

cios en ella contenidos a esta novación en el crédito hipotecario, pues sale del ámbito previsto: préstamos hipotecarios. Creo que este es el fondo del asunto, es decir, si lo que aparece reflejado en la escritura es o no un contrato de cuenta corriente puro, o es una figura asimilable al préstamo, y a raíz de eso, hablar del ámbito objetivo de la Ley.

Sin embargo, y siempre desde mi punto de vista, la DGRN no entra en el fondo del asunto. Es decir, no resuelve sobre la naturaleza jurídica de la figura que se presenta a inscripción, y se despacha con un, a mi modo de ver, ambiguo resultado. Pues viene a decir que da igual la modalidad y naturaleza de esa cuenta corriente de crédito, y da igual si se le pueden aplicar los beneficios previstos en la Ley 2/1994, ahí no entran; sin embargo, la novación modificativa por cambio de tipo de interés que se plantea, sí puede inscribirse en el Registro, siempre que se sigan los requisitos establecidos en los artículos 1.203.1 del Código Civil, 144 LH y 240 RH, aunque no sepamos si puede beneficiarse o no de las ventajas establecidas en la LSPH, que, seguro, es lo que pretendía el deudor. Y esto es lo que más me ha sorprendido de esta Resolución, pues en la nota de calificación y posterior recurso, lo que se discute es precisamente cómo calificamos el contenido de esa escritura, y si, en coherencia con la respuesta que hayamos dado a esta primera cuestión, es aplicable o no la Ley 2/1994. Por lo tanto, se vuelve a discutir el ámbito objetivo de esta Ley, y no si puede practicarse la novación solicitada, pues para este viaje, y permítanme utilizar el refranero popular, no hacían falta estas alforjas. Creo que la DGRN ha perdido una oportunidad valiosa de ratificar, o no, la doctrina que empezó a abrir camino con la RDGRN de 18 de junio de 2001, en cuanto a la amplitud del ámbito objetivo de la Ley de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, pues creo que este era un supuesto cuanto menos dudoso para ser calificado como cuenta corriente o préstamo en sentido amplio.

Lo que no ofrece, desde luego, ninguna duda es que la novación prevista puede inscribirse siguiendo los cauces adecuados y contemplados en la legislación civil, aunque no se beneficie de los beneficios previstos en la Ley 2/1994.

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

HIPOTECA. INTERESES VARIABLES. LIMITE DEL ARTICULO 114 LH.—AUNQUE NO SE ESTABLEZCA UN TIPO MAXIMO, ES ADMISIBLE LA FIJACION DE LA CANTIDAD MAXIMA QUE SE PUEDE ALCANZAR EN CONCEPTO DE INTERESES. EN CUANTO AL TOPE FIJADO POR EL ARTICULO 114 LH, NO SIGNIFICA OTRA COSA SINO QUE UNAS MISMAS CANTIDADES NO PUEDEN DEVENGAR SIMULTANEAMENTE INTERESES ORDINARIOS Y DE DEMORA; RESPETANDO ESTA EXIGENCIA, NINGUNA DIFICULTAD HAY PARA PODER RECLAMAR TODOS LOS INTERESES DEVENGADOS POR LAS RESPECTIVAS DEFINICIONES DE SU GARANTIA HIPOTECARIA DENTRO DE LOS MAXIMOS LEGALES. (RESOLUCIÓN DE 13 DE MARZO DE 2002. BOE DE 30 DE MAYO DE 2002.)

RESOLUCION de 13 de marzo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Caja de Ahorros de Asturias, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Móstoles, número 4, don Francisco Fernández Arévalo y Delgado, a inscribir una escritura de

préstamo con garantía hipotecaria en virtud de apelación del señor Registrador y del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Iván López Gómez, en nombre de Caja de Ahorros de Asturias, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Móstoles, número 4, don Francisco Fernández Arévalo y Delgado, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del señor Registrador y del recurrente.

Hechos.—I. El 18 de octubre de 1998, mediante escritura autorizada por el Notario de Móstoles, don José Enrique Gómez Salcedo, la Caja de Ahorros de Asturias concedió a don Daniel S. G. y doña Beatriz M. B., un préstamo con garantía hipotecaria por un importe de 15.000.000 de pesetas. En la citada escritura se establece en las cláusulas sexta y novena, lo siguiente: Sexta. Intereses moratorios. Las cantidades vencidas y no satisfechas a sus respectivos vencimientos, devengarán día a día, y por ende, con base en el año natural, el interés vigente en cada momento incrementado en ocho puntos, que será liquidado en el momento de su pago. Novena. Garantía hipotecaria. En garantía del principal del préstamo de sus intereses ordinarios de dos años, al tipo inicialmente convenido, éstos, por un millón doscientas setenta y cinco mil pesetas, de sus intereses moratorios de dos años al tipo inicialmente convenido más ocho puntos, esto es, por tres millones seiscientas setenta y cinco mil pesetas, de tres millones de pesetas para costas y gastos, y de una cantidad máxima de quinientas mil pesetas para responder de primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón de las fincas hipotecadas y gastos de comunidad, sin perjuicio de su responsabilidad patrimonial universal, la parte prestataria constituye hipoteca sobre la finca que a continuación se describe, conforme a los artículos 216 y 217 del Reglamento Hipotecario.

II. Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Móstoles, fue calificada con la siguiente nota: «Prevía calificación del precedente documento, presentado por fax el 17 de octubre de 1998, consolidado el 23 de igual mes, hoy caducado y presentado nuevamente el 7 de enero del presente año, retirado con fecha 8 de enero y devuelto posteriormente el 13 de enero de 1999. Se suspende su inscripción por adolecer de los siguientes defectos: 1. Sexta. Intereses moratorios. A efectos hipotecarios, no todas las cantidades vencidas y no satisfechas devengan intereses de demora, sino exclusivamente las partidas de capital. Principio de especialidad, artículo 12 de la Ley Hipotecaria, y límite cuantitativo de intereses, artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Por eso, para su inscripción habrá que especificar las cantidades “por capital”. 2. Octava (Vencimiento anticipado): Párrafo primero: “accesorios”: y de la letra c) incumplimiento “de cualquiera de las obligaciones que por este contrato asume” y “contribuciones” además de por obligacional, por su indeterminación, artículo 12 de la Ley Hipotecaria, letra f) no inscripción, por ir contra el principio de calificación, y por el artículo 1.256 del Código Civil. Además, en todos los supuestos, en cuanto le sea de aplicación, doctrina emanada del Fundamento de Derecho quinto de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 23 y 26 de octubre de 1987. 3. Novena (Hipoteca). La responsabilidad garantizada por intereses adolece de los siguientes defectos: a) Tratándose de una hipoteca a interés variable o de seguridad, la garantía por intereses debe ser por una cantidad

máxima o a un tope máximo de tipo de interés y no por una cantidad fija a tipo fijo. Principio de accesoriedad de la hipoteca al préstamo u obligación garantizada. *b)* La suma de las cantidades garantizadas por intereses, ordinario y moratorios, excede del límite permitido por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, que es el correspondiente a cinco años de los intereses devengados por el préstamo, que no puede ser otros que los ordinarios. 4. Undécima. Letra *b)*, certificación de saldo, no cumple los requisitos del artículo 142 ni los cuatro últimos párrafos del 153 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 16 de febrero de 1990. 5. Misma cláusula. De la letra *c)* (administración interina), "así como para cobrar" hasta el final, artículo 131 de la Ley Hipotecaria y artículo 1.530 en relación con 1.521 y 1.522 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A solicitud del presentante, se extiende la presente nota, y con exclusión de los pactos que carecen de la trascendencia real, artículo 1 de la Ley Hipotecaria y 9 y 51 de su Reglamento, se ha tomado asimismo anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables del derecho de hipoteca a favor de la entidad acreedora por plazo de sesenta días desde esta fecha, al tomo 1.386, libro 175, folio 161, finca 15.979, anotación letra A. Derechos o notas que se han cancelado: Ninguno/a. Este asiento está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos los efectos derivados de la publicidad registral, conforme a los artículos 1, 17, 32, 34, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria. Se advierte que el contrato queda sujeto a la Ley 7/98, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de Contratación. Contra la anterior calificación podrá recurrirse gubernativamente conforme al artículo 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, en el plazo de tres meses desde hoy, sin perjuicio de poder acudir a los tribunales de justicia para contender y ventilar entre los interesados acerca de su validez o nulidad conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria. Móstoles, 22 de febrero de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

III. Don Luis Iván López Gómez en representación de la Caja de Ahorros de Asturias, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que con relación a los intereses moratorios, según la calificación del Registrador, se infringe el artículo 144 y concordantes de la Ley Hipotecaria. Que en la cláusula sexta de la escritura se pactan intereses moratorios para el caso que el incumplimiento del deudor origine unas «cantidades vencidas y no satisfechas», cláusula que ha de entenderse lícita y establecida en beneficio de ambas partes. En consecuencia, la disposición estudiada establece una prestación accesoria de la principal que sólo tendrá efectividad cuando se cumpla ésta. Que no se puede confundir «prestación accesoria» con «obligación accesoria» con finalidad independiente de la de la principal. En este caso la finalidad es la misma en las dos estipulaciones: la devolución del capital más los intereses que constituyen su precio. De ahí que el importe de los intereses moratorios sea asegurable con hipoteca de acuerdo con la ley, ya que la finalidad es reforzar el cumplimiento de la obligación principal. Que en su cláusula novena se determina de manera exacta la responsabilidad por intereses moratorios, cumpliéndose escrupulosamente el principio de especialidad (art. 12 de la Ley Hipotecaria), resaltando que el cálculo para su determinación se ha realizado exclusivamente por partidas de capital y no por otros conceptos. Que su inscripción ha de vincularse a la inscripción de la garantía hipotecaria, por lo que hay que referirse a la cláusula novena, en la que el señor Registrador ve dos defectos: *a)* respecto al primero de ellos hay que preguntarse si se debe entender que el establecimiento de cantidades concretas que

para cada uno de los conceptos se garantizan con la hipoteca constituida no representa una cantidad fija. Que la escritura cuya inscripción se suspende cumple exactamente con el requisito del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, por lo que se determina de manera exacta la responsabilidad real que interesa en general a cuantos terceros se apoyen en el Registro. En el mismo sentido se citan las Resoluciones de 16 y 17 de diciembre de 1996; *b)* Que en cuanto al segundo de los defectos, además de hacer referencia a las Resoluciones antes mencionadas, hay que recordar también que en las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, la Dirección General distingue entre intereses remuneratorios y moratorios, delimitando sus efectos; que ambos intereses son garantizables por la hipoteca, pero precisados separadamente sin permitirse englobar la cifra garantizada por cada uno de ellos, ni hacerlo de los moratorios con la cifra de costas y gastos. En ambos casos, reafirma la Dirección General, regirá el límite señalado en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Dicho artículo establece efectivamente un límite temporal, pero lo que no contempla ni recogen las Resoluciones es que la responsabilidad total asegurada por la hipoteca en concepto de intereses remuneratorios y moratorios haya de ser calculada al tipo pactado para los primeros. Que en el presente recurso lo que se pretende inscribir son los intereses ordinarios de dos años al tipo inicial pactado e intereses moratorios de otros dos años; es decir, responsabilidades distintas que no superan el límite temporal señalado en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Que de la mera lectura de dicho artículo comprueba que el máximo legal no es necesariamente el cálculo conforme a los intereses «al tipo previsto para los ordinarios». Que en el supuesto de este recurso, el préstamo constituye hipoteca en garantía de los intereses moratorios de dos años al tipo convenido por una cantidad total de 3.675.000 pesetas, lo que es conforme a la doctrina de las Resoluciones de 23 de febrero, 8, 11, 12 y 13 de marzo y 1 y 2 de abril de 1996. Que, por tanto, habiéndose fijado en la escritura la responsabilidad asegurada por intereses ordinarios y moratorios conforme a los tipos pactados para cada uno de ellos y con respecto al límite temporal conjunto de cinco años, procede la inscripción de la cantidad pactada de 3.675.000 pesetas en garantía de los intereses moratorios.

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1. Que los defectos que se cuestionan por el recurrente son los números 1 y 3 de la nota que, a su vez, contiene dos defectos, el de las letras *a)* y *b)*, siendo tres los defectos impugnados, los cuales se examinan por separado. 2. Defecto número 1. Cláusula Sexta (intereses moratorios). No se mantiene la nota en este extremo. 3. Defecto número 3. Cláusula Novena (hipoteca), letra *a)*. Que este defecto viene corroborado indirectamente por la propia escritura y misma cláusula, por cuanto se refiere a la garantía por costas establece «y de una cantidad máxima de», pues al ser las costas indeterminadas inicialmente, sobre las mismas su garantía también será de máximo, y si en este punto la escritura está bien redactada, no se entiende cómo siendo el fundamento el mismo, no se redactó igual la garantía por intereses. La expresión de cantidad máxima puede hacerse también indirectamente por remisión a las estipulaciones que regulan los intereses y en las que se establezca un tope máximo, lo que no ocurre en el presente caso. Que las Resoluciones 16 y 17 de diciembre de 1996, invocadas por el recurrente, confirman la nota, ya que el supuesto de hecho contemplado es inverso al presente. Que la exigencia de tipo máximo en las hipotecas en garantía de intereses variables viene impuesta por otras muchas Resoluciones como las de 9 y 10 de octubre de 1997, siendo más claras y

terminantes las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987. 4. Defecto 3, letra b). Que la nota debe ser entendida sólo en cuanto al límite de la cuantía de los intereses moratorios que pueda ser garantizada. Así hay que distinguir: A) ¿A qué intereses se refieren los artículos 114 de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario? Los únicos intereses devengados por un crédito son los ordinarios (remuneratorios), mientras que los moratorios se devengan por un acto posterior. El contrato que regula el crédito sólo hace prever el supuesto de incumplimiento y sus consecuencias que pueden penalizarse de forma diferente. Esta distinción viene manifestada en las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987. Es claro que a los únicos intereses a los que se refiere el artículo 114 de la Ley Hipotecaria son los ordinarios. Será el tipo fijado por dichos intereses ordinarios, en este caso el 4,252 por el capital, 15.000.000 de pesetas = 637.500 pesetas y multiplicado por cinco años = 3.187.500 pesetas, que es la cifra máxima de responsabilidad permitida por el precepto, habiéndose garantizado por el contrario la cantidad de 4.950.000 pesetas que excede claramente de la permitida por dicho artículo. Que siendo claro que los intereses del artículo 114 son los ordinarios, es evidente que la garantía de los moratorios es una hipoteca por deuda futura (art. 142 de la Ley Hipotecaria), de máximo, que deberá cumplir los requisitos de dichas especiales hipotecas (Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987). Que el artículo 220 del Reglamento Hipotecario corrobora lo regulado en la ley. B) Fundamento de la licitación del artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Que se pretende que en caso de ejecución hipotecaria, dado el sistema especial de subsistencia de las cargas y derechos anteriores y preferentes y la purga o cancelación de las posteriores y no preferentes (art. 131.8.ª y 17.ª de la Ley Hipotecaria y 233 del Reglamento Hipotecario y arts. 1.512 y 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), quede un sobrante del precio de remate o adjudicación después de deducido el principal, intereses y costas garantizadas por la hipoteca y no haga ilusorio el derecho de dichos titulares de asientos que deben ser cancelados sobre el sobrante, lo que ocurriría si se permitiese la garantía indefinida por intereses, de ahí el tope de los cinco años. Es dicha protección de terceros la que favorece el tráfico inmobiliario, a través del crédito territorial y, en definitiva, contribuye a la normalización de la propiedad y al progreso económico colectivo. Que posiblemente dichas consideraciones fueron el fundamento de las citadas Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 y expresamente está recogida en la Resolución de 22 de julio de 1996.

V. El Notario autorizante de la escritura informó: 1.º La no expresión por la que la cobertura hipotecaria de los intereses es una cobertura de máximo es irrelevante porque necesariamente ha de serlo y no puede ser motivo para suspender la inscripción. 2.º Es lícita la fijación de la cobertura hipotecaria de los intereses mediante el señalamiento de una cifra absoluta, sin referencia a tipos ni plazos. Es, por tanto, indiferente, el sistema por el que se ha llegado a esa cifra, lo cual carece de trascendencia registral, en rigor hubiera sido mejor no hacerlo constar, y no es objeto de calificación. 3.º En un préstamo a treinta años, con interés variable, en el que se pacta un tipo fijo para el primer año, no es admisible que se utilice el tipo pactado para el primer año como tope máximo para los intereses a los efectos del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, pues es evidente que los intereses pueden sobrepasar ese tope y en ningún caso se le ha asignado tal función. Por ello, el segundo defecto observado, que aparte de esa equiparación entre intereses fijo pactado para el primer año y tipo máximo de interés, tampoco puede ser mantenido. 4.º No

se ha planteado la cuestión de si fuese inscribible, a la vista del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, una hipoteca en garantía de un préstamo a interés variable en la que se hubiera señalado una cifra absoluta como cobertura máxima de los intereses asegurados sin determinar tipo máximo de interés, pero la contestación habría de ser afirmativa. En suma, se considera que la cláusula debatida puede y debe inscribirse tal y como está redactada.

VI. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid revocó la nota del Registrador referente al defecto tercero, letra *a*), puesto que todo tope o limitación que se imponga a una garantía de cualquier naturaleza y cualquiera que sea su finalidad funciona como máximo, y no haberse expresado en la escritura qué cifra consignada como garantía por intereses, lo era como cantidad máxima, no altera el rigor de la responsabilidad ni puede por ello estimarse como defecto que impida la inscripción. En cuanto al defecto señalado bajo el apartado *b*) del número 3 de la calificación confirmó la nota del Registrador, fundándose en el informe del mismo.

VII. El Registrador apeló el auto presidencial en lo referente al defecto 3.º, letra *a*), manteniéndose en sus alegaciones.

VIII. El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, en lo referente al defecto 3.º, letra *b*).

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 1.255, 1.281 a 1.285 del Código Civil; 12 y 114 de la Ley Hipotecaria; 7, 9 y 51.6 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 1996, 18 de diciembre de 1999, 14 y 17 de marzo, 15 y 17 de abril y 17 y 18 de mayo de 2000, y 18, 19, 25 de octubre de 2001, entre otras.

1. Los dos únicos defectos objeto de apelación ante este Centro Directivo dimanaban de una determinada estipulación de una escritura de préstamo hipotecario por importe de quince millones de pesetas. En dicha escritura se pacta que el préstamo devengará un interés nominal inicial a tipo fijo (4,25 por 100) durante el primer año y se crean períodos de interés a tipo variable con sus correspondientes índices de referencia para el resto de la duración del préstamo (Mibor más 0,70 y tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de las Cajas de Ahorro). La constitución de la garantía, objeto de la estipulación recurrida, dice así: «En garantía del principal del préstamo, de sus intereses ordinarios de dos años al tipo inicialmente convenido, esto es, por 1.275.500 pesetas, de sus intereses moratorios de dos años al tipo inicialmente convenido más ocho puntos, esto es, 3.675.000 pesetas y de 3.000.000 de pesetas para costas y gastos... constituyen hipoteca sobre la finca...» El Registrador deniega su inscripción por dos motivos: *a*) Porque tratándose de una hipoteca a interés variable o de seguridad, la garantía por intereses debe ser por una cantidad máxima o a un tope máximo de tipo de interés y no por una cantidad fija a tipo fijo, y *b*) Porque la suma de las cantidades garantizadas por intereses ordinarios y moratorios excede del límite permitido por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, que es el correspondiente a cinco años de los intereses devengados por el préstamo, que no pueden ser otros que los ordinarios.

2. Los dos defectos de la cláusula observados han sido ya objeto de debate ante este Centro. En cuanto al primero de ellos —si el establecer como garantía hipotecaria una cantidad fija para un préstamo a interés variable, ésta opera como máxima— fue ya tratado por Resolución de 16 de julio de 1996. Y como allí se decía es evidente que cuando se prevé la variación del tipo de interés remuneratorio, la tasa de interés que se estipula o fija en la cláusula de

constitución de su garantía hipotecaria sólo tiene sentido entendida como tope que, en el plano hipotecario (esto es, en la definición del derecho real que se constituye) tendrá el juego de la variabilidad del tipo de interés pactado (piénsese en la hipótesis en la que durante toda la vigencia del préstamo el tipo de interés aplicable fuera inferior al 4,25 por 100). En este caso ciertamente no se precisa que el 4,25 por 100 sea el tipo máximo de responsabilidad por intereses remuneratorios, ni que la cantidad máxima por moratorios sea a tal tipo más ocho puntos, pero sin embargo se debe llegar a esta conclusión por consideración de los criterios de interpretación de los contratos que el Código Civil suministra (arts. 1.281 y sigs. y especialmente del 1.282 al 1.285).

3. El segundo de los defectos, exceder los intereses garantizados el plazo máximo de cinco años permitido por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, también ha sido resuelto. La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, contenida en las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, entre otras, sobre la computación conjunta de los intereses ordinarios y los de demora, no es argumento para rechazar la inscripción pretendida, pues tal doctrina como precisara la Resolución de 18 de diciembre de 1999, y que han ratificado las de 14 y 17 de marzo de 2000 y 8 de marzo de 2001 y otras, no pretende afirmar otra cosa sino que unas mismas cantidades no pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora, más, 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, aún cuando se reclamasen intereses remuneratorios de los cinco últimos años, e intereses moratorios también de los cinco últimos años, si así procediera por ser distintas y de vencimiento diferente las cantidades que devengan unos y otros y por tanto, a ambos puede extenderse las garantías hipotecarias de los límites dichos.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado en cuanto al primero de los defectos y revocarlo en cuanto al segundo.

Madrid, 13 de marzo de 2002.—La Directora General, *Ana López-Monís Gallego*.

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

COMENTARIO

El Centro Directivo resuelve sobre dos cuestiones, una vez más, relacionadas con el principio de especialidad con respecto a los intereses de un préstamo hipotecario.

En concreto lo que se somete a discusión son dos aspectos:

a) Si es posible entender como máximo de responsabilidad hipotecaria, propio de las obligaciones de intereses variables, la responsabilidad fijada a través de una cantidad fija, resultado de aplicar al capital un tipo de interés fijo.

b) El problema de exceder el límite establecido en el artículo 114 LH, del plazo de cinco años para los intereses remuneratorios y de demora.

La primera de estas cuestiones es resuelta favorablemente por la DGRN, como ya hizo en anteriores Resoluciones (16 de julio de 1996), y desde mi punto de vista resuelve oportunamente. Si bien es cierto que la obligación de devolver los intereses variables producidos es indeterminada y futura, pues no sabemos a qué cuantía ascenderá, dependiendo de las variaciones y oscilaciones del tipo de referencia establecido (MIBOR, EURIBOR, CECA), necesitando que se garantice a través de un máximo de responsabilidad hipotecaria, dando lugar al nacimiento de una hipoteca de seguridad, en concreto de máximo; igualmente cierto es que dicho máximo de responsabilidad hipotecaria puede establecerse de distintas formas.

En este sentido la DGRN y la doctrina (1) admiten sin problemas que ese máximo de responsabilidad pueda hacerse estableciendo un porcentaje (por ejemplo, se constituye hipoteca en garantía de los intereses a un tipo máximo del 9 por 100), o bien, estableciendo una cifra global (se constituye hipoteca en garantía de 2.000 euros de intereses). Luego, no creo que existan problemas para aceptar el máximo que aquí se ha fijado, pues no es sino una cantidad o cifra global máxima por la que deberá responder la finca de los intereses devengados. Creo que es irrelevante, como dice el Centro Directivo, que esa cantidad (fija y máxima) se obtenga de aplicar un tipo fijo a una cantidad fija (principal), pues no es sino un máximo, pudiendo ocurrir como se mantiene en esta resolución (2) (y ya lo dijo previamente la RDGRN de 16 julio 1996), que la cantidad realmente debida sea, por ejemplo, menor que esa que se establece como máxima.

Es decir, creo igualmente válido establecer una cantidad máxima (los 2.000 euros), que establecer un tipo máximo para todo el período (ejemplo, 9 por 100), que establecer, en definitiva, una cantidad máxima, que aquí será la de 1.275.000 pesetas, aunque ésta sea el resultado de aplicar un tipo fijo ya establecido (4,25 por 100), a un período determinado de dos años. Ya que aquí no se está estableciendo una cantidad fija de responsabilidad, sino entiendo un máximo de la misma, pudiendo ser mucho menor la cantidad que realmente se deba reembolsar, si el tipo de interés variable durante ese período es inferior al 4,25 por 100.

La segunda cuestión que debe abordarse es si el límite que se establece a la responsabilidad hipotecaria de cinco anualidades recogido en el artículo 114 LH debe aplicarse sólo a los intereses remuneratorios, o, por el contrario, también a los moratorios, y en este caso, 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.

(1) Véase, entre otros, AVILA NAVARRO, P., *La hipoteca. Estudio registral de sus cláusulas*, CER, Madrid, 1990; ALVAREZ OLALLA, P., *La garantía de los intereses en el préstamo hipotecario*, Ed. Comares, Granada, 1999.

(2) RDGRN de 16 de julio de 1996, y la presente Resolución de 13 de marzo de 2002: «que cuando se prevé la variación del tipo de interés remuneratorio, la tasa de interés que reestipula o fija en la cláusula de constitución de su garantía hipotecaria sólo tiene sentido entendida como tope que, en el plan o hipotecario (esto es, en la definición del derecho real que se constituye) tendrá el juego de la variabilidad del tipo de interés pactado (piénsese en la hipótesis en la que durante toda la vigencia del préstamo el tipo de interés aplicable fuera inferior al establecido)».

Los límites a la responsabilidad hipotecaria por intereses, frente a terceros (cuestión que también me ofrece dudas, pues no entiendo por qué no rige también entre las partes, pero éste sería otro tema), está recogida en el artículo 114 LH que establece que «salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue 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 (Resolución de 20 de mayo de 1987, 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.

Por tanto, la DGRN mantiene: *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. Las razones que justifican esta excepción pueden ser, como recoge GARCÍA DURANGO (3), que esta solución es la más consecuente con nuestro sistema legal basado en el tope de intereses más ampliación de hipoteca, y que de esta manera se pueden evitar posibles fraudes, o la acumulación de intereses ocultos impagados, o manipulaciones y abusos con respecto a los intereses moratorios.

Parte de la doctrina (4) sigue la misma línea de la DGRN, y considera que los intereses de demora deben ser computados conjuntamente con los remuneratorios, a los efectos del límite establecido en el artículo 114 LH. Otros autores (5), por el contrario, rechazan esta postura doctrinal y, basándose en la distinta naturaleza de unos y otros intereses, consideran que el límite del 114 debe aplicarse también a los moratorios, pero de forma autónoma y no conjunta a los remuneratorios.

(3) GARCÍA DURANGO, C., «Comentario a la Resolución de 23 de octubre de 1987», en *RCDI*, 1988, pág. 497.

(4) En este sentido, CHICO Y ORTIZ, J. M., *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, 2.^a ed., Marcial Pons, Madrid, 1994, pág. 1431; ROCA SASTRE, R. M., *Derecho Hipotecario*, tomo VIII, Ed. Bosch, Barcelona, 1998, págs. 162 y sigs.

(5) AVILA NAVARRO, P., «La hipoteca (Estudio registral de sus cláusulas)», *ob. cit.*, pág. 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

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» (Resolución 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 ésta su verdadera naturaleza, admitida, asimismo por las RRDGRN de 23 y 26 de octubre de 1987; y, como dice YSAS SOLANES (6), 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, sólo nacen si se incumple la obligación y, en consecuencia, su existencia y cuantía resultan indeterminadas. Por eso, 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.

El límite que establece el artículo 114 LH se aplica propiamente a los intereses ordinarios. 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».

Esta tesis es la que mantiene la DGRN en esta Resolución, confirmando, una vez más, la nueva línea doctrinal abierta desde la Resolución de 18 de diciembre de 1999, donde se cambió, afortunadamente, el criterio mantenido hasta entonces; precisamente, proclive a la aplicación conjunta del límite del 114 LH a ambos tipos de intereses. A esta primera resolución le han seguido muchas otras, entre las cuales se pueden citar la RRDGRN de 17 de marzo, 15 y 17 de

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., «Comentario a la Resolución de 23 de octubre de 1987», *ob. cit.*, págs. 497 y sigs., y ROCA SASTRE, R. M., «Derecho Hipotecario», tomo VIII, *ob. cit.*, pág. 166 y sigs.

(6) YSAS SOLANES, M., «Las obligaciones garantizadas con hipoteca en el contrato de préstamo», *DN*, 1993, núm. 34/35, pág. 3.

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, aunque, no obstante, nos seguimos sorprendiendo al encontrar calificaciones negativas por parte de los Registradores.

MARÍA GOÑI RODRIGUEZ DE ALMEIDA

VENTA CON CONDICION RESOLUTORIA. INEXISTENCIA DE PACTO COMISORIO. DISTRIBUCION DEL PRECIO.—SE VENDEN OCHO PARCELAS CON EL PACTO DE QUE LA SOCIEDAD VENDEDORA PODRA RECUPERARLAS EN EL PLAZO QUE SE FIJE, MEDIANTE EL REEMBOLSO DEL PRECIO Y LOS GASTOS NECESARIOS Y UTILES. LA DIRECCION GENERAL CONSIDERA QUE NO SE TRATA DEL PROHIBIDO PACTO COMISORIO PORQUE NO HAY DATOS QUE PUEDAN REVELARLO, NI DEBE PRESUMIRSE EL HECHO APLICANDO EXTENSIVAMENTE LA NORMA PROHIBITIVA. TAMPOCO SE PRECISA LA DISTRIBUCION DEL PRECIO DE CADA PARCELA, PUES NO SE EXPRESA SI EL RETRACTO SE PUEDE EJERCITAR EN GLOBO O POR PARTES. (RESOLUCIÓN DE 19 DE FEBRERO DE 2002. BOE DE 17 DE ABRIL DE 2002.)

RESOLUCION de 19 de febrero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario del Ilustre Colegio Notarial de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina número 1, doña María del Carmen de la Rocha Celada, a inscribir la escritura de segregación y compraventa en virtud de apelación de la señora Registradora.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario del Ilustre Colegio Notarial de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina número 1, doña M.^a del Carmen de la Rocha Celada, a inscribir la escritura de segregación y compraventa en virtud de apelación de la señora Registradora.

Hechos.—I. El 29 de septiembre de 1998, ante el Notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, P. S. L. otorgó escritura de segregación y compraventa de ocho fincas rústicas radicadas en el paraje «Las Córdoba», de Talavera de la Reina, a favor de «M. L. G. y C.» por el precio conjunto de quince millones de pesetas, estableciéndose, entre otras, las siguientes estipulaciones: «Sexta. La parte compradora asume la obligación de vallar el perímetro de las fincas adquiridas con valla metálica, cuyo coste de obra se determinará con factura detallada de la empresa instaladora, especializada en este tipo de obras, de la zona. Séptima. Pacto de Retro. Pactan expresamente las partes que la parte vendedora podrá recuperar las parcelas vendidas, reembolsando a la compradora el precio de la venta y los gastos necesarios útiles hechos en las parcelas vendidas. El plazo máximo para que la vendedora pueda ejercitar este derecho será el de un año contado a partir del día de hoy, debiendo notificar el ejercicio de su derecho, por lo menos quince días antes del vencimiento, de forma fehaciente. Asimismo satisfará la vendedora, caso de ejercer su derecho de recompra, el importe del vallado más los intereses legales del mismo y del precio recibido. Y por diligencia: «El mismo día de la escritura precedente, los