

título 34 de la Ley Hipotecaria, en cuyo caso, como ocurre en el presente, sólo cabe obtener la indemnización que corresponda.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

SEPARACION JUDICIAL. INSCRIPCION EN EL REGISTRO CIVIL.—NO ES PRECISO QUE EL COMPRADOR ACREDITE LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO CIVIL DE SU CONDICION DE SEPARADO JUDICIALMENTE, BASTANDO LA MANIFESTACION EXPRESADA EN LA ESCRITURA. (RESOLUCIÓN DE 12 DE JUNIO DE 2002. BOE DE 10 DE OCTUBRE DE 2002.)

RESOLUCION de 12 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Francisco Barrios Fernández, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Telde número 2, doña Cristina Casado Portillo, a inscribir una escritura de compraventa con subrogación de hipoteca y modificación de préstamo.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Francisco Barrios Fernández, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Telde número 2, doña Cristina Casado Portillo, a inscribir una escritura de compraventa con subrogación de hipoteca y modificación de préstamo.

Hechos.—I. El 27 de diciembre de 2001, mediante escritura otorgada ante don Francisco Barrios Fernández, Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Jorge Alexis Q. M. compra una finca urbana a determinados cónyuges con subrogación de hipoteca y modificación de préstamo.

II. Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Telde número dos, fue calificado con la siguiente nota: «Con referencia al documento presentado en esta oficina bajo el número 368 de entrada del año 2002; autorizado ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Francisco Barrios Fernández, el 27 de diciembre de 2001, bajo el número 4.654 de protocolo; se pone en su conocimiento que el mismo ha sido calificado como defectuoso, contra cuya calificación se podrá interponer recurso en el plazo de un mes desde su notificación ante este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado (arts. 322 y sigs. de la Ley Hipotecaria, y art. 19 bis de la Ley Hipotecaria); suspendiéndose su inscripción por observarse el siguiente defecto subsanable: Acreditar inscripción en el Registro Civil del estado de separación de la parte compradora (art. 266 del Reglamento del Registro Civil). Telde, 20 de febrero de 2002. La Registradora, Cristina Casado Portillo».

III. El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que no es necesario acreditar por certificación del Registro Civil la condición de separado judicialmente, según los artículos 159 y 187-3 del Reglamento Notarial. 2. Que son contrarias a dicha exigencia las Resoluciones de 16 de diciembre de 1994 y 5 de julio de 1995.

IV. La Registradora, en defensa de la nota, informó: 1. Que la doctrina de las Resoluciones de 16 de noviembre de 1994 y 5 de julio de 1995, confía en la simple declaración del particular adquirente y sin prueba alguna, la aplica-

ción de todo un estatuto jurídico que tendrá lugar en el momento en que se inscriba el bien con carácter privativo, dado que está, dicha inscripción, bajo la salvaguardia de los Tribunales y perjudica a terceros (arts. 1, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria). Que en la interpretación que las Resoluciones citadas hacen del artículo 266 del Reglamento del Registro Civil, no parece acorde con la Sección cuarta del capítulo segundo del título quinto del Reglamento del Registro Civil. Que el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil se está refiriendo a hechos que afectan al régimen económico del matrimonio, y entre estos hechos es indudable que sí se encuentra la adquisición de bienes en la que pueda quedar afectada la sociedad de gananciales, como es el caso de la adquisición por quien dice estar separado, situación esta que por imperativo del artículo 263 del Reglamento del Registro Civil, debe haber sido inscrita. 2. Que la separación judicial es un supuesto no contemplado en el artículo 3.363 del Reglamento del Registro Civil, y, por tanto, su inscripción debe acreditarse. 3. Que, por último, hay que señalar lo que dice el artículo 222.3.º-II de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Fundamentos de Derecho.—Vistos: Resoluciones de 2 de febrero de 1985, 16 de noviembre de 1994 y 5 de julio de 1995.

Se plantea en este recurso una cuestión ya resuelta por este centro directivo, cual es la de decidir si debe acreditarse la inscripción en el Registro Civil de la condición de separado judicialmente del comprador, y no procede ahora sino confirmar el criterio negativo hasta ahora sostenido por esta Dirección General (vid. Resolución de 20 de febrero de 1985, 16 de noviembre de 1994 y 5 de julio de 1995).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota impugnada.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 12 de junio de 2002.—La Directora General, Ana López-Monts Gallego.

Señor Registrador de la Propiedad de Telde.

COMENTARIO

En el único y escueto Fundamento Jurídico de esta Resolución se dice que «no procede ahora sino confirmar el criterio negativo hasta ahora sostenido por esta Dirección General».

Eso es todo. Ni una palabra más que justifique el porqué *ahora* procede confirmar el criterio sostenido. Habrá que convenir que aún en los casos en los que se mantiene una determinada orientación jurisprudencial hay que decir cuáles son los motivos para que no se altere el criterio, lo que en este caso no se hace y, además, con el significativo dato de que en el informe de la Registradora (aunque no en la nota) se había hecho referencia a un posible

cambio legislativo mediante la cita expresa del artículo 222.3.º de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil (1).

Veamos si de verdad la cuestión puede ser resuelta en forma tan escueta. Ya anticipamos que existían tres clases de argumentos para replantear la cuestión:

- De cambio normativo: el nuevo artículo 222.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- De jerarquía normativa (Ley del Registro Civil y Reglamentos del Registro Civil, Notarial e Hipotecario).
- La nueva realidad y sentir social.

II. EL ARGUMENTO DERIVADO DEL NUEVO ARTICULO 222.3.º DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

Sobre este punto nos hemos manifestado ya con anterioridad (2) y no cabe sino volver a decir lo mismo. Dice el precepto respecto de la cosa juzgada material:

«En las sentencias sobre estado civil, matrimonio, filiación, paternidad, maternidad e incapacitación y reintegración de la capacidad, la cosa juzgada tendrá efectos frente a todos a partir de su inscripción o anotación en el Registro Civil».

Entendemos que este artículo:

- No viene a alterar la naturaleza de la inscripción en el Registro Civil (3) (la regla general es el carácter declarativo y los supuestos constitutivos se consideran taxativamente señalados. Por lo tanto, si no altera la naturaleza de la inscripción, no supone una novedad absoluta respecto de lo que ya está dicho acerca de la necesidad de constatación en el Registro Civil de las resoluciones judiciales sobre separación matrimonial (art. 83 del Código Civil), divorcio (art. 89 del Código Civil), filiación (arts. 112 y sigs. del Código Civil) e incapacitación (arts. 214 y 218 del Código Civil).

(1) En la nota de calificación equivocadamente se alude al artículo 366 del Reglamento del Registro Civil, cuando dicho precepto no tiene relación con la cuestión, puesto que el mismo solamente es de aplicación a aquellos supuestos en los que se trate de capitulaciones o hechos que afecten al régimen económico matrimonial y deban reflejarse tanto en el Registro Civil como en el de la Propiedad, resultando que una compraventa no se refleja en el Registro Civil (argumento expresamente recogido en la Resolución de 16 de noviembre de 1994).

(2) En el trabajo «La publicidad del régimen económico matrimonial. Relaciones entre el Registro Civil y el Registro de la Propiedad», dentro del Libro *Derecho de Familia y Registro de la Propiedad*, editado por el Centro de Estudios Registrales, págs. 239 y sigs.

(3) El artículo 755 de la nueva LEC establece que las sentencias y demás resoluciones judiciales dictadas en procedimientos sobre capacidad, filiación, matrimonio y menores, se comunicarán de oficio al Registro Civil «cuando proceda». Es decir, cuando lo diga específicamente algún precepto, porque si fuera la inscripción constitutiva, procedería en todo caso.

- No obstante, sí hay que destacar que es la primera vez que se dice con carácter general que es necesaria la constatación en el Registro Civil de este tipo de resoluciones para que se produzca el efecto de cosa juzgada material *frente a todos*. Si a ello le añadimos que, por definición, cuando nos encontramos ante el Registro de la Propiedad, la publicidad del mismo lo es *erga omnes*, habrá que considerar que el mismo argumento que lleva a coordinar publicidades a través del p. VI del artículo 266 del Reglamento del Registro Civil, se encuentra aquí presente.

III. LA RELACION JERARQUICA ENTRE EL ARTICULO 2 DE LA LEY DEL REGISTRO CIVIL Y LOS ARTICULOS 363 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO CIVIL, 159 DEL REGLAMENTO NOTARIAL Y 51.9.^a DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO

La regla general es que la prueba de los hechos inscritos (hechos de los que se derivará el estado civil respecto del matrimonio) la constituye el Registro Civil y solamente en los casos de falta de inscripción o en los que no fuere posible certificar del asiento se admitirán otros medios de prueba (art. 2 de la LRC). Veamos si este precepto está debidamente desarrollado en los textos reglamentarios.

1. EL ARTICULO 363 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO CIVIL

Según este artículo (en redacción dada por el Real Decreto de 29 de agosto de 1986, de reforma del Reglamento del Registro Civil):

«La vida, estado de soltero, viudo o divorciado se acreditan por la correspondiente fe del encargado.

La vida se acredita también por comparecencia del sujeto o por acta notarial de presencia, y el estado de soltero, viudo o divorciado, por declaración jurada o afirmación solemne del propio sujeto o por acta de notoriedad.

Ningún órgano oficial, ante quien la vida se acredite por comparecencia del sujeto o el estado de soltero, viudo o divorciado por aquella manifestación podrá exigir otros medios de prueba, sin perjuicio de la investigación de oficio que proceda en caso de duda fundada. Por los órganos oficiales se advertirá previamente al declarante la responsabilidad penal en que puede incurrir».

En relación con el mismo, ya hemos dicho también con anterioridad (4) (en defensa de que el supuesto de separación judicial no queda incluida) que la posibilidad de que el estado de «soltero, viudo o divorciado» se acredite por «declaración jurada o afirmación solemne del propio sujeto o por acta de notoriedad», no ha de ser interpretada en forma extensiva a supuestos que no comprende, entre los que no está la separación judicial (no debe olvidarse que la redacción de este precepto está dada por el Real Decreto de 29 de agosto

(4) *Ob. cit.*

de 1986, cuando las expresiones de «divorciado» y «separado» estaban ya consagradas legalmente).

De una manera rotunda y con carácter general, dice DÍAZ FRAILE (5) que «...el artículo 363 del Reglamento del Registro Civil ... quiebra de forma manifiesta la regla de exclusividad probatoria atribuida al Registro Civil por el artículo 2.º de la Ley, al admitir una prueba extrarregistral consistente en la sola manifestación del interesado, y sin sujeción al requisito de la ausencia de inscripción, por lo que debe reputarse nulo de pleno derecho por infringir los principios de jerarquía normativa y legalidad establecidos en los artículos 9.3 de la Constitución española y 1.2 del Código Civil... La situación de ilegalidad... se ha agravado como consecuencia de desaparición en la última reforma del Código Penal de 1995, del delito de falsedad ideológica en documento público, a excepción de aquella en que pueda incurrir el fedatario que lo autorice, con lo que queda completamente diluida la única garantía de veracidad a la que acudía el artículo...» (6).

Hay otro argumento para sostener que el artículo 363 del Reglamento del Registro Civil no puede servir de base para justificar que la situación de soltero, viudo o divorciado se realice por mera declaración jurada o afirmación solemne del propio sujeto o por acta de notoriedad: no es otro que el que si se interpreta que la declaración es un medio de prueba estamos introduciendo un título de legitimación no previsto en la legislación, la cual solamente admite dos, la inscripción en el Registro Civil (título normal y preferido) y la posesión de estado (título subsidiario o complementario) (7). Si no es un título de legitimación, ello quiere decir que no dispensa de la necesidad de justificación del estado civil para poder ejercitar las facultades derivadas del mismo. ¿Cuál es el alcance del artículo entonces? No puede ser otro que el de facilitar la vida ordinaria de los individuos (en relación con la Administración), por lo que no puede interpretarse en el sentido de ser un medio de prueba válido para aquellos casos en los que la declaración del sujeto vaya a tener repercusiones respecto de terceros; su ámbito propio se limita a los supuestos ordinarios (8) en los que el estado civil respecto del matrimonio no pasa de ser un elemento identificador (sorprendentemente esta idea se encuentra en las Resoluciones de 20 de febrero de 1985 y de 16 de noviembre de 1994, lo único que ocurre es que después extraen consecuencias que son excesivas).

2. EL REGLAMENTO NOTARIAL Y EL REGLAMENTO HIPOTECARIO

Por lo que se refiere al Reglamento Notarial, se establece en el artículo 159 que «las circunstancias relativas al estado de cada compareciente se expresarán diciendo si es soltero, casado, viudo o divorciado (...). Si el otorgante fuere

(5) Entre otros lugares en «La prueba del estado civil ante el Registro de la Propiedad. El valor de la inscripción en el Registro Civil», trabajo publicado en la misma obra citada *Derecho de Familia y Registro de la Propiedad*, pág. 277 y sigs.

(6) *Ob. cit.*, pág. 336

(7) FEDERICO DE CASTRO, *Derecho Civil de España*, Tomo II, pág. 80.

(8) Sirva un ejemplo: respecto de la patria potestad, el Código Civil claramente distingue entre el ejercicio ordinario y extraordinario (art. 156 del Código Civil). Nadie piensa que la adquisición de un bien inmueble por uno de los titulares de la patria potestad es ejercicio ordinario, por lo que habrá de justificarse debidamente (art. 164 del Reglamento Notarial).

casado, viudo o divorciado, y el acto o contrato afectará a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, se harán constar el nombre y apellidos del cónyuge, diciendo también si está casado en primeras nupcias o en ulterior matrimonio, salvo que por ley o por pacto no exista entre los cónyuges sociedad de gananciales». Solamente en caso de duda, el Notario podrá pedir las certificaciones correspondientes del Registro Civil (art. 187 del Reglamento Notarial).

El Reglamento Hipotecario hace referencia también a la simple manifestación, ya que en toda inscripción o anotación que vaya a hacerse en el Registro de la Propiedad deberá constar como circunstancia de la persona física «si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado, y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y el domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan...» (art. 51 regla novena del Reglamento Hipotecario en la redacción dada por el Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre).

Ambos preceptos reglamentarios no pueden por sí solos suponer un cambio del sistema establecido por el Ordenamiento Jurídico acerca de la forma en que ha de ser probado el estado civil. Es más, los artículos del Reglamento Notarial sólo pueden entenderse en el contexto del artículo 1.218 del Código Civil y del principio de la limitación de la eficacia probatoria del contenido de los documentos públicos al círculo de las partes contratantes y sus herederos (no frente a terceros) (9). Y en lo que se refiere al Reglamento Hipotecario, aunque se limite a determinar cuáles son las circunstancias que han de hacerse constar, se pone de manifiesto lo inadecuado del sistema, si no se pide la justificación del estado civil en las consecuencias posteriores, ya que una vez que el bien está inscrito como privativo por haber declarado el adquirente que estaba separado legalmente al tiempo de la adquisición, podrá venderlo por sí solo con posterioridad sin que sea posible que el Registrador exija ningún tipo de justificación (10).

IV. EXIGENCIAS DERIVADAS DE LA NUEVA REALIDAD SOCIAL. PRUDENCIA Y SEGURIDAD JURIDICA

Los preceptos reglamentarios que han servido de apoyo para la orientación jurisprudencial de la Dirección General de los Registros y del Notariado tuvieron su origen (aunque hayan tenido modificaciones en su redacción) en unos momentos en los que la realidad social y la regulación normativa conferían a las situaciones respecto del matrimonio una mayor estabilidad que en la actualidad en donde separación y divorcio se contemplan legislativamente, sobre todo, como el simple cese efectivo de la convivencia conyugal (arts. 82 y 86 del Código Civil).

Es por ello que la seguridad jurídica se corresponde mal con tan endeble mecanismos de prueba de situaciones que van a tener trascendencia respecto de terceros. Hasta el punto que autores notarialistas nada sospechosos (11) han

(9) DÍAZ FRAILE, *ob. cit.*, pág. 336.

(10) Resolución de 1 de octubre de 1998.

(11) ROBERTO BLANQUER UBEROS, «Las circunstancias del estado civil del compareciente. Su expresión y su justificación en relación con la seguridad jurídica. Llamada a la prudencia y búsqueda de seguridad. Reflexión sobre las normas en el Reglamento

afirmado que el mero y exacto cumplimiento de las normas reglamentarias respecto del separado judicialmente puede causar grave daño para la justicia o para la seguridad jurídica preventiva y parece prudente sugerir que se traten de evitar conflictos o pleitos mediante la diligente actuación del notario en la fase de preparación de la escritura, obteniendo para ello prueba fehaciente y auténtica de haberse pronunciado la sentencia firme de separación (12).

Conflictos futuros que pueden producirse tanto respecto del otro cónyuge que haya podido verse afectado por la declaración falsa o errónea, como respecto de terceros que entren en relación con la situación jurídica creada a partir de la declaración hecha.

V. EL «POR QUE» DE LA PETICION DE SILENCIO

Si algo ha quedado claro de lo expuesto hasta ahora es que la problemática es lo suficientemente compleja como para que no pueda ni deba ser resuelta en escasas líneas carentes de argumentación. A esto hay que añadir otras consideraciones.

Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado se publican en el *Boletín Oficial del Estado* (13). Esto es algo que supone dar a las mismas una publicidad, extensión, conocimiento e influencia importantísimas; piénsese que solamente las sentencias del Tribunal Constitucional gozan de un tratamiento semejante, mientras que no tienen esta consideración tan especial las sentencias del Tribunal Supremo, ni tan siquiera en aquellos casos en los que el tema hubiera llegado a tan alto Tribunal en virtud del procedimiento de impugnación de la Resolución ante el Juzgado de Primera Instancia competente (nuevo art. 328 de la Ley Hipotecaria). Esta difusión tan extraordinariamente importante lleva consigo una especial responsabilidad: se ha de cuidar aquello que aparece publicado en el *Boletín Oficial*, de tal manera que no pueden mandarse al mismo recursos que hayan sido resueltos de manera apresurada con la sola pretensión de reducir el número de los que estuvieren acumulados o de evitar que entre en juego el silencio administrativo.

Y esta es la segunda consideración que ha de hacerse: es preferible el silencio a una decisión cuyas consecuencias no se hayan meditado. En efecto, cuando se considere que el tema es discutible o por lo menos que ha de ser objeto de mayor reflexión, o que no conviene al sistema establecido publicar algo que no plantea especiales problemas en el quehacer diario, está la posibilidad de dejar transcurrir el plazo de tres meses (art. 327 de la LH). Con ello

Notarial y en el Hipotecario», en *Revista Jurídica del Notariado*, abril-junio de 2001, pág. 31 y sigs. Largo título para este trabajo. El mismo no realiza un análisis desde el punto de vista normativo, sino desde consideraciones de prudencia y de mejora del «arte de la Notaría». Da por bueno el sistema reglamentario respecto de la situación de casado y divorciado, pero no respecto de la del separado judicialmente.

(12) Que por aplicación de la legislación del Registro Civil y del artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la prueba fehaciente no ha de ser otra que la inscripción en el Registro Civil al margen de la inscripción de matrimonio.

(13) Según el nuevo artículo 327 de la Ley Hipotecaria, cuando se trate de resoluciones que estimen el recurso, literalmente parece que aquéllas en las que se diera la razón al Registrador, no son objeto de publicación, si bien vemos que siguen apareciendo tanto las de un sentido como otro.

seguirá abierta la posibilidad de seguir discutiendo o de seguir interpretando las normas en determinado sentido.

Esta posibilidad del silencio administrativo puede ser un instrumento útil. Sirva un ejemplo. El antiguo artículo 298 del Reglamento Hipotecario (antes de la reforma por el Real Decreto de 4 de septiembre de 1998) era claramente ilegal en el apartado que se refería a la inmatriculación por título público con el único requisito de que el mismo contara con más de un año de antigüedad; pues bien, a pesar de dicha ilegalidad, dado que era un cauce adecuado (sobre todo en la propiedad rústica) para facilitar el acceso al Registro de fincas no inscritas, a nadie se le ocurría plantear objeción alguna, hasta que (era a finales de los años ochenta) un Notario y un Registrador —de común acuerdo— decidieron plantear el recurso correspondiente; en la Dirección General se vio que necesariamente tendría que decirse que el precepto vulneraba el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por lo que la Resolución supondría un auténtico cambio en una práctica que, con sus virtudes y defectos, venía funcionando; la consecuencia fue que se tuvo que llamar a los interesados y convencerles para que desistieran del recurso. Hoy no hubiera sido necesario, simplemente se hubiera dejado pasar tres meses.

JUAN JOSÉ PRETEL SERRANO

HIPOTECA. NOVACION. CUENTA CORRIENTE DE CREDITO.—EL QUE LA LEY 2/1994 SE LIMITE A CONTEMPLAR EL SUPUESTO DE NOVACION DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS NO ES OBSTACULO PARA INSCRIBIR LA NOVACION DE UNA HIPOTECA EN GARANTIA DE CUENTA CORRIENTE DE CREDITO, YA QUE LA LEY 2/1994 NO CONTIENE LA REGULACION GENERAL DE LA NOVACION, QUE SE CONTIENE EN EL CODIGO CIVIL Y LEGISLACION HIPOTECARIA, SINO, EXCLUSIVAMENTE, LOS REQUISITOS DE LA NOVACION Y SUBROGACION PARA PODER GOZAR DE DETERMINADOS BENEFICIOS FISCALES Y ARANCELARIOS. (RESOLUCIÓN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2001. BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2001.)

RESOLUCION de 27 de septiembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Enrique Franch Valverde, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 23, don angel García Miranda, a inscribir una escritura de novación modificativa de otra de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Enrique Franch Valverde, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 23, don Angel García Miranda, a inscribir una escritura de novación modificativa de otra de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. Mediante escritura autorizada el día 3 de mayo de 1996, se formalizó la concesión de un crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria por un plazo máximo de tres años, como crédito y siete años más para amortizar en catorce cuotas semestrales a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura, y con un tipo de interés fijo del 12 por 100 anual. El