

Fundamentos de Derecho

Vistas las disposiciones transitorias tercera, apartado 4, y sexta, apartado 1, del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (redactadas según disposición adicional segunda -apartados 24 y 25- de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada).

1. En el presente supuesto se pretende la inscripción en el Registro Mercantil de una escritura autorizada el 5 de abril de 1999 por la que se elevan a público determinados acuerdos de reelección de administradores de una sociedad anónima laboral, cuya cifra de capital social se había adecuado al mínimo legal mediante otra escritura otorgada el 27 de noviembre de 1996 que figura inscrita.

La Registradora suspendió la inscripción solicitada porque, a su juicio, lo impide la disposición transitoria tercera, apartado 4, del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por no haberse adaptado la sociedad a la nueva legislación.

El recurrente alega en defensa de su posición que, al haberse llevado a cabo el referido aumento del capital social, la sociedad se encuentra adaptada a la Ley de Sociedades Anónimas, y que después de la entrada en vigor de dicha disposición legal han sido inscritos diversos actos sociales que, de no estar adaptada la sociedad a la nueva legislación, tampoco deberían haberse inscrito.

2. El defecto debe ser mantenido si se tiene en cuenta que, conforme al apartado 4 de la disposición transitoria tercera de la Ley de Sociedades Anónimas, es la falta de adaptación de los estatutos sociales a lo establecido en dicha Ley -si estuvieran aquéllos en contradicción con sus preceptos lo que determina el cierre registral previsto en la mencionada disposición transitoria (en la que no se exceptúa de dicho cierre el nombramiento de administradores); mientras que la adecuación de la cifra del capital social al mínimo legal que invoca el recurrente únicamente vendría a impedir el cierre registral establecido en la disposición transitoria sexta, apartado 1, de la misma Ley; sin que, por otra parte quede vinculada la Registradora en su calificación por la inscripción errónea de otros actos sociales que no debería haber accedido al Registro. Por lo demás, no se discute en el presente recurso si los estatutos sociales están o no en contradicción con los preceptos de la Ley de Sociedades Anónimas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la decisión y la nota de la Registradora.

Madrid, 21 de septiembre de 2001.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Segovia.

20254 *RESOLUCIÓN de 22 de septiembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Zamora, don Juan Luis Hernández Gil y Mancha, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad Interina de Bermillo de Sayago, doña María del Carmen Florán Cañadell, a inscribir una escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Zamora, don Juan Luis Hernández Gil y Mancha, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad Interina de Bermillo de Sayago, doña María del Carmen Florán Cañadell, a inscribir una escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 14 de abril de 1999, por el Notario de Zamora don Juan Luis Hernández Gil Mancha, se convino conforme a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificar las condiciones de determinado préstamo con garantía hipotecaria que se había formalizado mediante escritura autorizada por el Notario de dicha capital don José María Labernia, el 28 de abril de 1994 y se había modificado en otra escritura autorizada el 16 de mayo de 1997 por el Notario también de Zamora don Antonio Oliveira Santos. En la escritura calificada se expresa que, según las anteriores escrituras de constitución y novación del préstamo, una finca quedó respondiendo de «cuatro millones... de pesetas... de capital, de un millón ciento setenta mil... pesetas... de intereses de tres años, de un millón... de pesetas... de intereses moratorios de un año y de cuatrocientas mil...

pesetas... para costas y gastos», y la otra de «un millón... de pesetas... de principal, doscientas noventa y dos mil quinientas... pesetas... de intereses de tres años, de doscientas cincuenta mil... pesetas... de intereses moratorios de un año y de cien mil... pesetas... para costas y gastos»; y se acuerda que el tipo de interés -hasta entonces fijo- sea, hasta el 28 de abril de 1999 del 4,25 por 100 y, a partir de dicha fecha, variable y revisable anualmente, aplicando el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por los bancos y publicado mensualmente por el Banco de España; se especifica que para «el cálculo de los intereses en períodos inferiores a un año, será el del año comercial de trescientos sesenta días»; y se añade que «en todo lo demás no modificado por la presente escritura, queda en vigor lo pactado anteriormente para el citado préstamo».

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Bermillo de Sayago copia de la mencionada escritura otorgada el 14 de abril de 1999, fue calificada con la siguiente nota: «Presentada la precedente escritura pública de novación de préstamo hipotecario no se ha practicado inscripción por observarse los siguientes defectos: 1.º) Al referirse la novación a un préstamo hipotecario en que la obligación accesoria de pago de intereses está sujeta a un tipo fijo de interés y ser modificada a cláusula de interés variable, por razones del principio de determinación registral es necesario que se fije dicha variación al alza y baja señalando a todos los efectos entre partes y terceros el tipo máximo y mínimo. Artículos 114 y siguientes de la Ley Hipotecaria. 2.º) Determinado el tipo máximo y mínimo se requiere que sea modificada la cláusula de constitución de hipoteca relativa al interés ordinario convirtiéndola en hipoteca de máximo, consecuencia de lo anterior y de que por la accesoriadad de la hipoteca a la obligación garantizada se produciría la incongruencia de que la cláusula de interés es variable y en cambio fija la responsabilidad hipotecaria por razón de intereses. Artículos 1.857, 1.861 del Código Civil; 18, 99, 104 y siguientes de la Ley Hipotecaria y artículos. 98, 434 del Reglamento Hipotecario. 3.º) Por razón de orden público no se puede hacer constar el cálculo de intereses en base al llamado año comercial de 360 días, debiendo ser calculados de acuerdo con el año natural de 365 días. Artículos 5 del Código Civil; 60 del C.com.. Todos los defectos son subsanables... Bermillo de Sayago a 20 de mayo de 1999. Registrador interino. Fdo.: María del Carmen Florán Cañadell».

III

El Notario autorizante de la escritura, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: A. En contra del tenor general de la nota de calificación. Que el texto de la nota no se produce con toda la claridad formal y sustantiva que hubiera sido deseable, lo cual genera indefinición en los dos sentidos citados (formal y sustantivo). Que en lo que se refiere al tercer defecto se considera que no corresponde ni al Registrador ni al Notario la interpretación y aplicación del orden público. Que en cuanto al principio de determinación o especialidad que da pie al primer y segundo de los defectos, sus perfiles son imprecisos y borrosos, al no estar definido legal ni reglamentariamente como tal principio concreto, sino que es una creación de la doctrina en base a la abstracción del contenido de la legislación hipotecaria o registral en general, a partir de cuya abstracción ha tenido algunas aplicaciones jurisprudenciales concretas, ninguna de las cuales regula la novación modificativa del préstamo hipotecario. Que, por ello, se considera que apoyar en dichos abstractos principios la calificación registral, es dejarla huérfana de la exigible motivación. Que los preceptos citados en la nota de calificación no contienen normas que obliguen en una escritura de novación modificativa a cumplir las exigencias que pretende la Registradora. B. En contra del primero y segundo de los defectos manifestados en la nota de calificación. Que se admite que la hipoteca en garantía de préstamo a interés variable, es de las llamadas «hipotecas de máximo», como especie de las de seguridad, porque así lo admite la generalidad de los autores y la propia la Dirección General (Resoluciones de 26 y 31 de octubre de 1984). Que se admite también la reiterada última doctrina de la Dirección General, respecto a la forma de concretar el máximo de responsabilidad hipotecaria respecto a los intereses, conforme a lo que dicen las Resoluciones de 19 de enero de 1996 y 31 de octubre de 1984. Que en la escritura calificada se prevé específicamente la variabilidad al alza o a la baja. Que la Dirección General en ningún caso exige que se señale también un tope mínimo. Que el derecho real de hipoteca que se alude en la escritura calificada se encuentra perfectamente concretado desde su constitución en el Registro de la Propiedad, estando perfectamente determinada la cifra

de responsabilidad por principal, intereses, en su caso también los de demora, y costas y gastos, constando todo ello registralmente y tanto entre partes como frente a terceros, razón por la cual no puede alegarse vulneración del etéreo principio de especialidad. Que, en efecto, la novación modificativa tiene el alcance que voluntariamente, por acuerdo entre las partes quiera dársele y así expresamente en la cláusula undécima se manifiesta que subsistirá todo lo no alterado tal y como se estableció en su día. En la escritura objeto de calificación se procede a modificar las condiciones del tipo de interés del préstamo que pasa de fijo a variable, sin que en ningún momento se modifique el pacto accesorio hipotecario de garantía, que subsiste tal y como está registralmente constituida. Que no se considera que el principio de determinación hipotecaria o la accesoriadad de la hipoteca lleguen a implicar que ante cualquier modificación que se pacte en las condiciones del crédito garantizado, están obligadas las partes a alterar las especificaciones de la hipoteca. Que, por tanto, se rechaza la exigibilidad de señalar un tipo máximo de interés para el nuevo cálculo de la cifra máxima de responsabilidad hipotecaria (defectos 1 y 2.º), ya que esta cifra aparece consignada en el Registro desde que se inscribió la hipoteca (si se quiere como cifra fija que ahora pasa a ser máxima). C. En contra del tercero de los defectos manifestados en la nota de calificación. Que la argumentación del orden público no es válida, como tampoco son las citas de los artículos 5 del Código Civil y 60 del Código de Comercio. Que del artículo 6.1 del anexo II de la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre Transparencia de las Condiciones Financieras y de los Préstamos Hipotecarios, se infiere claramente que prestamista y prestatario podrán «elegir» entre varias alternativas, sin tenerse que sujetar necesariamente al año natural. Que, en todo caso, la aplicación del orden público económico, daría lugar a una interpretación opuesta a la de la Registradora, ya que con la doctrina del análisis económico del derecho que, en sus últimos pronunciamientos en la materia, aplica el Tribunal Constitucional y el Gobierno de la nación, las instituciones de crédito tienen la consideración de entes indispensables para el desarrollo económico de la nación.

IV

La Registradora Interina del Registro de la Propiedad antes citado. doña María del Pilar Rodríguez Álvarez, informó: Que está conforme con la calificación de su compañero en cuanto a los defectos números 1 y 2, allanándose a las pretensiones del recurrente en lo que se refiere al defecto alegado bajo el número 3 y a la constatación del mínimo pactado a que se refiere el defecto primero. 1.º) Que se debe señalar que el principio de determinación registral hipotecario o de especialidad se conceptúa como uno de los criterios básicos sobre los que se asienta el derecho hipotecario español, y es recogido y defendido en numerosas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, con diversa extensión y sentido (Resoluciones de 31 de enero de 1970, 2 de octubre de 1980 y 4 de julio de 1984), y, si bien es cierto que no tiene una concreta expresión en nuestra legislación, subyace en todos y cada uno de los preceptos en los que la Ley y Reglamento Hipotecario exigen la concreción y determinación de los elementos que integran las situaciones jurídicas objeto de inscripción. Que lo que precisamente pretende el principio de especialidad o determinación registral hipotecaria es evitar supuestos de indefensión y oscuridad, impidiendo el acceso al Registro de relaciones jurídicas en las que no estén perfectamente concretados todos sus elementos, con objeto de evitar que pueda resultar difícil comprender su alcance y extensión, tanto por las partes como por personas ajenas a la primitiva relación, 2.º) Que parece clara su fundamentación en cuanto a lo declarado por la Resolución de 17 de diciembre de 1996. Que, por tanto, tras la novación producida en la escritura objeto de análisis, la hipoteca primitiva ha pasado de ser una hipoteca ordinaria sujeta a un tipo de interés fijo, a convertirse en una hipoteca de máximo sujeta a una cláusula de interés variable. Que en este sentido debe señalarse como requisito imprescindible de la hipoteca de máximo, la fijación de un máximo de responsabilidad hipotecaria, todo ello en aras del cumplimiento del principio de especialidad y con objeto de evitar que terceros adquirentes posteriores desconozcan el «quantum» del gravamen. Que tal exigencia debe hacerse efectiva en el momento de la novación de la hipoteca, pues en este instante es cuando comienza su nueva condición de hipoteca de máximo. Que la claridad documental debe presidir toda novación; por ello, si el objeto de la novación es el tipo de interés, éste deberá quedar claramente determinado en la escritura de novación sin que pueda admitirse la referencia a la primitiva cláusula de la total responsabilidad hipotecaria. Por consiguiente, resulta justificada la exigencia de señalar un tipo máximo de interés sin que sean asumibles los argumentos sostenidos en contra por el recurrente. 3.º) En cuanto al segundo de los defectos

alegados. Que se encuentra en clara sintonía con el primero y es consecuencia del mismo, de manera que para evitar incongruencia entre las cláusulas relativas al interés y a la de constitución de la garantía hipotecaria, es preciso la modificación de ésta última, para adaptarla a la nueva condición de hipoteca, que ha pasado a constituir una hipoteca de máximo. Todo ello persigue la finalidad ya reiterada y expresada de evitar la determinación y la aparición de terceros adquirentes que puedan desconocer con certeza el «quantum» del gravamen.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-León, confirmó la nota de la Registradora fundándose en las Resoluciones de 26 y 31 de octubre de 1984, 19 de enero y 17 de diciembre de 1996, y en que la fijación de un tipo máximo de interés, en función del principio de especialidad, no se cumple en la escritura calificada.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: a) Que las Resoluciones aludidas en el auto se refieren siempre a escrituras de constitución de hipoteca, no, como la presenta, a novación de créditos hipotecarios ya constituidos e inscritos; b) Que, si bien puede ser cierto que la finalidad perseguida por el criterio del Centro Directivo, como manifestación del principio de determinación registral, sea que, en la escritura de constitución hipotecaria se establezca una cifra o tipo máximo de intereses (al ser éstos variables) para evitar que terceros adquirentes posteriores desconozcan el «quantum» del gravamen recaente sobre la finca; no lo es menos que en la hipoteca ya constituida e inscrita, aunque lo haya sido como hipoteca de tráfico u ordinaria en garantía de crédito a tipo fijo, por definición, aunque no le conste al Tribunal Superior, se ha debido determinar la cifra de responsabilidad hipotecaria a que queda afecta la finca sobre la que recae, con lo que la protección a terceros queda perfectamente cumplimentada; por ello, el problema no se centra, como incorrectamente hace el auto presidencial, en ello, sino en resolver la cuestión de si, al procederse a novar el crédito mutándolo a la fórmula de cálculo de interés en base a tipo variable, hay que alterar la citada cifra de responsabilidad que consta tabularmente; o bien, por el contrario, si la protección que dispensa a terceros y a los interesados el principio de determinación, está perfectamente salvaguardado con la citada cifra, la cual, por lógica consecuencia de la novación practicada, queda automáticamente convertida en «cifra máxima de responsabilidad». Que se entiende que la lógica que debe imperar en la interpretación literal y sistemática de los actos y negocios jurídicos y, así mismo, la economía y agilidad de las relaciones mercantiles (y también ya, en los civiles), debe hacer triunfar la seguridad de la solución propuesta anteriormente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.281, 1.284, 1.285 y 1.286 del Código Civil; 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo; y las Resoluciones de 24 de agosto de 1998, 28 de septiembre y 6 de noviembre de 2000, y 27 de febrero, 13 de marzo, 5 y 9 de abril, 16 y 29 de mayo y 11 de junio de 2001.

1. Presentada en el Registro de la Propiedad copia autorizada de una escritura de novación de un préstamo con garantía hipotecaria, en la que se sustituyen los tipos de intereses ordinarios y moratorios fijos por otros variables, se especifica que para «el cálculo de los intereses en períodos inferiores a un año, será el del año comercial de trescientos sesenta días», y se añade que «en todo lo demás no modificado por la presente escritura, queda en vigor lo pactado anteriormente para el citado préstamo», la Registradora suspende su inscripción porque, a su juicio: 1.º) Es necesario fijar la variabilidad al alza y a la baja señalando el tipo máximo y mínimo, a todos los efectos entre partes y terceros, por razones del principio de determinación registral; 2.º) Al ser hasta entonces fija la responsabilidad hipotecaria por razón de intereses, ha de ser modificada la cláusula de constitución de hipoteca relativa al interés ordinario convirtiéndola en hipoteca de máximo; y 3.º) Por razón de orden público, no se puede hacer constar el cálculo de intereses con base en el llamado año comercial de 360 días.

2. Habida cuenta que la Registradora que emitió el preceptivo informe rectificó la calificación anterior respecto del tercero de los defectos y respecto de la —exigencia expresada en el primero— de constatación del mínimo pactado, debe ser limitado el presente recurso a los restantes extremos de la nota impugnada. Y, en relación con éstos, el criterio de la Registradora

no puede ser confirmado. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resoluciones 28 de septiembre y 6 de noviembre de 2000, y 27 de febrero, 13 de marzo, 5 y 9 de abril, 16 y 29 de mayo y 11 de junio de 2001), debe tenerse en cuenta que tratándose de préstamos hipotecarios, el principio de determinación registral se predica sólo respecto del derecho real que se inscribe, la hipoteca, la cual debe quedar perfectamente determinada en su alcance y extensión, siendo irrelevantes respecto de tal principio aquellos aspectos del préstamo garantizado que no influyan en el juego de la garantía, y, en consecuencia, no cabe imponer, al amparo de dicho principio, la fijación de un tipo máximo al que puedan ascender los tipos ordinarios o moratorios en las relaciones personales entre acreedor y deudor si se señala el límite al que puede ascender su cobertura hipotecaria, de modo que más allá de éste no podrán ser ya satisfechos con cargo al precio de remate del bien hipotecado, aun cuando los efectivamente devengados y exigibles en las relaciones personales acreedor-deudor fueren superiores.

En el presente caso, de la literalidad misma de las expresiones utilizadas, así como de la necesaria valoración de las cláusulas del contrato en el sentido más adecuado para que produzcan efecto, de la valoración conjunta de todas ellas, y del entendimiento de las palabras en la acepción más conforme a la naturaleza y objeto del contrato (cfr. artículos 1.281, 1.284, 1.285 y 1.286 del Código Civil), resulta inequívocamente que el límite de la cobertura hipotecaria ha quedado determinado —por las sumas señaladas en el expositivo I de la escritura calificada—.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado y la nota de calificación.

Madrid, 22 de septiembre de 2001.—La Directora general, Ana López-Moñés Gallego.

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

20255 *RESOLUCIÓN de 24 de septiembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la comunidad de propietarios de la calle Arturo Soria, número 180 de Madrid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad número 33, don Miguel González Laguna, a inscribir la rectificación de los Estatutos de una comunidad de propietarios, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Antonio de Palma Villalón, en nombre de la comunidad de propietarios de la calle Arturo Soria, número 180 de Madrid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad número 33, don Miguel González Laguna, a inscribir la rectificación de los estatutos de una comunidad de propietarios, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Con fecha 5 de marzo de 1999, el Presidente de la comunidad de propietarios de la calle Arturo Soria, número 180 de Madrid, dirigió escrito al Registrador de la Propiedad de Madrid número 33, en la que expone que con fecha 28 de septiembre de 1983, se aprobaron los Estatutos de la citada comunidad de propietarios, señalándose en el último párrafo del artículo 5 de los mismos que «Queda prohibido a los copropietarios modificar el destino de la vivienda. En ningún caso podrán dedicarse las viviendas a colegios, hospedería, clínica, ni ejercer en ellas ninguna clase de industria, comercio, actividad profesional, religiosa o asociativa». Dichos Estatutos se elevaron a público el 21 de marzo de 1991, mediante acta de protocolización otorgada ante el Notario de Madrid, don Carlos Gómez Álvarez. Con fecha 31 de julio del mismo año, el Presidente de la comunidad ratificó la protocolización de los Estatutos referidos ante el Notario citado haciendo constar al margen del acta correspondiente: «El apartado último del artículo 5 será lo que marquen las Ordenanzas Municipales». El acta se presentó el 18 de septiembre de 1991 en el Registro de la Propiedad número 33 de Madrid. Que en la nota simple emitida por el anterior Registrador, el Registrador ha omitido la redacción dada al último párrafo del artículo 5 de los Estatutos, inscribiendo solamente el párrafo: «En cuanto al destino de los pisos, será lo que marquen las Ordenanzas Municipales». Que, por tanto, se solicita del Registro subsane lo inscrito y proceda a inscribir de conformidad a los acuerdos adoptados en la Junta extraordinaria de la comunidad de propietarios de 28 de septiembre de 1983,

quedando redactado el artículo 5, último párrafo de los Estatutos de la siguiente forma: «Queda prohibido a los copropietarios modificar el destino de la vivienda. En ningún caso podrán dedicarse las viviendas a colegios, hospedería, clínica o ejercer en ellos ninguna clase de industria, comercio, actividad profesional, religiosa o asociativa. El apartado último del artículo 5 será lo que marque las Ordenanzas Municipales».

II

Presentada la anterior solicitud en el Registro de la Propiedad de Madrid, número 33 fue calificada con la siguiente nota: «Previa calificación del documento que precede en el Registro de la Propiedad número treinta y tres de Madrid, se deniega la rectificación solicitada por estar los asientos bajo la salvaguardia de los Tribunales, siendo necesario para cualquier modificación de estatutos inscritos, acuerdo unánime de los propietarios actuales de las fincas, conforme al artículo 17 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, modificada el 6 de abril de 1999. Contra la precedente nota cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de tres meses, por los trámites previstos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, y concordantes del Reglamento, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Madrid, 21 de abril de 1999. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Procurador de los Tribunales, don Antonio de Palma Villalón, en representación de la comunidad de propietarios de la calle Arturo Soria número 180 de Madrid, interpuso recurso gubernativo contra la citada calificación y alegó: 1. Que en la inscripción realizada por el Registrador de la Propiedad se produce una omisión, inscribiéndose solamente el párrafo: «En cuanto al destino de los pisos será lo que marquen las Ordenanzas Municipales», tratándose de un error u omisión en la transcripción de los estatutos aprobados por unanimidad. Que por parte del Registrador se han producido diversos errores, ya que por una parte omite y elimina el último párrafo del artículo 5 de los Estatutos de la comunidad, añadiendo otro párrafo que tergiversa lo acordado, sin dar posibilidad, al menos a la comunidad a proceder a subsanar una posible contradicción; y por otro lado, remite a un acuerdo unánime de los vecinos para modificar los estatutos, cuando en realidad, el acuerdo ya fue unánime cuando se acordó y no procede realizar rectificación alguna, sino subsanar lo que el Registrador inscribió mal. Que los fundamentos de derecho aplicables son aquéllos respecto a la libre voluntad de las partes y al acuerdo unánime entre los copropietarios de una comunidad que en el Código Civil y en la Ley de Propiedad Horizontal se especifican claramente.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1. Que el Registrador antes titular de la oficina, calificó los documentos y extendió el asiento en el sentido de que la rectificación aludida sustituya al párrafo inicialmente aprobado, por lo que al practicarse el asiento de conformidad a lo que resultaba de la titulación aportada no había que denegar ni aclarar nada. 2. Que los recurrentes pretenden que la rectificación no sustituya al párrafo del artículo 5, sino que añada un nuevo párrafo, dejando incólume el preexistente, lo cual no resulta del acta de ratificación en sus términos literales. Que como fundamentos de derechos hay que señalar: a) Que al no existir ningún error en la práctica del asiento, es claro que no es posible aplicar los preceptos que para la rectificación de asientos previenen los artículos 214 a 220 de la Ley Hipotecaria y 314 a 331 del Reglamento Hipotecario. Que si ahora quiere añadirse el párrafo que fue sustituido, se requiere un nuevo acuerdo de la comunidad de propietarios, son sujeción a los trámites previstos en la vigente Ley de Propiedad Horizontal. b) Que caso de estimarse que se cometió error en la redacción del asiento, dicho error sería de los descritos en el artículo 216 de la Ley Hipotecaria, y tales errores de concepto se rectificarán conforme a lo establecido en los artículos 217 y 218 de la Ley Hipotecaria. Que dado que existen interesados posteriores, cuales son los adquirentes de algunos pisos, quienes pueden verse perjudicados por una modificación que no constaba inscrita cuando ellos adquirieron, es claro que para la rectificación del error de concepto se exigirá su consentimiento y, en caso de no obtenerse el mismo y estar de acuerdo también el Registrador, la cuestión debe dirimirse en juicio ordinario tal como dispone el último párrafo del artículo 218 de la Ley Hipotecaria. Que, en resumen, se considera que no es posible practicar asiento alguno de rectificación por no