

### 1.3. Derechos reales

## Cobertura hipotecaria de intereses moratorios y remuneratorios

### *Mortgage coverage moratorium and remunerative interests*

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

*Prof. Dra. de Derecho civil, Universidad Francisco de Vitoria*

**RESUMEN:** La reciente resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 2018 vuelve a pronunciarse sobre un tema que podríamos denominar clásico pero que ha tenido sus etapas de variación en la interpretación jurisprudencial: la posibilidad de establecer límites máximos de cobertura hipotecaria de 5 años, de forma independiente o no, para cubrir los intereses de demora y remuneratorios. Es decir, si el límite del 114 LH de 5 años máximo de intereses garantizados con hipoteca es común a ambos tipos de intereses o debe entenderse que puede asegurarse con aquella un máximo de 5 años de moratorios y otros 5 de remuneratorios.

Dedicamos estas líneas a repasar la doctrina jurisprudencial existente en torno a este problema, y la solución que nos ofrece el Centro Directivo al respecto.

**ABSTRACT:** *The recent decision of the Dirección General de los Registros y del Notariado of February 16, 2018, returns to pronounce on a topic that has had its stages of jurisprudential variation: the possibility of establishing maximum limits of mortgage coverage of 5 years, independently or not to cover default and remuneration interests. That is to say, if the limit of the 114 LH of 5 years of interest secured by a mortgage is common to both types of interest, or it should be understood that a maximum of 5 years of moratoriums and 5 years of remuneration can be guaranteed. We dedicate these paper to review the jurisprudential doctrine existing around this problem, and the solution offered by the Dirección General in this regard.*

**PALABRAS CLAVE:** Hipoteca. Intereses. Mora. Cobertura hipotecaria.

**KEY WORDS:** *Mortgage. Interests. Moratory interest. Mortgage coverage.*

**SUMARIO:** I. RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA POR INTERESES MORATORIOS Y REMUNERATORIOS.—II. EVOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL SOBRE EL LÍMITE DE COBERTURA HIPOTECARIA: 1. PRIMERA FASE: LÍMITE CONJUNTO. 2. SEGUNDA ETAPA: LÍMITE COMÚN PERO AUTÓNOMO PARA CADA TIPO DE INTERÉS.—III. CONCLUSIONES.—IV. RESOLUCIONES CITADAS.—V. BIBLIOGRAFÍA.

## I. RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA POR INTERESES MORATORIOS Y REMUNERATORIOS

La responsabilidad hipotecaria, o cantidad de dinero de la que responde la finca hipotecada, alcanza —como todos sabemos— al principal del préstamo, a los intereses remuneratorios y moratorios y a las costas y gastos que genere el posible incumplimiento del deudor hipotecario.

Esta cantidad debe quedar perfectamente determinada en la escritura de constitución de hipoteca, y debe especificarse la parte de garantía o responsabilidad que corresponde a cada uno de los parámetros indicados, a saber, cuánto responde la finca por principal, cuánto por intereses y cuánto por costas y gastos, como consecuencia de las exigencias del principio de especialidad registral.

Por lo tanto, y centrándonos en el objeto de examen de este artículo, el principio de especialidad va a exigir que los intereses cubiertos, asegurados, con la hipoteca queden perfectamente descritos y concretos. Por eso, y para dar debido cumplimiento a dicho principio, deberá especificarse qué tipo de intereses son (moratorios, remuneratorios, fijos variables...), y la cuantía a la que asciende la responsabilidad hipotecaria sobre ellos.

### 1. LA CLASE DE INTERÉS DE QUE SE TRATA: REMUNERATORIOS O MORATORIOS

El artículo 12 LH establece que en la inscripción de la hipoteca se expresará «el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de estas y su duración». En principio, parece que cuando habla de «intereses pactados», se refiere a los intereses remuneratorios o convencionales. Son los intereses «normales», como dice PAU PEDRÓN<sup>1</sup>, «los que se producen por el transcurso del tiempo que media entre la obtención de un crédito y su restitución»; o, como de manera más gráfica expresa YSAS SOLANES<sup>2</sup>, son «el precio del préstamo», es decir, lo que cuesta obtener la financiación solicitada.

¿Solo deben expresarse y garantizarse con hipoteca los intereses ordinarios o remuneratorios? Creemos que no, porque también pueden existir intereses moratorios o de demora. Estos intereses son los que se devengan desde el momento del incumplimiento de la obligación, como sanción a esa falta de cumplimiento. Por lo tanto, se diferencian de los anteriores en que no existen en el momento de la constitución de la hipoteca; solo nacen si se incumple la obligación, en consecuencia, su existencia y cuantía resulta indeterminada.

Sin embargo, pueden llegar a devengarse y tener que pagarse, por lo que deben estar garantizados también con la hipoteca, debe estar al menos previsto que exista un tanto de responsabilidad hipotecaria que los cubra. Por eso, esta indeterminación se soluciona mediante un pacto expreso que contemple tal posibilidad y la fijación de un máximo de responsabilidad hipotecaria que los garantice (hipoteca de máximo; RRDRGN de 20 de mayo de 1987; 23 y 26 de octubre de 1987; 24 de agosto de 1998). Su tipo de interés será distinto al de los remuneratorios y, probablemente, más elevado que el de aquellos, pues, en palabras de YSAS SOLANES<sup>3</sup>, «la estipulación de los intereses de demora actúa como una cláusula penal, ya que siempre suponen un tipo no tan solo superior al tipo legal sino por encima del de los intereses remuneratorios pactados. Así la pena sustituirá la indemnización de daños y el abono de los intereses en caso de incumplimiento».

Los intereses remuneratorios y los moratorios son evidentemente distintos, como acabamos de exponer, en su naturaleza, finalidad y garantía. La diferencia entre uno y otro tipo de intereses la proclama, asimismo, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado diciendo que uno y otro tipo tienen naturaleza y régimen distintos, ya que «los remuneratorios nacen del contrato mismo y vencen inexorablemente según vencen los plazos pactados; los moratorios, no derivan directamente del contrato, sino de la conducta (incumplimiento por mora) ulterior de una de las partes. Unos y otros van a tener distinto título para conseguir su efectividad hipotecaria» (RRDGRN de 23 y 26 de octubre de 1987). Igualmente, la estipulación de los intereses moratorios «anuncia un crédito eventual dependiente de un hecho futuro e incierto, de cuantía indeterminada dentro del límite previsto, lo que determina una garantía real del tipo de las de seguridad cuya ejecución precisará la previa construcción del título suficiente en el que se declare el nacimiento, exigencia y cuantía de la deuda a que la morosidad diera lugar. En cambio, tratándose de los intereses remuneratorios, el nacimiento del crédito principal unido al transcurso del tiempo va determinando inexorablemente la obligación de su abono, cuyo importe, además, resulta por la simple aplicación del tipo estipulado al principal pendiente de pago en el periodo considerado» (RRDGRN de 20 de mayo de 1987). De estas resoluciones, se extrae, como consecuencia de su distinta naturaleza, la imposibilidad de englobar, ambos conceptos, bajo una misma cifra de responsabilidad hipotecaria, tal y como se verá en posteriores líneas.

2. CUANTÍA DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA POR ESTE CONCEPTO, TAL Y COMO ESTABLECE EL ARTÍCULO 12 LH

Como acabamos de ver son intereses distintos, y ambos deben estar asegurados por la hipoteca, pero ¿en qué cuantía deben estar asegurados? Hay que especificar hasta qué punto o cuantía responde la finca hipotecada por ese concepto. Esta determinación de la responsabilidad hipotecaria se hará mediante la fijación de un tipo o porcentaje sobre la cantidad total del principal garantizado con hipoteca, y su traducción al montante en euros en que consista dicho porcentaje. Si se trata de intereses remuneratorios variables, cuya cantidad es desconocida *a priori* por cambiar en el tiempo, o bien, son intereses moratorios que, como ya se ha dicho, se desconoce *ab initio* hasta su propia existencia, pues no es seguro que se generen, ya que derivan del incumplimiento; habrá que establecer un máximo de responsabilidad hipotecaria por resultar imposible su determinación exacta en el momento de la constitución de la hipoteca, y por tanto de su inscripción. Por eso, decimos que se establece un tope máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, a modo de una hipoteca de máximo o seguridad, para su inscripción y oponibilidad frente a terceros.

La cuantía de esa responsabilidad hipotecaria, de ese máximo de cobertura, debe tener unos límites que no pueden sobrepasarse, precisamente por la oponibilidad frente a terceros que debe tener, por el carácter real de la responsabilidad hipotecaria, con independencia del alcance o cuantía que los intereses (remuneratorios y moratorios) puedan tener entre las partes, derivados de la relación obligacional que hace que surjan.

Esa diferencia se ha puesto de relieve por la RDGRN de 21 de marzo de 2017, y es la que justifica los límites máximos de los que, frente a terceros, puede responder una finca hipotecada por intereses. En este sentido, esta resolución

afirma que «los intereses ordinarios en cuanto retributivos de la concesión del préstamo o crédito tienen un origen contractual en la medida que solo se devengan si las partes así lo establecen debiéndose estar al contenido pactado para determinar su cuantía determinada o determinable así como su vencimiento que puede coincidir o no con el de la obligación principal. Las partes no tienen más límite que el derivado de la aplicación de los principios generales en materia de obligaciones (art. 1255 CC [LEG 1889, 27]), o aquellos derivados de normas que puedan incidir en la validez de lo pactado (usura, condiciones generales).

Pactados los intereses remuneratorios de una obligación, la posibilidad de cobertura hipotecaria está expresamente regulada en el ordenamiento jurídico (art. 12 de la Ley Hipotecaria [RCL 1946, 886]) pero con la importante matización de que la eficacia *«erga omnes»* derivada de la inscripción en el Registro de la Propiedad impone unas limitaciones que trascienden las propias del Derecho Civil, de modo que los planos, civil e hipotecario, no se superponen sino que se complementan cada uno en su respectivo ámbito de eficacia. De este modo, la cobertura de garantía de los intereses ordinarios o remuneratorios pactados viene determinada, desde el punto de vista hipotecario, por dos aspectos que no pueden soslayarse».

Y esos dos aspectos son, como continua la resolución citada, el hecho de que la acción hipotecaria solo podrá ejercitarse sobre la base de los extremos recogidos en el asiento de inscripción, y eso implica que la cobertura hipotecaria solo alcanza a las obligaciones garantizadas y en la medida en que lo hayan sido; y el segundo aspecto es que esa cobertura hipotecaria, esa cuantía de los intereses moratorios y remuneratorios, está sujeta a unos límites distintos a los propios derivados de las normas generales del Derecho civil; límites que son estructurales de cualquier derecho real inscrito, y particulares de la obligación accesoria de intereses por decisión del legislador.

Los límites a la cobertura hipotecaria por intereses son consecuencia del principio de determinación o especialidad registral, y deben aparecer siempre reflejados. Los límites a la responsabilidad por intereses se encuentran regulados en el artículo 114 LH, y son los siguientes:

- a) Si la finca hubiera pasado a manos de un tercer poseedor, este al desconocer el montante de los intereses, no puede verse afectado más que por los intereses de los dos últimos años y la parte vencida de la anualidad corriente. Por lo tanto, la finca hipotecada no responderá más que por máximo de 2 años. Salvo que se hubiera pactado lo contrario.
- b) Si, por el contrario, la finca permaneciera en poder del deudor hipotecante, las partes podrán pactar que la hipoteca asegure intereses por el plazo que consideren oportuno. Ahora bien, en ningún caso, dicho plazo podrá exceder de cinco años (arts. 114. 2 LH y 220 RH y, STS de 12 de marzo de 1985). Límite que también afecta al caso descrito en el apartado anterior.

## II. EVOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL SOBRE EL LÍMITE DE COBERTURA HIPOTECARIA

### 1. PRIMERA FASE: LÍMITE CONJUNTO

Los límites de 2 años, si existe tercer poseedor de finca hipotecada, o de 5 años de cobertura hipotecaria de intereses en cualquier caso ¿deben aplicarse

solo a los intereses remuneratorios, o, por el contrario, también a los moratorios?, y en este caso, habría que volverse a cuestionar si debe hacerse conjunta o separadamente respecto a aquellos.

Conviene pararse en este punto y analizar la evolución doctrinal y jurisprudencial en torno a este artículo 114 LH.

Los límites a la responsabilidad hipotecaria por intereses, frente a terceros, están recogidos como ya hemos dicho en el artículo 114 LH que establece que «salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devenga interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente. En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a cinco años».

No hay duda de que estos límites rigen y son efectivos con respecto a los intereses remuneratorios u ordinarios, y se han establecido para evitar que cuando la finca hipotecada hubiera pasado a manos de un tercer poseedor, ese tercero, ajeno al crédito garantizado, se vea demasiado perjudicado por este concepto, y se eviten préstamos usurarios. Tradicionalmente, la DGRN ha entendido que el límite establecido en el artículo 114 LH debe aplicarse conjuntamente a la responsabilidad hipotecaria por intereses tanto ordinarios como moratorios. En efecto, a pesar de mantener en repetidas ocasiones la distinta naturaleza de unos y otros, lo cual conduce a rechazar taxativamente que puedan agruparse bajo una misma cifra de responsabilidad hipotecaria (RRDGRN de 20 de mayo, 23 y 26 de octubre de 1987, 22 de julio de 1996), reconoce que, de manera excepcional, rige para uno y otro tipo de intereses el límite máximo de las cinco anualidades prescrito por el artículo 114 LH que «a esos solos efectos» pueden computarse conjuntamente, como dice la RDGRN de 22 de julio de 1996 «por razones de seguridad del tráfico jurídico y en evitación de la excesiva acumulación de intereses impagados, respecto de los intereses ordinarios y los de demora rige el límite máximo imperativo de las cinco anualidades prescrito por el artículo 114 LH, que a estos efectos deben ser computados conjuntamente».

Probablemente, sean las RRDGRN de 23 y 26 de octubre de 1987 las que con más detalle marcaron esta doctrina. En efecto, en estas resoluciones, el Centro Directivo afirmaba que «en el concepto intereses se ha querido englobar —a efectos de extensión de la garantía hipotecaria— tanto los intereses convenidos en retribución del préstamo (intereses remuneratorios) como los intereses producidos por no cumplirse a su tiempo la obligación de devolver la cantidad prestada (intereses moratorios). El registrador se opone a esta cifra global por exigirlo el principio de determinación. Y tiene también en esto, razón, porque una y otra obligación por intereses tienen naturaleza y régimen distintos; los remuneratorios nacen del contrato mismo y vencen inexorablemente según vencen los plazos pactados; los moratorios, no derivan directamente del contrato, sino de la conducta (incumplimiento por mora) ulterior de una de las partes. Unos y otros van a tener, por consiguiente, distinto título para conseguir su efectividad hipotecaria. Como la hipoteca puede, en principio, garantizar todo tipo de obligaciones, cabrá también extender la hipoteca a esta otra obligación que no deriva directamente del contrato de préstamo. Pero, por exigencia del principio de especialidad —(cf. arts. 9.º y 12 de la Ley Hipotecaria) (RCL 1946/342, 886 y NDL 18732)— ni puede englobarse la cifra por intereses moratorios en la hipoteca por costas y gastos —como se dijo ya en la resolución de 29 de octubre de 1984 (RJ 1984, 5200)—, ni puede englobarse, tampoco, en la cifra por intereses de préstamo; por el contrario, de quererse que también estos intereses resulten

hipotecariamente garantizados deben precisarse separadamente, en cuanto a esta otra obligación futura garantizada, las circunstancias que la identificarán y la cifra máxima de responsabilidad. Si bien rige, para uno y otro tipo de intereses —que a estos solos efectos deben ser computados conjuntamente— el límite máximo imperativo de las cinco anualidades prescrito por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Por lo demás, excluidos los intereses moratorios de la cobertura hipotecaria ahora debatida, no procede examinar las otras cuestiones relacionadas con ellos a que se alude en el defecto 3.<sup>º</sup> de la nota recurrida».

Según las resoluciones que se acaban de transcribir, parecía clara la doctrina de la diferenciación de ambos intereses, pero, a pesar de ello, podía interpretarse que es posible la aplicación a ambos de los límites del 114 LH, que a «esos solos efectos deben computarse conjuntamente». Por tanto, de las palabras de la DGRN en estas resoluciones parecía mantenerse lo siguiente: a) que los intereses moratorios y remuneratorios deben garantizarse separadamente, y no bajo una misma cifra de responsabilidad hipotecaria, debido a su distinta naturaleza; b) y que, excepcionalmente, el límite máximo imperativo del artículo 114 LH debe aplicarse al conjunto de los intereses moratorios y remuneratorios.

Parte de la doctrina<sup>4</sup> interpretó de esta forma las resoluciones de la DGRN, adhiriéndose a la misma, considerando que los intereses de demora debían ser computados conjuntamente con los remuneratorios, a los efectos del límite establecido en el artículo 114 LH, y exclusivamente para ello, a pesar de que no cabe duda de sus distinta naturaleza y de la imposibilidad de que se engloben bajo una misma de responsabilidad hipotecaria. Las razones que justificarián esta excepción (la de computar conjuntamente el límite de los 5 años para ambos tipos de intereses) podían ser, como recogía GARCÍA DURANGO<sup>5</sup>, que esta solución era la más consecuente con nuestro sistema legal basado en el tope de intereses más ampliación de hipoteca, y que de esta manera se podrían evitar posibles fraudes, o la acumulación de intereses ocultos impagados, o manipulaciones y abusos con respecto a los intereses moratorios. En el mismo sentido, la RDGRN de 13 de marzo de 2002 y la RDGRN de 22 de julio de 1996 recogen como justificación de esta idea, «La histórica protección a los terceros. 2.<sup>º</sup> El aforismo “donde la ley no distingue, nosotros no debemos distinguir”. Los artículos citados establecen un tope genérico y no distinguen entre ambos intereses. 3.<sup>º</sup> El firme designio legal de favorecer el crédito territorial y evitar la amortización inmobiliaria que resultaría de la excesiva acumulación de responsabilidad hipotecaria en gran parte meramente potencial y eventual, que imposibilitaría en la práctica la contratación de segundas hipotecas. 4.<sup>º</sup> La posibilidad de que se abriría al fraude de la ley, mediante manipulaciones con los intereses moratorios, de tipo sensiblemente más alto que los ordinarios».

Otros autores<sup>6</sup>, por el contrario, rechazaron esta postura doctrinal y, basándose en la distinta naturaleza de unos y otros intereses, consideraban que el límite del 114 LH debía aplicarse también a los moratorios, pero, de forma autónoma, y no conjunta a los remuneratorios.

Por mi parte, considero más acertada esta segunda idea. En efecto, los intereses remuneratorios u ordinarios son «los que se producen por el transcurso del tiempo que media entre la obtención de un crédito y su restitución», o más gráficamente, podemos decir que son «el precio del préstamo». Asimismo, las RRDGRN de 23 y 26 de octubre de 1987 añaden que «nacen del contrato mismo y vencen inexorablemente según vencen los plazos pactados» y «el nacimiento del crédito principal unido al transcurso del tiempo va determinando inexorablemente la obligación de su abono» (RDGRN de 20 de mayo de 1987). Los intereses de

demora, sin embargo, se devengan desde el momento del incumplimiento de la obligación, como sanción a esa falta de cumplimiento, siendo esta su verdadera naturaleza, admitida, asimismo por las RRDGRN de 23 y 26 de octubre de 1987; y, como dice YSAS SOLANES<sup>7</sup>, su estipulación actúa como una cláusula penal, lo que justifica que su tipo sea superior al de los remuneratorios, pues así la pena sustituirá la indemnización de daños y el abono de los intereses en caso de incumplimiento. Por lo tanto, no existen a la constitución de hipoteca, solo nacen si se incumple la obligación y, en consecuencia, su existencia y cuantía resultan indeterminadas.

En consecuencia, entiendo que su distinta naturaleza da lugar a que uno y otro tengan distinto título para conseguir su efectividad hipotecaria, ya que estarán garantizados por hipotecas muy diferentes: ordinaria o de tráfico para los remuneratorios (la obligación ya ha nacido y está determinada), e hipoteca de seguridad con fijación de un tipo máximo para los remuneratorios (pues se desconoce si la obligación llegará a nacer y la cuantía). Luego, por el mismo principio de especialidad no puede entenderse incluidos bajo la genérica cobertura real por intereses a los devengados en caso de mora y a los ordinarios conjuntamente. Pero, además, creo que por estas mismas razones, tampoco puede aplicarse globalmente el límite que establece el artículo 114 LH al conjunto de ambos intereses, ya que esto no sería congruente con naturaleza y regímenes tan distintos. Ya que si, por su distinta naturaleza, deben garantizarse de forma separada, y deben estar perfectamente diferenciadas las responsabilidades hipotecarias correspondientes, no se entiende que luego hayan de computarse conjuntamente a los efectos del límite del artículo 114 LH.

Por todo ello, interpreto que el límite que establece el artículo 114 LH se aplica propiamente a los intereses ordinarios, pero, no obstante, y por analogía, debe aplicarse, también, a los moratorios, si bien, ha de hacerse de forma autónoma para cada uno de ellos, y no pueden ser computados conjuntamente, ni para «esos solos efectos».

## 2. SEGUNDA ETAPA: LÍMITE COMÚN PERO AUTÓNOMO PARA CADA TIPO DE INTERÉS

Estas ideas que se acaban de expresar han sido las que la propia DGRN ha querido confirmar, ya que, a raíz de la resolución de 18 de diciembre de 1999, cambió, si no el sentido de su doctrina, sí que dio las pautas de cómo debían interpretarse las afirmaciones contenidas en las resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, que era precisamente con una interpretación favorable a que cada clase de interés (moratorio y remuneratorio), tenía como límite los 5 años del 114 LH, pero de forma autónoma para cada uno de ellos, pues era lo coherente con su distinta naturaleza y finalidad.

Es decir, no es que cambiara la doctrina jurisprudencial, más bien, se aclaró por parte del Centro Directivo cómo debían interpretarse las palabras contenidas en dichas resoluciones. De este modo, y a partir de esta resolución de 1999, no podía interpretarse que el límite del 114 LH fuera un límite conjunto que englobara en los 5 años, tanto los años de remuneratorios como de moratorios.

En concreto, la RDGRN de 18 de diciembre de 1999 afirmó: «la doctrina de este Centro Directivo de la computación conjunta de los intereses ordinarios y moratorios tampoco es argumento para rechazar la inscripción ahora pretendida, pues, con esa doctrina no se quiere afirmar otra cosa sino que unas mismas cantidades no pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios e intereses

de demora, mas respetando esta exigencia, ningún obstáculo hay para reclamar todos los intereses, tanto remuneratorios como moratorios devengados y cubiertos por las respectivas definiciones —dentro de los máximos legales— de la garantía hipotecaria, aun cuando se reclamen intereses remuneratorios de los cinco últimos años e intereses moratorios del mismo periodo, si así procediera por ser distintas y de vencimientos diferentes las cantidades que devengaron unos y otros.

Esta interpretación es la que ha sostenido la Dirección General en sucesivas resoluciones, hasta la actualidad; baste ver en el mismo sentido las que le han seguido entre las cuales se pueden citar las RRDGRN de 17 de marzo, 15 y 17 de abril, y 20 de noviembre de 2000; 18, 19 y 25 de octubre de 2001; 29 y 30 de noviembre de 2002, por lo que podemos considerar que se ha puesto fin a las dudas en torno a esta materia, y cómo deben entenderse las palabras de las resoluciones de 1987. Sin embargo, siguen produciéndose resoluciones en las que la Dirección General debe volver a repetir lo ya establecido hace 20 años, pues, sorprendentemente, algunos registradores siguen considerando que ese límite de 5 años debe ser conjunto para los intereses remuneratorios y moratorios.

Abunda esta incertidumbre, la reciente resolución de 21 de marzo de 2017, después de confirmar la diferente naturaleza de ambos tipos de intereses, y la posibilidad de su diferentes coberturas, devengos y vencimientos, hace la siguiente afirmación: «Por otro lado, especial importancia tiene la limitación temporal de cobertura establecida en el artículo 114 LH que impone que, cualquiera que sea la duración de la obligación garantizada y de los intereses remuneratorios pactados, la hipoteca no garantice intereses, ordinarios o moratorios, por plazo superior a cinco años». ¿Vuelve el Centro Directivo a introducir incertidumbre sobre un posible límite conjunto?

Así pareció entenderlo el registrador que calificó la escritura de préstamo hipotecario que dio lugar a la resolución que inicialmente se comentaba, la de 16 de febrero de 2018 que, alegando la interpretación anterior de las resoluciones de 1987 y el párrafo que acabamos de señalar de la resolución de 2017, entendió que no procedía la responsabilidad hipotecaria establecida para intereses moratorios y ordinarios, por alcanzar casi 71 meses, es decir 6 años, entre ambas, excediendo por tanto del límite de 5 años —conjunto— del 114 LH.

Afortunadamente, la RDGRN de 16 de febrero de 2018 volvió sobre este ¿superado? asunto, y volvió a confirmar la interpretación que ya el Centro Directivo había establecido a partir de la resolución de 1999, dejando por enésima vez su postura clara: No existe un límite conjunto de 5 años de responsabilidad hipotecaria por intereses ordinarios y moratorios; nada impide, por la diferente naturaleza, vencimiento, cobertura y devengo de cada uno de ellos, que ese límite común —en el sentido de que se aplica a los dos— sea autónomo e independiente uno del otro, permitiéndose, si ese fuera el caso, que se garanticen hasta un máximo de 5 años de intereses ordinarios, y otros 5 de intereses de demora.

La resolución de 16 de febrero de 2018 es muy clara y así lo afirma, refiriéndose de nuevo a la interpretación que debe hacerse de las resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987: «A este respecto, la doctrina de esta Dirección General contenida en las resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, sobre la computación conjunta de los intereses ordinarios y los de demora, no es argumento para rechazar la inscripción Documento 9 pretendida, pues tal doctrina no pretendía afirmar otra cosa sino que unas mismas cantidades no pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora, a salvo su respectiva causa generatriz. Mas, respetada esta exigencia, ninguna dificultad hay para poder reclamar todos los intereses, sean remuneratorios o moratorios, realmente devengados y

cubiertos por las respectivas definiciones de su garantía hipotecaria —dentro de los máximos legales—, aun cuando se reclamasen intereses remuneratorios de los últimos cinco años e intereses moratorios, también, de los cinco últimos años, si así procediera por ser distintas y de vencimientos diferentes las cantidades que devengaron unos y otros y, por tanto, a ambos puede extenderse la garantía hipotecaria dentro de los límites indicados (*Vid. resoluciones de 18 de diciembre de 1999 y 29 [RJ 2003, 152] y 30 de noviembre de 2002 [RJ 2003, 153]*, entre otras).

De igual forma, la resolución de febrero de 2018 señala cómo debe interpretarse el párrafo transcritio de la resolución de 21 de marzo de 2017 que alegaba el registrador para rechazar la cobertura hipotecaria de casi 6 años de ambos tipos de interés.

Copiamos las palabras de la Dirección General: «Tampoco puede argumentarse en contra de esta conclusión, como hace el registrador de la Propiedad en su nota de calificación, lo expresado en la resolución de 21 de marzo de 2017 (*RJ 2017, 1388*): «(...) especial importancia tiene la limitación temporal de cobertura establecida en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria (RCL 1946, 886) que impone que, cualquiera que sea la duración de la obligación garantizada y de los intereses remuneratorios pactados, la hipoteca no garantice intereses, ordinarios o moratorios, por plazo superior a cinco años», porque del párrafo transcritio no se deduce la conclusión que obtiene el registrador calificante sino más bien la contraria dado que se configura la respectiva cobertura hipotecaria como autónoma. Lo que se expone en la mencionada resolución son los límites, tanto estructurales como legales, de la garantía real de las obligaciones accesorias de intereses ordinarios y moratorios; la configuración diferenciada de la respectiva cobertura hipotecaria de los mismos; y la distinción entre la relación que en el plano obligacional deben guardar los distintos tipos de interés garantizados —remuneratorio y moratorio— en determinados supuestos (ej. la suma de dos puntos a que se refiere la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 [*RJ 2015, 5714*]), y lo tocante a la configuración de su responsabilidad hipotecaria a la que, salvo determinados supuestos, no puede trasladarse esa relación. Así, se expone en la repetida resolución que «la distinta naturaleza de uno y otro tipo de intereses [ordinarios y de demora] reclama una configuración diferenciada de la cobertura real asignada a cada uno de ellos. Efectivamente, la estipulación de los segundos anuncia un crédito eventual dependiente de un hecho futuro e incierto, de cuantía indeterminada dentro del límite —tipo impositivo— previsto, lo que determina una garantía real del tipo de las de seguridad», de forma que «en virtud de la exigencia de especialidad (art. 12 de la Ley Hipotecaria), no cabe entender incluidos bajo la genérica cobertura real por intereses a los devengados en caso de mora; estos, si pretenden protección hipotecaria, deberán establecerse de forma diferenciada, con señalamiento de un tope máximo y con respeto de las demás exigencias requeridas por las especiales características de las hipotecas de seguridad, lo que incluye el límite máximo de cobertura frente a terceros de cinco años, pero de forma independiente respecto del límite de los intereses ordinarios, como diferenciada es su cobertura hipotecaria y su tope máximo».

### III. CONCLUSIONES

I. La responsabilidad hipotecaria o cobertura hipotecaria alcanza al principal, intereses, costas y gastos. Dentro de los intereses, cubre tanto los ordinarios o remuneratorios como los de demora.

II. Los intereses moratorios y los ordinarios son intereses bien distintos, con distintas naturaleza, finalidad y alcance. Los ordinarios son el precio del dinero, y los moratorios son una pena al incumplimiento, lo que justifica su mayor cuantía. Por ese motivo no pueden englobarse bajo una misma cifra de responsabilidad, que normalmente es un tope o máximo.

III. La cuantía de esa responsabilidad hipotecaria debe tener unos límites que no pueden sobrepasarse, precisamente por la oponibilidad frente a terceros que debe tener, por el carácter real de la responsabilidad hipotecaria, con independencia del alcance o cuantía que los intereses (remuneratorios y moratorios) puedan tener entre las partes, derivados de la relación obligacional que hace que surjan.

IV. Esos límites están establecidos en el artículo 114 LH, y alcanzan, salvo pacto en contrario, cuando exista un tercer poseedor de finca hipotecada, los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente, pero además en ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a cinco años.

V. Ese límite máximo de 5 años de cobertura hipotecaria de intereses alcanza tanto a los intereses moratorios como a los ordinarios. Pero ¿es común a ambos? ¿Debe haber un máximo de 5 años de cobertura hipotecaria conjunto para intereses ordinarios y moratorios? Esta cuestión ha generado dudas en la interpretación de la jurisprudencia registral.

VI. En una primera fase, (RRDGRN de 23 y 26 de octubre de 1987) de la doctrina de la DGRN podría entenderse que ese límite es conjunto al afirmar que «rige, para uno y otro tipo de intereses —que a estos solos efectos deben ser computados conjuntamente— el límite máximo imperativo de las cinco anualidades prescrito por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria».

VII. Sin embargo, hoy no hay duda de que ese límite aplicable a ambos tipos de intereses, no puede ser conjunto, sino que debe aplicarse de forma autónoma a cada uno de ellos, tal y como la propia Dirección General ha puntualizado, al señalar que lo que se pretendía afirmar en aquellas resoluciones es que bajo ningún concepto unas mismas cantidades no pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora, a salvo su respectiva causa generatriz. Pero que ello no implica que no puedan reclamarse intereses remuneratorios de los últimos cinco años e intereses moratorios, también, de los cinco últimos años, si así procediera por ser distintas y de vencimientos diferentes las cantidades que devengaron unos y otros y, por tanto, a ambos puede extenderse la garantía hipotecaria dentro de los límites indicados.

#### IV. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

##### RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

- 29 de octubre de 1984
- 20 de mayo de 1987
- 23 de octubre de 1987
- 26 de octubre de 1987
- 22 de julio de 1996
- 24 de agosto de 1998
- 18 de diciembre de 1999
- 17 de marzo de 2000

- 15 de abril de 2000
- 17 de abril de 2000
- 20 de noviembre de 2000
- 18 de octubre de 2001
- 19 de octubre de 2001
- 25 de octubre de 2001
- 13 de marzo de 2002
- 29 de noviembre de 2002
- 30 de noviembre de 2002
- 21 de marzo de 2017
- 16 de febrero de 2018

#### SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO

- 12 de marzo de 1985
- 23 de diciembre de 2015

#### V. BIBLIOGRAFÍA

- PAU PEDRÓN, A. (1996). *Manual de Derecho registral inmobiliario*. Madrid: Fundación para la Formación de Altos Profesionales.
- YSAS SOLANES, M. (1993). Las obligaciones garantizadas con hipoteca en el contrato de préstamo. *DN*, 1993, núm. 34, 35, 3 y sigs.
- CHICO Y ORTÍZ, J.M. (1994). *Estudios sobre Derecho hipotecario*, II. Madrid: Marcial Pons.
- ROCA SASTRE, R.M. (1998). *Derecho hipotecario*, tomo VIII. Barcelona: Ed. Bosch.
- GARCÍA DURANGO, C. (1988). Comentario a la resolución de 23 de octubre de 1987. *RCDI*, 497.
- ÁVILA NAVARRO, P. (1990). *La Hipoteca. (Estudio registral de sus cláusulas)*. Madrid: Centro de Estudios Registrales.

#### NOTAS

<sup>1</sup> PAU PEDRÓN, A. (1996). *Manual de Derecho registral inmobiliario*. Madrid: Fundación para la Formación de Altos Profesionales, 193.

<sup>2</sup> YSAS SOLANES, M. (1993). Las obligaciones garantizadas con hipoteca en el contrato de préstamo. *DN*, 1993, núm. 34, 35, 3 y sigs.

<sup>3</sup> YSAS SOLANES, M. (1993). Las obligaciones garantizadas con hipoteca en el contrato de préstamo, *ob. cit.*, 3.

<sup>4</sup> En este sentido, CHICO Y ORTÍZ, J.M.:M. (1994). *Estudios sobre Derecho hipotecario*, II. Madrid: Marcial Pons, 1431; ROCA SASTRE, R.M.(1998). *Derecho hipotecario*, tomo VIII. Barcelona: Ed. Bosch, 162 y sigs.

<sup>5</sup> GARCÍA DURANGO, C. (1988). Comentario a la resolución de 23 de octubre de 1987. *RCDI*, 497.

<sup>6</sup> ÁVILA NAVARRO, P. (1990). *La Hipoteca. (Estudio registral de sus cláusulas)*. Madrid: Centro de Estudios Registrales, 122, y en Comentario a la resolución de 16 de febrero de 1990.

Esta postura también fue defendida por la Comisión de registradores, notarios y letrados de Entidades de Crédito del año 1989, que afirmaron que el artículo 114 LH no impone a

efectos del cómputo, que deban computarse conjunta y totalmente las responsabilidades por intereses remuneratorios y moratorios.

Y aunque se muestren más partidarios de la tesis de la DGRN, también ponen de relieve que el computar conjuntamente los intereses moratorios y ordinarios, a los efectos del 114 LH no resulta congruente con la distinta naturaleza de un tipo y otro de intereses: GARCÍA DURANGO, C. (1988). Comentario a la resolución de 23 de octubre de 1987, *ob. cit.*, 497 y sigs., y ROCA SASTRE, R.M. (1998). *Derecho hipotecario*, tomo VIII, *ob. cit.*, 166 y sigs.  
<sup>7</sup> YSAS SOLANES, M. (1993). Las obligaciones garantizadas con hipoteca en el contrato de préstamo, *ob. cit.*, 3.