuevas condiciones pactadas del tipo de interés y la persona jurídica que queda subrogada en los derechos del acreedor tal y como figuran inscritos, sin que deba entrarse —como hace la Registradora— en cuestiones relativas al desenvolvimiento posterior del derecho de hipoteca.



Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado y la nota de calificación en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

Madrid, 21 de febrero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

**6122** REAL DECRETO 299/2001, de 16 de marzo, por el que se concede el cambio de nombre y apellidos a don Omar Mdarhri-Alaoui García-Rubio.

Visto el expediente incoado a instancia de doña Concepción García-Rubio González, solicitando autorización para cambiar el nombre y los apellidos de su hijo menor de edad Omar, y lo dispuesto en los artículos 57 y 58 de la Ley del Registro Civil, y cumplidos los trámites y requisitos establecidos, a propuesta del Ministro de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 16 de marzo de 2001,

#### DISPONGO:

##### Artículo 1.

Se autoriza a don Omar Mdarhri-Alaoui García-Rubio a cambiar su nombre propio y sus apellidos por Gabriel García-Rubio González.

##### Artículo 2.

La expresada autorización no producirá efectos legales hasta que se practique en el asiento de nacimiento la oportuna inscripción marginal y caducará si se dejan transcurrir ciento ochenta días desde la notificación sin cumplimentar esa condición.

Dado en Madrid a 16 de marzo de 2001.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
ÁNGEL ACEBES PANIAGUA

## MINISTERIO DE HACIENDA

**6123** RESOLUCIÓN de 26 de marzo de 2001, de Loterías y Apuestas del Estado, por la que se hace público la combinación ganadora, el número complementario y el número del reintegro de los sorteos de la Lotería Primitiva celebrados los días 22 y 24 de marzo de 2001 y se anuncia la fecha de celebración de los próximos sorteos.

En los sorteos de la Lotería Primitiva celebrados los días 22 y 24 de marzo de 2001, se han obtenido los siguientes resultados:

Día 22 de marzo de 2001:

Combinación ganadora: 10, 44, 15, 42, 9, 49.

Número complementario: 46.

Número del reintegro: 7.

Día 24 de marzo de 2001:

Combinación ganadora: 25, 49, 45, 12, 15, 41.

Número complementario: 35.

Número del reintegro: 0.

Los próximos sorteos que tendrán carácter público se celebrarán los días 29 y 31 de marzo de 2001, a las veintiuna treinta horas, en el salón de sorteos de Loterías y Apuestas del Estado, sito en la calle de Guzmán el Bueno, 137, de esta capital.

Madrid, 26 de marzo de 2001.—El Director general, Luis Perezagua Clamagirand.

## MINISTERIO DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE

**6124** RESOLUCIÓN de 5 marzo de 2001, de la Dirección General del Libro, Archivos y Bibliotecas, por la que se desarrolla la Orden de 22 de junio de 1995, reguladora de los Premios Nacionales del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte para la concesión del Premio Nacional de las Letras Españolas, correspondiente a 2001.

Regulado por Orden de 22 de junio de 1995 el Premio Nacional de las Letras Españolas («Boletín Oficial del Estado» del 29) y convocado el mismo para 2001 mediante Orden de 15 de febrero de 2001 («Boletín Oficial del Estado» del 3 de marzo), procede desarrollar la normativa que regula su concesión.

El Premio Nacional de las Letras Españolas tiene por objeto reconocer el conjunto de la obra literaria de un autor español, escrita en cualquiera de las lenguas españolas.

La finalidad que se persigue con este premio es doble. A la vez que se reconoce la trascendencia de un autor y de la totalidad de su obra literaria, se incide en la presencia de lenguas diferentes en la configuración de la cultura española, integrada por una pluralidad de aportaciones lingüísticas que representan, cada una de ellas, una tradición literaria que forma parte de todo nuestro legado cultural.

En su virtud, y de conformidad con lo dispuesto en el punto noveno de la Orden de 22 de junio de 1995 antes citada, esta Dirección General ha resuelto:

Primero.—El Premio Nacional de las Letras Españolas, correspondiente a 2001, distinguirá el conjunto de la labor literaria, en cualquiera de las lenguas españolas, de un autor español, cuya obra esté considerada como parte integrante del conjunto de la literatura española actual.

Segundo.—El Premio estará dotado con 5.000.000 de pesetas será indivisible y no podrá concederse a título póstumo ni declararse desierto.

Tercero.—El Jurado del Premio Nacional de las Letras Españolas, así como los Jurados de los Premios Nacionales de Literatura en las modalidades de Poesía, Narrativa, Ensayo, Literatura Dramática, y Literatura Infantil y Juvenil, propondrán los escritores que, a su juicio, son merecedores del Premio Nacional de las Letras Españolas.

Podrán presentar también candidatos las entidades culturales o profesionales, que por su naturaleza, fines o contenidos estén vinculadas a la literatura en cualquiera de las lenguas españolas, las cuales deberán hacerlo antes del día 30 de septiembre, mediante propuesta razonada dirigida al Director general del Libro, Archivos y Bibliotecas en su calidad de Presidente del Jurado.

Cuarto.—1. El fallo del Premio Nacional de las Letras Españolas corresponderá a un Jurado, cuya composición será la siguiente:

Presidente: El Director general del Libro, Archivos y Bibliotecas.

Vicepresidente: El Subdirector general de Promoción del Libro, la Lectura y las Letras Españolas o un Consejero técnico de la Subdirección General de Promoción del Libro, la Lectura y las Letras Españolas.

Vocales:

Un miembro de la Real Academia Española.

Un miembro de la Real Academia Gallega.

Un miembro de la Real Academia de la Lengua Vasca.

Un miembro del Instituto de Estudios Catalanes.

Seis profesores, escritores, críticos o personas relacionadas con el mundo de la cultura, de probada competencia en el juicio de la obra literaria y familiarizados con la producción editorial, con especial consideración de las diferentes lenguas españolas, de los cuales dos serán nombrados a propuesta de las Asociaciones Profesionales.

El autor galardonado con el Premio Nacional de las Letras Españolas en 2000.

Secretario: Un funcionario de la Subdirección General de Promoción del Libro, la Lectura y las Letras Españolas, designado por el Director general del Libro, Archivos y Bibliotecas, que actuará con voz pero sin voto.

2. Los Vocales del Jurado serán designados por la Ministra de Educación, Cultura y Deporte, a propuesta del Director general del Libro, Archivos y Bibliotecas, teniendo en consideración las propuestas formu-