

## II

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad, de Chiclana de la Frontera, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación preventiva de embargo a que se refiere el precedente mandamiento, por observarse el defecto insubsanable de aparecer inscrita la finca embargada a nombre de Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera, persona distinta de la demandada, en el tomo 1.101 del archivo, libro 589 del Ayuntamiento de Chiclana, folio 162, finca número 34.454, inscripción octava, vigente de dominio de fecha 28 de abril de 1998. Chiclana a 9 de mayo de 1998. El Registrador. Firma ilegible».

## III

El Procurador de los Tribunales don José Luis Garzón Rodríguez en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios «Las Arenas», y de su Presidente, interpuso contra la nota de calificación recursos gubernativo y alegó: Que con fecha 27 de diciembre de 1996 fue interpuesta demanda en reclamación de deudas a la Comunidad de Propietarios contra doña H. P. R. En dicho procedimiento la demandada fue emplazada por edictos. Que el 12 de noviembre de 1997 se dictó sentencia estimatoria de la demanda. Que una vez solicitado el embargo, el demandante tuvo conocimiento de la presentación en el Registro de la Propiedad, como consecuencia del procedimiento judicial sumario 52/91, de auto de adjudicación de la finca embargada a favor de la entidad Unicaja. Que en cumplimiento de las Resoluciones de 29 de abril, 22 de noviembre de 1988, 1 de junio de 1989, 9 de febrero de 1987, 17 de febrero de 1993 y 15 de enero de 1997, se solicitó la notificación de la existencia del procedimiento a la entidad Unicaja. Que el Registrador de la Propiedad denegó la anotación de embargo. Que el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal establece una clara preferencia que no debe entenderse contraria a los principios registrales de legitimación y de tracto sucesivo (Resolución de 9 de febrero de 1987). Que la Resolución de fecha 15 de Enero de 1997 aclaró que la demanda debe dirigirse también contra los titulares de cargas ya registradas. (artículos 38 de la Ley Hipotecaria y 82 del Reglamento). Que en el presente procedimiento se dirigió también el procedimiento contra Unicaja, solicitando la notificación de la existencia del pleito a través del traslado de la sentencia correspondiente, ya que, esa era la fase en la que se encontraba dicho procedimiento, implicando ello un requerimiento de pago de las cantidades garantizadas por la afección real del artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

## IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: 1. Que lo que se plantea en el recurso es si procede practicar una anotación de embargo sobre una finca inscrita a favor de persona distinta de la deudora demandada, alegando la preferencia del crédito por gastos de comunidad conforme al artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria proclama el principio de tracto sucesivo. Que el hecho de que la afección real del citado artículo 9.5 constituye un gravamen preferente no quiere decir que se desconozcan principios tan fundamentales como el tracto sucesivo y la legitimación registral (artículo 1 y 38 de Ley Hipotecaria). Que no pueden embargarse bienes a quien no ha sido parte en el procedimiento y, por tanto no ha podido defenderse. (artículo 24 de la Constitución Española). Que en el ámbito registral, el principio de salvaguarda judicial de los asientos registrales impide la ejecución de una sentencia condenatoria sobre bienes de quien no ha sido parte en el procedimiento en la que se dictó aquella. Que la notificación de la sentencia que se alega al titular registral no es suficiente, debiendo éste ser parte en el procedimiento. Se citan al respecto las Resoluciones de fecha 9 de febrero de 1987, 18 de mayo de 1997, 1 de junio de 1989, 17 de febrero de 1993, y 15 de enero de 1997.

## V

El titular del Juzgado que acordó la anotación del embargo informó en sentido de estimar ajustada a derecho la nota de calificación del Registrador.

## VI

El presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en su informe, recordando que se debió anotar preventivamente la demanda o bien dirigir la demanda contra el titular registral, sin que pueda esto salvarse por el hecho de que la sentencia condenatoria que se pretende ejecutar se haya notificado a dicho titular.

## VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que la cuestión fundamental es como hacer efectiva la afección real regulada en el artículo 9.5 de la anterior Ley de Propiedad Horizontal y en el artículo 9.1.c de la actual Ley cuando hay cambios de titularidad del inmueble en virtud de una ejecución hipotecaria, producidos en ejecución de sentencia condenatoria y no exista posibilidad de dirigir la demanda contra dicho titular.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1, párrafo tercero, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, y las Resoluciones de este centro directivo de 12 de mayo de 1993; 6 de febrero, y 26 de diciembre de 1999, y 4 de enero de 2000:

1. Son hechos relevantes para la Resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro mandamiento de embargo por deudas a la Comunidad de Propietarios que gozan de la preferencia del artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal. El embargo se dictó en ejecución de sentencia firme en juicio de cognición.

El Registrador deniega la anotación por aparecer la finca inscrita a favor del que adquirió del titular registral.

Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso.

2. El recurso no puede prosperar. Es cierto, como dice el recurrente, y ha declarado esta Dirección General (víd. Resoluciones citadas en el «vistos»), que la afección de las cantidades adeudadas a la Comunidad de Propietarios y comprendidas en el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal opera como una carga tácita, incluso en perjuicio de propietarios posteriores, pero para hacer efectiva dicha eficacia es preciso que la demanda se dirija contra el titular registral, pues, si no fuera así, se produciría una indefensión del mismo, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral que es el principio de tracto sucesivo. Y si se quiere evitar que, durante la tramitación del procedimiento puedan surgir terceros —como ocurre en el presente caso—, es necesaria la anotación preventiva de la demanda, que sirve de notificación a los posteriores adquirentes de la existencia del procedimiento, y que, en consecuencia, evita que se produzca tal indefensión. No habiéndose producido en el presente supuesto tal anotación, no puede pretenderse anotar la demanda cuando el piso ha pasado a ser propiedad de un propietario que no ha sido demandado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 3 de abril de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**10746** *RESOLUCIÓN de 4 de abril de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Corviam, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ourense número 2, don Jesús Taboada Cid, a practicar determinadas cancelaciones, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Felisindo Arce Vidal, en nombre de «Corviam, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ourense número 2, don Jesús Taboada Cid, a practicar determinadas cancelaciones, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

En el Juzgado de lo Penal número 2 de Ourense se tramitó juicio número 129/1996, por el delito de alzamiento de bienes contra J. R. A. y M. L. D. P., en el que se dictó sentencia con fecha 15 de mayo de 1997, la cual fue confirmada en recurso de apelación por la Audiencia Provincial.

En la citada sentencia se condena a los demandados como autores responsables del delito de alzamiento de bienes y se decreta la nulidad

de las capitulaciones matrimoniales otorgadas por los esposos acusados de fecha 13 de julio de 1994, así como el acuerdo de ampliación de capital social de «Inversiones Cuvelo, Sociedad Limitada», de fecha 8 de agosto de 1994.

Con fecha 9 de febrero de 1998, fue dictado mandamiento por el Juzgado de lo Penal ordenando al Registrador de la Propiedad la práctica de las cancelaciones que procedan.

## II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Ourense número 2, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado bajo el número 158 del Diario 14, a las trece y quince minutos del 16 de octubre de 1998, un mandamiento expedido el día 9 de febrero del mismo año por el Juzgado de lo Penal número 2 de Ourense, en ejecutoria 39/1998, por un delito de alzamiento de bienes dimanante del Rollo P. A., 129/1996 y 347/1996 acumulados. Se acompaña testimonio del fallo de la sentencia dictada en el citado Rollo el 15 de mayo de 1997, confirmada por la Audiencia Provincial de Ourense en fecha 18 de diciembre del pasado año. El Registrador que suscribe, previo examen de ambos documentos y vistos los antecedentes del Registro, ha procedido a su calificación y, en virtud de la misma, se ha efectuado su despacho, en los siguientes términos: Se deniega la cancelación ordenada por los siguientes defectos:

1. No se declara la nulidad de la escritura en la que se documenta el acuerdo de ampliación de capital de la Compañía Mercantil «Inversiones Cuvelo, Sociedad Limitada», de fecha 8 de agosto de 1994, indicando el Notario autorizante y la fecha de su otorgamiento (artículo 79.3 de la Ley Hipotecaria y 173 de su Reglamento). 2. No se ordena en la sentencia, tal y como exige el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y 173 de su Reglamento, la cancelación de las correspondientes inscripciones, motivadas por las escrituras de capitulaciones matrimoniales y de aumento de capital, indicando los asientos concretos o, al menos, según la interpretación de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ordenando su cancelación genérica. 3. La finca cuyos asientos se pretende cancelar, figura inscrita a favor de la citada compañía mercantil «Inversiones Cuvelo, Sociedad Limitada», persona jurídica distinta de los acusados y que no ha tenido parte en el proceso (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 1998), en contra de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y en el artículo 24 de la Constitución Española, que consagra el derecho a la tutela judicial efectiva y el principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos. Contra la presente nota de calificación cabe entablar recurso gubernativo en el plazo de tres meses a contar desde la de hoy, de conformidad con el artículo 112 y siguientes del Reglamento hipotecario, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia y en apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Ourense, 3 de noviembre de 1998. El Registrador. Firma ilegible».

## III

El Letrado don Felisindo Arce Vidal, en nombre de la entidad mercantil «Corviam, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación. 1. Que en cuanto al primer defecto de la nota de calificación. Que se señala que en el Fundamento jurídico séptimo de la sentencia firme del Juzgado, de 15 de mayo de 1997, confirmada por la Audiencia Provincial, se mencionan las escrituras de capitulaciones matrimoniales, de fecha 13 de julio de 1994, otorgada ante el Notario de La Ramallosa, don Mariano Vaqueiro Rumbao, y la de ampliación de capital social de «Inversiones Cuvelo, Sociedad Limitada», de fecha 3 de octubre de 1994, otorgada ante el Notario de Madrid, don José María Lucena Conde. Que debe tenerse en cuenta que la sentencia alude el acuerdo de ampliación de capital social de la citada entidad, que es elevado a público en la escritura mencionada. Que ambas escrituras figuran incorporadas a los autos. Que la sentencia ha cumplido todos los requisitos que la jurisprudencia del Tribunal Supremo exige para ordenar su cancelación. 2. Que en lo referente al segundo defecto de la nota de calificación. Que desde el momento en que en la sentencia de forma expresa se decreta la nulidad de las escrituras mencionadas en el párrafo anterior, la eficacia de tal declaración y la única forma de lograrla es obteniendo la cancelación de las inscripciones que se hubiesen producido al amparo de los títulos declarados nulos, consecuencia natural implícita de dichas declaraciones. Que un caso similar se encuentra en el artículo 1258 del Código Civil. Que es de toda evidencia y resulta imprescindible que para el cumplimiento de la sentencia hay que cancelar las inscripciones verificadas al amparo de los títulos declarados nulos. Que entender lo contrario imposibilita el cumplimiento de la sentencia, y esto no lo quiere la ley ni el sentido común. Que en este

punto hay que tener en cuenta lo que dice el artículo 1 de la Ley Hipotecaria. 3. Que en lo que concierne al defecto tercero de la nota de calificación. Que en la sentencia se ha declarado expresamente que las escrituras litigiosas fueron debidamente anuladas y que se deben cancelar las inscripciones efectuadas a su amparo, dado que en el procedimiento seguido figuran todas las personas que fueron partes en el negocio fraudulento y ello lo recalca la sentencia.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que gran parte de la argumentación del recurrente se basa en el principio de que las resoluciones judiciales deben cumplirse, desconociéndose la función del Registrador de la Propiedad al calificar los documentos judiciales presentados para su despacho. Que conforme lo establecido en los artículos 99 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento, la calificación de los documentos judiciales es más limitada que con relación a los restantes documentos que suelen presentarse a los Registros y en este sentido las Resoluciones de 17 de febrero de 1993 y 12 de febrero de 1998. Que no puede considerarse que haya extralimitación alguna respecto al artículo 100 del Reglamento. 2.º Que es preciso reiterar la calificación recurrida en base a los siguientes documentos: el mandamiento de fecha 9 de febrero de 1998 y el testimonio de la Sentencia de 15 de mayo de 1997, en los que sólo aparecen como partes demandadas los cónyuges don J. R. A. y doña M. L. O. P. Por tanto, no se acompañó testimonio de la sentencia y debe aplicarse el artículo 117 del Reglamento hipotecario y 18 de la Ley Hipotecaria. 3.º Que el defecto que se aprecia en apartado primero de la nota de calificación, viene a infringir el artículo 79.5 de la Ley Hipotecaria y 173 del Reglamento hipotecario. Que el simple acuerdo social no elevado a escritura pública, no puede considerarse como título, al igual que tampoco puede serlo el convenio entre los cónyuges previo a las capitulaciones matrimoniales. Que el acuerdo y la ejecución del acuerdo mediante la correspondiente escritura, son dos cosas distintas aunque complementarias, puesto que el acuerdo social por sí solo nunca sería inscribible sin ejecución. Así lo establece el artículo 78.2 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y el artículo 165 del Reglamento del Registro Mercantil. Que al Registrador no le consta que la escritura de ampliación de capital haya sido anulada, ya que el fallo no lo dice. Que según resulta de las manifestaciones del recurrente, la escritura anulada es de 3 de octubre de 1994, otorgada ante el Notario de Madrid, José María Lucena Conde, y no de 25 de agosto del mismo año, otorgada ante el Notario de Madrid, don Jaime García-Rosado García, como consta en la inscripción cuarta de la finca 9.836 del municipio de Pereiro de Aguiar en el Registro de la Propiedad de Ourense número 2. Por tanto, si la sentencia anula una escritura de ampliación de capital social distinta de la que ha tenido acceso al Registro, tampoco sería inscribible por ser incongruente (artículo 100 del Reglamento hipotecario). Que, en definitiva, no puede cancelarse un asiento sin prever declaración de nulidad del título que lo motiva, máxime habiendo un titular registral afectado que no ha sido parte en el procedimiento. 4.º Que en cuanto al segundo defecto de la nota de calificación hay que consignar que conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, para la cancelación de los asientos se requiere el consentimiento del titular o bien resolución judicial cancelatoria dictada en el correspondiente procedimiento. Esta resolución debe recoger de forma individualizada los asientos cuya cancelación se pide y ha de expresar de modo claro e indubitado el efecto cancelatorio. Que la pretensión del recurrente se encuentra en contradicción con los artículos 38.2 de la Ley Hipotecaria y 173 del Reglamento hipotecario. Que igual criterio se encuentra, entre otros, en el artículo 131, regla 17 de la Ley Hipotecaria y 233, para el procedimiento judicial sumario, en el artículo 175.2 del Reglamento hipotecario para las cancelaciones en general y el 286 para el expediente de dominio de reanudación del tracto. Que en este punto hay que citar las Resoluciones de 18 de junio de 1926; 18 de febrero de 1977; 23 de agosto de 1983; 7 de noviembre de 1990, y 15 de marzo de 1994. Que en cuanto a las Sentencias del Tribunal Supremo hay que señalar las de 28 de octubre de 1963; 7 de abril de 1981, y 22 de abril de 1983. 5.º Que en cuanto al último defecto de la nota de calificación. Que, en efecto, la sentencia efectúa una condena de los procesados y declara la nulidad de un acuerdo de ampliación de capital con aportación de un inmueble de estos a la sociedad. Se condena a una de las partes que ha intervenido en el acuerdo (la aportante), pero no resulta que el otro interviniente (la sociedad) haya sido oída ni parte en el procedimiento, teniendo en cuenta que esta persona jurídica es el titular registral con todas las consecuencias que ello conlleva, entre ellas la consignada en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Que no solo aparece infringido dicho precepto, sino también el artículo 20 del mismo texto legal, que viene confirmado

por el artículo 40.d de dicha Ley y artículo 24 de la Constitución Española. Esta idea es reiterada en las Resoluciones de 12 de febrero de 1998 y 17 de febrero de 1993. Que, en definitiva, falta el emplazamiento del titular registral y no basta con que lo sean dos de sus socios, ya que ello implicaría una confusión entre la personalidad de la sociedad y la de los socios que la integran.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia desestimó el recurso por interpuesto fuera de plazo, conforme a lo establecido en el artículo 113 del Reglamento hipotecario, según redacción dada por el Real Decreto 1867/1988, de 4 de septiembre.

## VI

La Procuradora de los Tribunales, doña María de los Ángeles Fernández Rodríguez, en representación de la entidad mercantil «Corviam, Sociedad Anónima», apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que el Sr. Registrador comunicó la nota de calificación directamente el Juzgado de lo Penal número 2, de Ourense, y por tanto, la recurrente no tuvo conocimiento de la Resolución del señor Registrador hasta que le fue notificada por el Juzgado. Que como fundamentos de derecho hay que señalar la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1992, en los artículos 58 y siguientes, así como la disposición adicional tercera y transitoria segunda; el artículo 9.3 de la Constitución Española. Que el recurso está dentro del plazo de tres meses contando desde que fue notificada la resolución del Registrador (el 16 de noviembre de 1998). Que a la misma conclusión se llega en virtud del artículo 24 de la Constitución Española.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española 18, 20, 40, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 30 de marzo de 2000.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro testimonio del fallo de una sentencia firme del siguiente tenor: «Debo condenar y condeno a los acusados don José R. A. y a doña María Luisa O. P. como autores responsables del delito de alzamiento de bienes ...». «Se decreta la nulidad de las capitulaciones matrimoniales otorgadas por los esposos acusados de fecha 13 de julio de 1994, así como el acuerdo de ampliación de capital social de "Inversiones C., Sociedad Limitada", de fecha 8 de agosto de 1994». Con dicho documento se presenta mandamiento del siguiente tenor: «Llévese constancia de la nulidad de las capitulaciones matrimoniales igualmente al Registro Civil en el que consta inscrito el matrimonio de los penados, así como a los Registros de la Propiedad en los que se hallan inscrito los bienes que fueron atribuidos a cada uno de los cónyuges en virtud de la escritura de capitulaciones de fecha 13 de julio de 1994 y al Registro Mercantil en que se halla inscrita la sociedad "Inversiones C., Sociedad Limitada"».

El Registrador deniega la cancelación por los siguientes defectos:

1) No se declara la nulidad de la escritura de ampliación de capital señalando Notario autorizante y fecha de su otorgamiento.

2) No se ordena en la sentencia la cancelación de las correspondientes inscripciones indicando asientos concretos o, al menos, ordenando su cancelación genérica;

3) La finca cuyos asientos se pretenden cancelar figura inscrita a favor de la citada compañía mercantil «Inversiones C., Sociedad Limitada», persona jurídica distinta de los acusados y que no ha tenido parte en el proceso, en contra de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española.

El presentante apela, inadmitiendo el Tribunal Superior, pues el recurso ha sido presentado transcurridos los tres meses que señalaba el artículo 113 del Reglamento en la redacción que le dio el Real Decreto 1867/1998.

El recurrente se alza de la decisión presidencial.

2. En lo que se refiere a si el recurso está interpuesto dentro de plazo, teniendo en cuenta que la sentencia de 23 de mayo de 2000 declaró nulo el plazo establecido por el artículo 113 del Reglamento hipotecario, en la redacción que le dio el Real Decreto 1867/1998, ha de entenderse vigente la redacción anterior, que en su artículo 113 señala el plazo de

cuatro meses, plazo dentro del cual se interpuso el recurso, por lo que hay que entenderlo interpuesto en plazo, entrando en su resolución por economía procedimental.

3. En cuanto al tercero de los defectos, debe mantenerse. En efecto, si no ha sido parte en el procedimiento la sociedad a cuyo favor constan inscritos los bienes, como consecuencia de la aportación a la misma en virtud de la ampliación de capital, no es posible acceder a la cancelación pretendida.

A este respecto, y, como ha señalado ya este Centro Directivo (cfr. Resolución de 30 de marzo de 2000), ha de señalarse con carácter previo que dentro del ámbito de la función calificadora del Registrador, cuando de actos o documentos judiciales se trata, se incluyen indubitadamente los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento hipotecario), obstáculos que impiden la inscripción de aquéllos documentos si no consta que en el procedimiento de que dimanan, el titular registral ha tenido la intervención que las leyes le confieren en defensa de sus derechos y ello a fin de evitar que dicho titular sufra en el propio Registro las consecuencias de su indefensión procesal (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 20 y 40 de la Ley Hipotecaria).

Por otra parte, es regla general de nuestro sistema registral que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y que no podrán ser rectificadas si no media, bien el consentimiento de todos aquéllos a quienes el asiento a rectificar concede algún derecho, bien la oportuna resolución judicial en procedimiento seguido contra todos ellos (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

De lo anterior se desprende la imposibilidad de acceder a la cancelación pretendida, toda vez que el titular según el asiento cuestionado —la sociedad a la que se aportó el bien— no ha sido parte en el procedimiento seguido, ni ha prestado su consentimiento.

Las anteriores argumentaciones no quedan desvirtuadas por el hecho de que uno de los condenados sea Administrador único de la Sociedad titular del bien, pues no ha intervenido en el procedimiento en tal concepto.

4. Desestimado el recurso en cuanto al tercero de los defectos, es irrelevante entrar en el examen de los demás.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación en cuanto al defecto tercero.

Madrid, 4 de abril de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**10747** RESOLUCIÓN de 5 de abril de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el «Banco Hipotecario de España, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Murcia número 2, don Eugenio Aguilar Amador, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Alfonso Vicente Pérez Cerdán, en nombre del «Banco Hipotecario de España, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Murcia número 2, don Eugenio Aguilar Amador, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

El 4 de febrero de 1997, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Murcia, don Antonio Deltoro López, el Banco Hipotecario de España concedió un préstamo de determinada cantidad de dinero a don Juan Carlos Colmena Carceles y doña Ascensión Rubio Fenor, los cuales constituyen hipoteca sobre una finca urbana sita en dicha ciudad.

En la citada escritura se establecieron las siguientes cláusulas: 3ª. Bis. «Tipo de interés variable. Índice de referencia. El tipo nominal anual pactado en la cláusula anterior quedará revisado en la forma y condiciones que establece, con arreglo a lo previsto en el artículo 11.b) del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, el acuerdo del Consejo de Ministros publicado por Resolución de 6 de septiembre de 1996 de la Subsecretaría del Ministerio de Fomento ("Boletín Oficial del Estado" de 13 de septiembre), que se transcribe en el anexo I de esta escritura, y los intereses se devengarán al nuevo tipo nominal, expresado en tasa porcentual anual, equi-