

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 Registro, 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 sustituiría 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 sustituiría al párrafo del artículo 5, sino que añadía 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 exigiría 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

existir error en la calificación y despacho del entonces titular del Registro y en caso de estimarse error, sería un error de concepto que exigiría el consentimiento de todos los interesados y el Registrador pues, en caso contrario, el tema no puede solucionarse en recurso gubernativo sino en juicio ordinario.

## V

El Notario sucesor en el protocolo del difunto Notario don Carlos Gómez Álvarez, informó que para una mejor interpretación de la cuestión debatida en el recurso, debería cotejarse el original de los acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios y comprobar la «objeción planteada por los comuneros».

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en lo alegado por éste en su informe.

## VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392 y siguientes del Código Civil, 20, 32, 216 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2001.

1. En el caso objeto de este recurso concurren las siguientes circunstancias: a) Mediante acta de 21 de marzo de 1991 se protocolizaron los estatutos de la comunidad de propietarios de la finca número 180, de la calle Arturo Soria de Madrid, cuyo artículo 5 en su último párrafo disponía: «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». b) Dicha acta se presentó en el Registro en unión de una escritura de ratificación otorgada por el Presidente de la comunidad en la que literalmente se decía que «aprobada la protocolización de los estatutos de la comunidad... haciendo constar a los efectos oportunos, que la reunión de la Junta de 28 de septiembre de 1983, que aprobó los Estatutos de la comunidad, asistieron todos los copropietarios, que aprobaron unánimemente tales Estatutos, con la única objeción planteada por los comuneros de que en cuanto al artículo 5 de los mismos, último párrafo, se estaría a lo marcado por las Ordenanzas Municipales, lo cual se hizo al margen del acta correspondiente con la siguiente redacción que transcribo del libro de actas: «El apartado último del artículo 5 será lo que marquen las Ordenanzas Municipales». c) A la vista de ambos documentos el Registrador inscribió el controvertido último párrafo del artículo 5 de los Estatutos en los siguientes términos: «En cuanto al destino de los pisos, será lo que marquen las Ordenanzas Municipales». d) Mediante instancia firmada el cinco de marzo de 1999 por quien antes fue Presidente de la comunidad de propietarios, se solicita del Registrador que rectifique el asiento practicado por entender que hubo error en la transcripción de los estatutos, manifestando que el acuerdo adoptado en la Junta de 28 de septiembre de 1983 fue el siguiente: «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 ellos ninguna clase de industria, comercio, actividad profesional, religiosa o asociativa. El apartado último del artículo 5 será lo que marquen las Ordenanzas Municipales. e) El Registrador «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».

2. Estando transmitidas algunas de las viviendas del edificio y, por tanto, constituida la comunidad de propietarios por personas distintas de las que en su día aprobaron los estatutos de la misma, la rectificación de la inscripción solicitada requiere inexcusablemente el consentimiento unánime de todos los propietarios afectados, por cuanto significa una restricción al derecho que les corresponde sobre su vivienda que no constaba inscrita, al menos para algunos de ellos, en el momento de su adquisición.

Por otra parte, como afirma el Registrador, caso de estimarse que en su día se cometió un error en la redacción del asiento, debe igualmente

confirmarse la nota denegatoria porque dicho error debería calificarse conforme al artículo 216 Ley Hipotecaria como error de concepto, para cuya rectificación el artículo 217 Ley Hipotecaria exige el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 24 de septiembre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**20256** *RESOLUCIÓN de 26 de septiembre de 2001, de la Secretaría de Estado de Justicia, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Miguel Ruiz-Gallardón y García de la Rasilla, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Motril, número 2, don Jesús Camy Escobar, a inscribir una escritura de novación de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.*

Propuesta de Resolución en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Miguel Ruiz-Gallardón y García de la Rasilla, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Motril, número 2, don Jesús Camy Escobar, a inscribir una escritura de novación de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

## I

El 2 de noviembre de 1995, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don José María de Prada Guaita, se formalizó un préstamo con garantía hipotecaria, con las siguientes condiciones: Capital, 3.000.000 de pesetas; plazo de amortización, diez años; tipo de intereses ordinarios, 9,5 por 100 anual; intereses de demora, al 12,5 por 100. La hipoteca garantiza, además del principal del préstamo, y otra cantidad que se señala para costas y gastos, «un año de intereses remuneratorios,... que ascienden a doscientas ochenta y cinco mil pesetas» y «tres años de intereses moratorios, al tipo del 12,50 por 100, equivalentes a un millón ciento veinticinco mil pesetas».

Mediante escritura autorizada el 29 de octubre de 1997, por el Notario de Madrid, don Miguel Ruiz-Gallardón García de la Rasilla, se convino conforme a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificar las condiciones de dicho préstamo, de suerte que, a partir del 2 de noviembre de dicho año, el tipo de interés sería variable y revisable anualmente, aplicando el que resulte de sumar un diferencial de 1,25 puntos porcentuales al tipo de referencia -el denominado «Mibor», a un año-; y el tipo de interés de demora se fija en el que resulte de añadir cinco puntos porcentuales al tipo de interés ordinario que estuviera vigente en cada momento. En dicha escritura se expresa, como antecedente en el expositivo I, que conforme a la mencionada escritura de 2 de noviembre de 1995, la finca hipotecada «quedó respondiendo de 3.000.000 de pesetas de principal, de 285.000 pesetas de un año de intereses remuneratorios, de 1.125.000 pesetas de tres años de intereses moratorios, y de 600.000 pesetas para costas y gastos»; y, después de expresar los extremos de la novación que se formaliza, se añade que «Permanece en vigor, sin otras modificaciones que las pactadas en la presente escritura, el resto del contrato de préstamo con garantía hipotecaria formalizado en la escritura reseñada en el expositivo I anterior».

## II

Presentada en el Registro de la Propiedad número 2 de Motril copia de la mencionada escritura otorgada el 29 de octubre de 1997, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado de nuevo el precedente documento el 25 de febrero del año en curso, con el número 2203, al diario 61, acompañándose de escrito en el que se desiste de la inscripción de la condición suspensiva que recoge la estipulación séptima, se vuelve a suspender la inscripción por no haber sido subsanado el defecto ya indicado en la comunicación que, a efectos del artículo 429 del Reglamento Hipotecario, fue efectuada el 12 de diciembre de 1997: A) Intereses Remuneratorios: Dado que el documento calificación se pacta la variabilidad de los intereses remuneratorios, es necesario, de acuerdo con la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, (Resoluciones 26 de