

tación o mandato, y la interpretación estricta y restrictiva que debe hacerse siempre de la misma, se exige que se especifique exactamente el poder, que se delimite, y que por tanto se sea más exigente; lo que conduce a la necesidad de exigir un poder expreso y específico que les autorice a cancelar, o sea, a disponer.

Por lo tanto, en principio y como regla general, el representante voluntario debe tener siempre poder de disposición, independientemente de la causa de la cancelación. O lo que es lo mismo, un poder o mandato expreso y específico, no bastándole un poder general para actos de administración o un poder amplio en el que se le autorice para cobrar créditos, sino un poder que debe ser concreto y específico, y que ha de interpretarse restrictivamente, no pudiendo deducirse, sin más, la facultad de cancelar si no se especifica concretamente.

En este caso aparece especificada la facultad de cancelar, se trata de un poder expreso y específico, cumpliendo por lo tanto los requisitos necesarios para considerarlo como un poder suficiente para cancelar, que implica poder de disposición. Pero la duda es si se liga a la capacidad de cobrar créditos (es decir, sólo puede cancelar la inscripción de crédito hipotecario si éste se ha extinguido por pago), o bien se faculta al representante, por una parte, para cobrar créditos, y por otra, para cancelar hipotecas, independientemente de la causa de dicha cancelación.

La DGRN interpreta que se le concede poder para poder cobrar créditos, y a su vez, para cancelar hipotecas en general; entendiendo de este modo que el representante tiene suficiente poder para poder cancelar la inscripción de hipoteca que se extinguió por renuncia. Si se interpreta que sólo está facultado para cancelar las hipotecas que se extinguieron por pago, carecería de poder suficiente para cancelar, tal y como mantiene el Registrador.

No obstante, creo que esto es un tema de extensión del poder, es decir, de interpretación de la voluntad, y por la interpretación restrictiva que debe hacerse siempre de los mismos, me inclino a pensar que el representado a lo mejor pretendía otorgar poder sólo para cancelar por pago, pero me parece igualmente defendible la interpretación que del mismo hace la DGRN. Lo que sí considero digno de subrayar es que el representante voluntario tiene que tener un poder expreso para cancelar, donde aparezca mencionada específicamente esa facultad, no bastando uno general. Y en este caso se cumple esta exigencia, pues en el texto literal del mismo aparece expresamente la autorización para cancelar, dando así debido cumplimiento a la necesidad de que el representante tenga siempre un mandato expreso para cancelar, lo que implica la realización por el representante de actos de riguroso dominio o enajenación a los que se equipara la cancelación registral. Independientemente de que esta capacidad para cancelar se condicione a un solo acto (extinción por pago) o a todos los casos de extinción de hipoteca.

HIPOTECA. INTERESES VARIABLES. CESION: RENUNCIA A LA NOTIFICACION.—SE CUMPLEN PLENAMENTE LAS EXIGENCIAS DEL PRINCIPIO DE DETERMINACION EN CUANTO A LA INSCRIPCION DE UNA HIPOTECA EN LA PARTE RELATIVA A LA COBERTURA DE INTERESES VARIABLES, Y PROCEDE, POR TANTO, SU INSCRIPCION, SI SE FIJA UN LIMITE TEMPORAL Y UNA CIFRA MAXIMA DE COBERTURA, AUN CUAN-

DO ESTA CIFRA MAXIMA RESULTE DE APLICAR AL CAPITAL EL TIPO INICIAL DE INTERES (LO QUE UNICAMENTE PUEDE PROVOCAR QUE, DE HECHO, SI LOS INTERESES HAN EVOLUCIONADO AL ALZA, NO PUEDAN PERCIBIRSE POR EL ACREEDOR TODOS LOS INTERESES DEVENGADOS DURANTE LAS TRES ANUALIDADES ULTIMAS POR RESULTAR UNA CANTIDAD SUPERIOR AL MAXIMO GARANTIZADO). ES INSCRIBIBLE EL PACTO POR EL QUE EL DEUDOR RENUNCIA AL DERECHO A SER NOTIFICADO DE LA CESION DEL CREDITO HIPOTECARIO, POR NO SER LA NOTIFICACION UN REQUISITO PARA LA VALIDEZ DE LA CESION NI, POR TANTO, PARA SU INSCRIPCION, SINO SOLO DETERMINANTE DEL ALCANCE DE LA CESION FRENTE AL DEUDOR (CFR. ARTS. 151 LH Y 176 Y 242 RH). RESOLUCIONES DE 17 Y 18 DE OCTUBRE DE 2000. BOE DE 28 Y 25 DE NOVIEMBRE DE 2000).

RESOLUCION de 17 de octubre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banca Catalana, S. A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar, don Francisco José Florán Fazio, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Narcís Ranera Cahís, en nombre de «Banca Catalana, S. A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar, don Francisco José Florán Fazio a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos.—I. El 22 de mayo de 1997, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Girona, don Enrique Brancós Núñez, «Banca Catalana, S. A.», concedió a don Josep B. M. y doña Magdalena C. R., casados en régimen de separación de bienes, de condición civil catalana, un préstamo por importe de 20.000.000 de pesetas, los cuales constituyeron hipoteca sobre una finca sita en Lloret de Mar, que les pertenece por mitad. En la escritura se establecen, entre las siguientes estipulaciones: Tercera bis. Tipo de interés variable. Pasado este período inicial, el tipo de interés se revisará al alza o a la baja con periodicidad anual, aplicando como nuevo tipo el que resulte de incrementar 1,00 puntos al tipo de referencia MIBOR a 90 días que se define a continuación. El tipo resultante se redondeará por exceso al más cercano múltiplo de un dieciseisavo de un uno por ciento (1/16 por 100). Se entiende por MIBOR el tipo de interés medio del Mercado Interbancario de Madrid, para depósitos a plazo de 90 días, publicado en el Boletín de la Central de Anotaciones del Banco de España, referido al mes anterior al comienzo de cada período de interés. Si dicho tipo de referencia no se recogiese en el futuro en el citado Boletín, se aplicará el MIBOR correspondiente publicado por cualquier otro medio por el Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, Comunidad Económica Europea, o el que le sea ofrecido al Banco en el Mercado Interbancario de Madrid, por este orden, y en este último caso, con los impuestos, corretajes y gastos que el Banco deba satisfacer por la obtención de dichos recursos. Si en algún momento no se publicara el MIBOR para el plazo mencionado, resultará de aplicación el plazo superior más cercano existente en dicho momento. El Banco notificará a la parte prestataria el tipo de interés a aplicar a cada uno de dichos períodos y la cuota mixta,

comprehensiva de amortización e intereses que resulte de lo establecido en los párrafos anteriores dentro de los quince días naturales siguientes al comienzo de cada uno de dichos períodos. La parte deudora renuncia a todo plazo de espera para que le sea aplicado el nuevo tipo de interés, sin perjuicio de lo previsto en el párrafo siguiente. Cualquier error o discrepancia respecto al cálculo del tipo de interés aplicable podrá ponerse de manifiesto por el prestatario ante el Departamento de Calidad de Servicio del Banco (Defensor de la Clientela). Se acuerda que en cualquier caso, el tipo de interés a aplicar no bajará del 5 por 100, ni sobrepasará nunca el 17 por 100 anual, cualquiera que resulte de la revisión anteriormente mencionada. Novena. Cesión del préstamo. En caso de cesión individual del préstamo hipotecario o afectación del mismo en emisiones globales de cédulas, bonos o participaciones hipotecarias, la parte deudora renuncia en este acto al derecho de ser notificada de tal cesión. Décima. Constitución de hipoteca. Sin perjuicio de su responsabilidad personal ilimitada y en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas en este contrato, don Josep B. M. y doña Magdalena C. R. constituyen primera hipoteca a favor de la «Banca Catalana, S. A.», que aquí representa la acepta, sobre la finca que se describe en la estipulación decimoctava de esta escritura, cuya inscripción se solicita en la forma prevista en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, que responde del principal de 20.000.000 de pesetas, tres anualidades de intereses remuneratorios hasta un máximo de 3.822.000 pesetas y de 2.000.000 de pesetas que como crédito supletorio se fija para costas y gastos.

II. Presentada primera copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento en el tomo 2.232, libro 442 de Lloret, folio 108, finca número 23.460, inscripción 4.ª, habiendo transcrito al Registro los párrafos que tienen trascendencia real, a solicitud verbal del presentante, de acuerdo con el artículo 429 del Reglamento Hipotecario: denegándose la inscripción de todo lo referente a la variación de intereses, por estar éstos garantizados sólo al tipo inicial en el pacto de constitución; todo lo referente a las comisiones e intereses de demora, por no estar garantizados en dicho pacto de constitución, y la inscripción del pacto noveno, porque es requisito indispensable para la cesión del crédito, siendo defectos insubsanables. Lloret de Mar, a 17 de julio de 1997. El Registrador. Firma ilegible».

III. El Procurador de los Tribunales, don Narcís Ranera Cahís, en nombre de «Banca Catalana, S. A.», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. Que la afirmación del Registrador contenida en la nota parte de una simple presunción, no de un hecho que conste en la escritura calificada que, conforme a lo establecido en los artículos 114 de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario, la fijación del importe por intereses puede hacerse de la siguiente forma: *a)* con referencia a un máximo temporal y un máximo porcentual; *b)* con referencia a un máximo temporal. Esta última forma es la utilizada en la escritura y se considera que correctamente. En el caso en cuestión se dice que la finca responde de «tres anualidades de intereses remuneratorios (máximo temporal) hasta un máximo de 3.822.000 pesetas (cantidad máxima)». Esta cantidad máxima no puede sobrepasar, obviamente, la que corresponda a tres anualidades al tipo de interés aplicable, pero puede ser inferior a ella. Dada la variabilidad del tipo de interés aplicable durante la vida del préstamo, se fija uno que será tope en la aplicación del interés variable y que no podrá ser sobrepasado, que en este

caso, se fijó el 17 por 100. II. Que, a la vista de lo anterior, el Registrador debería haber realizado, a los efectos de comprobación, de que la cantidad máxima asegurada no excede de las previsiones legales, la siguiente operación: $20.000.000 \times 17 \times 3 : 100 = 10.200.000$. Si la cantidad máxima a la que se limita la responsabilidad por intereses en la escritura calificada es la de 3.822.000 pesetas, es obvio que esta cifra no supera la máxima, sino que al contrario, es netamente inferior. En todo caso, es la que se ha fijado como máxima que la entidad bancaria podrá reclamar por los intereses de tres años, dentro de la más estricta observancia de los preceptos hipotecarios citados. III. Que, sin embargo, el Registrador, en lugar de realizar la operación anterior, la ha realizado con referencia al tipo inicial de la escritura que se fijó al 6,37 por 100, resultando de ello igual cantidad que la mencionada en la escritura como máxima de responsabilidad por el concepto de intereses remuneratorios, como se ha indicado, y en virtud de ello, saca la conclusión de que lo que se está garantizando es el interés correspondiente a este tipo de interés inicial por tres años con exclusión de la variación del tipo de interés que pudiera resultar aplicable en virtud de lo pactado sobre ello. IV. Que dicha conclusión no puede ser más que una conjetura o presunción corriente de apoyatura fáctica o legal, ya que tal afirmación debería ser hecha por las partes y constar expresamente en la escritura. Que, en ningún momento se manifiesta, por las partes otorgantes de la escritura, que los intereses remuneratorios se garanticen al tipo inicial. Que si «Banca Catalana, S. A.» podría reclamar, en caso de ejecución de la garantía y amparada por ella, en concepto de intereses, la cantidad de 10.200.000 de pesetas, limita voluntariamente esta cantidad a la máxima fijada de 3.822.000 pesetas. Y ello en aras a la libertad de pactos que no encontrarían precepto alguno de la Ley ni del Reglamento Hipotecario, ni causan perjuicio alguno al deudor ni a terceros. Que hay que considerar que los citados artículos se refieren a «cantidades que no podrán exceder» de las correspondientes a las anualidades pactadas, con un máximo de cinco; pero nada obliga a que se correspondan necesariamente con los intereses de tres anualidades ni nada impide que sean inferiores, como en el presente caso. V. Que en consonancia con lo manifestado se citan las Resoluciones de 16 y 22 de abril, 4, 10, 11 y 27 de junio y 2 de julio de 1997, y también se pronuncia en dicha línea la doctrina mayoritaria. VI. Que en lo concerniente a la denegación de la inscripción del pacto de cesión del crédito con renuncia de la parte deudora a ser notificada de tal cesión, el Registrador considera que es requisito indispensable para la cesión del crédito. El derecho del deudor a ser notificado de una eventual cesión del crédito es renunciable y así lo establece el artículo 242 del Reglamento Hipotecario. Que en este caso, el deudor hipotecante renunció en la propia escritura de concesión de préstamo con garantía hipotecaria a su derecho a ser notificado, tal como consta en la estipulación novena de la misma. Que se señala lo que dice el artículo 176 del Reglamento Hipotecario, y se considera que la cesión de un crédito hipotecario puede llevarse a cabo válidamente sin el consentimiento del deudor (arts. 1.192, 1.528 y 1.878 del Código Civil y 149 de la Ley Hipotecaria).

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1.º Que por lo que al primer defecto recurrido se refiere, se ha de tener en cuenta una doble vertiente: de una parte, meramente aritmética, y de otra parte, la derivada de los principios de legalidad, rogación y especialidad. Que se ha de partir de la idea que se considera que no es aplicable a la escritura

calificada la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado invocada por el recurrente, por no ser el mismo supuesto de hecho, ya que en la escritura cuyo recurso ha dado lugar a la doctrina invocada no se ha determinado el tiempo para los intereses ordinarios, mientras en la que da lugar al actual recurso se han fijado tres años. Que desde el punto de vista aritmético el interés se determina con la fórmula: capital, por rédito, por tiempo, partido entre 100, 1.200 ó 36.000, según se calculen los intereses por años, meses o días. En el caso que se estudia la aplicación de la fórmula antes dicha, según la redacción de la cláusula lleva a un resultado único, por ser una sola de las magnitudes de ésta la indeterminada, lo que no permite fluctuación del tipo y así: interés, esto es, 3.822.000 pesetas es igual a capital; esto es, 20.000.000 de pesetas, por rédito; esto es, X, por tiempo; esto es, 3 años partido por 100 y despejando la incógnita da 6,37 por 100 con lo que es lo mismo el interés inicialmente garantizado, prescindiéndose en el pacto de constitución del pacto de indexación de interés. Que desde el punto de vista del principio de legalidad (art. 18 de la Ley Hipotecaria) el Registrador tiene que comprobar los cálculos aritméticos de los préstamos hipotecarios, a fin de evitar el acceso al Registro a cualquier error de cálculo, pues los fuertes efectos que produce la inscripción en nuestro sistema, por medio del principio de publicidad registral, en su doble vertiente de legitimación y fe pública registral, hace indispensable cerciorarse de la negación de acceso al Registro de documentos que contengan imprecisiones, sin que esta facultad del Registrador alcance a interpretar los contratos que queda en el ámbito de la competencia jurisdiccional. Que desde el punto de vista del principio de rogación, el Registrador de la Propiedad actúa a solicitud de las partes, pero, como queda dicho, no puede interpretar los contratos sino simplemente transcribir las cláusulas de trascendencia real, sin añadir nada que no haya sido solicitado por las partes. Que de admitirse el argumento del recurrente, el tercero hipotecario que en un futuro se ponga en contacto con la finca y aún más el propio deudor, resultarían afectados por una responsabilidad por intereses ordinarios superior en 6.378.000 pesetas a la pactada, por una actividad del Registrador que cuando menos se puede calificar de fortuita e indiscreta. 2.º Que por lo que al defecto segundo se refiere, se mantiene la tesis según la cual el artículo 1.880 del Código Civil remite, en cuanto a la regulación legal de la hipoteca, a la legislación hipotecaria para todo lo relativo a dicha institución jurídica, salvo la regulación específica, por lo que se ha de aplicar preferentemente a la transmisión del crédito hipotecario, la legislación hipotecaria a los artículos 1.526 y siguientes del Código Civil. El artículo 1.878 del Código Civil dice que el crédito hipotecario puede ser objeto de transmisión con las formalidades exigidas en la Ley, con lo que ya habla de exigencia. El artículo 149 de la Ley Hipotecaria, a su vez, establece tres requisitos, redactados en términos imperativos. Que la interpretación de dicho precepto en relación con los artículos 242 y siguientes del Reglamento ha de ser realizada a la luz de los artículos 9, 103 y 106 de la Constitución Española. Que no es contrario a ella el artículo 151 de la Ley, pues si bien la falta de notificación, según esta última norma pone de cargo del acreedor los perjuicios causados, la cesión no notificada no produce efectos ni frente a terceros, por defecto de forma, ni frente al deudor, y sólo produce relación entre el cedente y el cesionario en una relación meramente obligacional que no es objeto de inscripción.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña revocó la nota del Registrador fundándose: 1.º En cuanto al primer defecto, en que en

el presente caso se establece la cantidad garantizada por referencia a un período temporal con una cifra máxima, hay que señalar que la hipoteca es accesoria de un préstamo, tal y como ha sido configurado por los contratantes, y el Registrador al calificar debe controlar que no se excedan los límites fijados por el ordenamiento, pero no puede alterar el contrato; pues bien, la interpretación conjunta del contrato muestra que las partes garantizan el pacto de intereses, tal y como ha sido configurado y, por tanto, sometido a la variación pactada, si bien con un tope máximo que puede alcanzar el tipo de interés, se garantiza el interés variable devengado durante tres años, pero tal cifra no podrá exceder de 3.822.000 pesetas. Que tal cantidad es claramente inferior a la que resultaría de aplicar el tipo máximo durante tres años y cumple todas las exigencias de la legislación hipotecaria y de la Dirección General de los Registros y del Notariado. 2.º En lo que se refiere al segundo defecto, en nuestro derecho la notificación de la cesión no es un requisito de validez del negocio, sino un requisito de eficacia respecto del deudor cedido. Que no es que haya dos normativas absolutamente separadas, una aplicable a la cesión de créditos no hipotecarios, regulada en el Código Civil, y otra relativa a la cesión del crédito hipotecario, regulado en la Ley Hipotecaria; es necesaria la aplicación conjunta de la normativa civil e hipotecaria, ciñendo ésta a la eficacia frente a terceros de la cesión realizada y el juego de la fe pública registral respecto del cesionario, según el artículo 34 de la Ley Hipotecaria; y el deudor cedido en cuanto a la existencia y condiciones del crédito cedido. Que son demostrativos de esta posición los artículos 1.526, párrafo segundo y 1.528 del Código Civil. En el mismo sentido pueden citarse las sentencias del Tribunal Supremo, de 12 de marzo de 1985, 29 de junio de 1989 y 23 de noviembre de 1993. La notificación de la cesión es, pues, simplemente, el instrumento preciso para la vinculación del deudor cedido con el nuevo acreedor. Que el artículo 242 del Reglamento Hipotecario no hace más que recoger la posibilidad de que el deudor cedido renuncie al mecanismo normal de conocimiento de la cesión efectuada y se someta a la presunción de conocimiento que resulta de la publicidad registral. Que tal renuncia no puede entenderse ilegal.

VI. El Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: 1.º Que en cuanto al primer defecto no se aplica correctamente el artículo 114 de la Ley Hipotecaria ni el principio de especialidad. Que en la escritura que ha dado lugar a la nota de calificación a diferencia de las Resoluciones alegadas por el recurrente, se han determinado por las partes tanto el factor tiempo, tres años, como el factor cantidad, 3.822.000 pesetas, ello hace que aplicando la fórmula de determinación de interés quedaría como sigue: $3.822.000 = 20.000.000 \times R \times 3/100$. Si se despeja la incógnita da 6,37 por 100 que es el interés inicialmente pactado. Por tanto, para que exista la fluctuación pretendida por el recurrente es aritméticamente necesario que quede otro de los términos de la fórmula indeterminado que es el tiempo. Que de no ser así, el acreedor modificará arbitrariamente y a su antojo el tiempo de tres años pactado cada vez que modificara el tipo de interés, lo que no se ha establecido en la escritura calificada que habla de un plazo único de tres años de intereses y una cantidad máxima de pesetas, que si bien por ser la hipoteca en garantía de intereses una hipoteca de máximo es correcto, en cuanto al tiempo se ha fijado un período único e inamovible de tres años. Que cualquier posibilidad de modificación de este plazo de tiempo unilateralmente por el acreedor sería contrario al artículo 1.256 del Código Civil. 2.º Que el

Registrador ha de mantener el principio de seguridad jurídica recogido en la Constitución Española, por lo que ha aplicado el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, por remisión que a ella hace el artículo 1.878 del Código Civil, cuando se trata de obligaciones aseguradas con hipoteca, como excepción al 1.526 y siguientes del mismo Cuerpo legal, con preferencia al artículo 242 del Reglamento Hipotecario, que es norma de rango inferior.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 1.198 y 1.527 del Código Civil, 176 y 242 del Reglamento Hipotecario.

1. Por el primero de los defectos de la nota impugnada, se suspende, respecto de una hipoteca, todas las previsiones relativas a la variación de los intereses, «por estar estos garantizados sólo al tipo inicial en el pacto de constitución». En la cláusula de constitución de la hipoteca se establece que la hipoteca garantizará, además del principal del crédito (20.000.000 de ptas.), «tres anualidades de intereses remuneratorios hasta un máximo de 3.822.000 pesetas», cantidad que coincide con la suma de los intereses de tres años al tipo inicial pactado (6,37 por 100). Se estipulaba, asimismo, que los intereses serían variables y que en ningún caso bajarían del 5 por 100 anual, ni superarían el 17 por 100 anual.

El defecto señalado carece de todo fundamento. Por una parte, la fijación de la extensión de la cobertura hipotecaria por intereses remuneratorios, satisface plenamente las exigencias del principio de determinación, toda vez que: se señala, dentro del máximo legal, el límite temporal (tres años); se fija el tipo máximo al que pueden ascender los intereses remuneratorios; y además, al añadir a la definición de la cobertura hipotecaria por intereses remuneratorios esa cantidad adicional de 3.822.000 pesetas, se esté indicando que no se quieren garantizar hipotecariamente todos los posibles intereses remuneratorios de los tres últimos años, sino solamente los que no desborden esa cantidad adicionada. Por otra, la coincidencia entre esta cantidad y la suma de los intereses de tres años al tipo inicial, en modo alguno justifica la no inscripción de la cláusula de variación de los intereses remuneratorios; ni hay incompatibilidad alguna entre dicha cláusula y aquella coincidencia, ni esta última elimina, ni siquiera frente a terceros, la sustancial diferencia entre un préstamo a interés fijo y otro a interés variable; adviértase cómo de vedar el acceso registral a la cláusula de variación de los intereses, resultaría del Registro que en todo caso los intereses de los tres últimos años lo serán siempre al tipo del 6,37 por 100 anual, cuando puede perfectamente ocurrir que el tipo de interés efectivo de ese período sea menor.

2. Por el segundo de los defectos, se suspende la inscripción del pacto por el que el deudor renuncia al derecho de ser notificado de la cesión del crédito, al estimar el Registrador que dicha notificación es requisito indispensable para la cesión misma.

El defecto, tal como ha sido planteado, tampoco puede estimarse; la notificación al deudor no es un requisito para la validez de la cesión ni, por tanto, puede estimarse como presupuesto necesariamente previo a la inscripción; la notificación únicamente determina el mayor o menor alcance de la cesión frente al deudor, y así lo evidencian no sólo los artículos 1.198 y 1.527 del Código Civil, sino también el propio artículo 151 de la Ley Hipotecaria, que presupone la inscripción de la cesión sin previa notificación, y contempla su ausencia únicamente a los efectos de atribuir la responsabilidad inherente a tal omisión (cfr. además arts. 176 y 242 Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado.

Madrid, 17 de octubre de 2000.—La Directora general, *Ana López-Monís Gallego*.

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

COMENTARIO

En la presente resolución, la DGRN resuelve dos problemas distintos, que nada tienen que ver uno con otro.

Los dos problemas planteados son:

1. Si es posible fijar la responsabilidad hipotecaria por intereses variables con un máximo temporal y cuantitativo, teniendo en cuenta que además, ese máximo podría resultar inferior al resultante de aplicar durante ese período de tres años el tipo máximo previsto para intereses remuneratorios; y si esto no contradice el principio de determinación registral por su falta de exactitud, así como si impide, entonces, la posibilidad de pactar la variabilidad de intereses.

2. Y si es inscribible la renuncia del deudor a ser notificado en la cesión del crédito hipotecario, o por el contrario no cabe esta renuncia por ser la notificación al deudor hipotecario un requisito de constitución y validez de dicha cesión.

1. La determinación de la responsabilidad hipotecaria por intereses es un tema que ha suscitado y suscita un sinnúmero de pronunciamientos de la DGRN. En la presente resolución, el problema no es tanto el límite de la responsabilidad hipotecaria por intereses (vieja polémica), sino el modo en que podemos considerar cumplido el principio de especialidad o determinación registral para expresar la responsabilidad hipotecaria por intereses variables. Es decir, si ese máximo de responsabilidad que la LH nos obliga a fijar, puede hacerse con una cantidad global, o por el contrario debe especificarse algún parámetro más.

El artículo 114 LH establece que deberá fijarse un máximo temporal de responsabilidad hipotecaria (dos o cinco años), y el 222 RH habla de «cantidad global para responder del pago de intereses»; luego, parece que en principio no existe obstáculo para considerar cumplidas las exigencias del principio de determinación registral si en la escritura de constitución de hipoteca se establece una cantidad máxima, de responsabilidad hipotecaria para un período determinado (tres años). En consecuencia, aparece fijada con nitidez a través de dos parámetros: tiempo y cantidad. Siendo sobre todo el límite temporal suficiente para dicha cobertura hipotecaria como se deduce de los artículos fijados.

Así lo ha confirmado la jurisprudencia registral en varias ocasiones. Por ejemplo, la Resolución de 19 de enero de 1996 acepta como garantía hipotecaria una cantidad máxima, que se dice resultante de aplicar el tipo pactado en la escritura; caso parecido al presente donde se establece como responsabilidad hipotecaria, asimismo, una cantidad máxima, y un límite temporal de

tres años, no sobrepasando dicha cantidad la resultante de aplicar el tipo máximo establecido (17 por 100) durante los tres años. Por eso, es aplicable la resolución citada, ya que afirma que «conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, la delimitación de la responsabilidad hipotecaria por intereses en perjuicio de terceros, tiene un límite máximo de cinco años; en ningún caso podrán reclamarse frente a terceros, intereses de más de cinco anualidades. Ahora bien, dentro de este máximo, la Ley posibilita la libertad de pacto, la cual puede ejercitarse, bien fijando un número de años distinto, dentro del máximo de cinco, que en conjunción con el tipo de interés, ajustado a las exigencias del principio de especialidad, bien fijando, simplemente, una cantidad máxima (que no habrá de exceder del resultado de aplicar el interés establecido, a un período de cinco años —vid. art. 220 RH—); pero en modo alguno se precisa que en este segundo caso dicha cantidad corresponda necesariamente a los intereses de tres anualidades, ni que se especifique el plazo que dicha cantidad, en conjunción con el tipo de interés pactado implica». Obviamente, en el caso que se examina, se cumple perfectamente lo aquí dispuesto, pues no sólo aparece una cantidad máxima, que en principio bastaría, sino que además se establece otro parámetro: el temporal que es de tres años; y dicha cantidad (3.822.000 ptas.) es netamente inferior a la que resultaría de aplicar el tipo máximo previsto en la escritura (17 por 100) al mismo período de tiempo de tres años (serían 10.200.000 ptas.). Luego, se cumple perfectamente la doctrina establecida en la resolución de 19 de enero de 1996, quedando al arbitrio de las partes establecer una responsabilidad máxima por intereses aunque ésta sea muy inferior a la que podría legalmente establecerse. Todo lo cual no contradice los preceptos legales.

Otras resoluciones confirman esta doctrina (1), y la mayor parte de la doctrina también coincide con lo hasta ahora planteado (2). En consecuencia,

(1) Véase Resoluciones 8, 11, 12, 13, 15, 18, 20, 21 de marzo, 1 y 2 de abril, 10 de mayo, 4 y 27 de junio, 27 de septiembre, 23 de octubre y 14 de noviembre de 1996; 14 de enero, 12 de febrero, 17, 18, 19, 20 y 24 de marzo, 16, 22, 29 de abril, 5 de mayo, 4, 10, 11 y 27 de junio, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24 de julio, y 9 y 10 de octubre de 1997; 20 y 21 de enero de 1998.

Igualmente las Resoluciones de 26 de diciembre de 1990, 17 de marzo de 1994 y 24 de abril de 1992: afirman la posibilidad de que la hipoteca garantice intereses variables siempre que se pueda determinar por un factor objetivo y se señale un máximo de responsabilidad, lo que viene a indicar que en el presente caso queda cubierto suficientemente el principio de determinación hipotecaria al aparecer ya una cantidad máxima de cobertura.

Asimismo, de las Resoluciones de 16 y 17 de diciembre de 1996 se puede concluir, también, la idoneidad y debido cumplimiento del principio de especialidad, pues se especifica el número de años y la cantidad total máxima por la que responde la hipoteca, de los cuales se obtiene fácilmente el tipo que sirve de base para ese cálculo, quedando de este modo perfectamente determinados todos los factores que pueden intervenir en el cálculo de la garantía hipotecaria; pues, como dice esta resolución, «aunque aisladamente pudieran producir alguna incertidumbre al respecto (en este caso los años y la cantidad), la necesaria valoración conjunta de todas las cláusulas del negocio calificado y la interpretación de sus cláusulas en el sentido más adecuado para que produzcan sus efectos excluyen cualquier duda sobre su carácter de topes máximos —plenamente adaptados, además, a lo dispuesto en el art. 114 LH—, por cuanto previamente se ha estipulado que los intereses son variables...»

(2) Véase ROCA SASTRE, R. M., y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho Hipotecario*, tomo VIII, Ed. Bosch, Barcelona, 1998, págs. 151-152, donde afirma que «cabe que los

no parece existir obstáculo alguno para impedir que se fije el máximo de responsabilidad hipotecaria con una cantidad total, siempre que no supere el límite legal total establecido.

Por otra parte, el hecho de que esa cantidad resulte de aplicar el tipo inicial al período de tres años, tampoco me parece óbice para tratar, entonces, de anular los intereses variables, alegando que son fijos. Eso no es cierto, como bien reconoce la DGRN, ya que el hecho de que se fije ese máximo, no impide que, luego, la cantidad de intereses debida sea mayor o menor (porque suba o baje el tipo), lo único que debe importar es que la finca hipotecada no responda por más de lo establecido (3.822.000 ptas.), independientemente de cómo se haya obtenido esta cantidad, siempre y cuando ésta, y como ya se ha dicho, no supere el límite del artículo 114 LH.

2. En cuanto al segundo de los problemas planteados, habría que pararse a analizar si la notificación al deudor de la cesión en el crédito hipotecario es un requisito de validez de la misma o constitutivo de ésta, de tal forma que si no existe notificación al deudor no puede existir una válida cesión del crédito hipotecario; o, por el contrario, dicha notificación no es elemento fundamental en la cesión de crédito hipotecario, de tal forma que, su ausencia, no impide tal cesión, y si sólo produce algún efecto distinto.

Esta cuestión ha sido tratada ampliamente por la doctrina hipotecaria, y de forma mayoritaria, se inclinan por pensar que la notificación al deudor no es elemento o requisito *sine qua non* de la validez de la cesión del crédito hipotecario. Más bien, consideran que la notificación al deudor puede hacerse o no hacerse, y si se hace el deudor queda vinculado con el nuevo acreedor, mientras que si no se hace continúa obligado con el antiguo acreedor. Por lo tanto, la notificación al deudor es un requisito de eficacia frente al deudor, y sólo a él incumbe (3).

intereses se garanticen simplemente fijando un tipo de interés máximo o tope y un plazo de cobertura o bien, fijando una cantidad máxima con tal de que no sobrepasen el resultado de aplicar el tipo máximo establecido a un período de cinco años, sin necesidad, en el segundo supuesto, de que se especifique que esta suma corresponde a un plazo». AVILA NAVARRO, P., *La hipoteca. Estudio registral de sus cláusulas*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1990, pág. 113: La garantía hipotecaria por intereses frente a terceros, cuando aquéllos sean variables, puede hacerse refiriéndose a un máximo temporal con máximo porcentual (intereses de... años hasta un máximo del... por ciento anual), a un máximo temporal con máximo de aumento (intereses de... años hasta un máximo anual... puntos superior al inicial pactado), **o a un máximo temporal con cantidad máxima (intereses de... años hasta un máximo de... ptas.);** pero lo que no parece posible es prescindir de la primera determinación temporal, o sea, de los años de devengo que se aseguran, y fijar sólo una cantidad...»

(3) Cfr. ROCA SASTRE, R. M., y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho hipotecario*, tomo VIII, ob. cit., págs. 1033 y sigs.; CHICO Y ORTIZ, J. M., *Estudios de Derecho hipotecario*, Ed. Marcial Pons, 1994, págs. 1575 y sigs.; BLASCO GASCO, F. P., *La hipoteca inmobiliaria y el crédito hipotecario*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2000, págs. 357 y sigs.; AVILA NAVARRO, P., *La hipoteca. Estudio registral de sus cláusulas*, ob. cit., 194: «aunque los artículos 149 LH y 242 RH exigen esa notificación (de la cesión, al deudor), no lo hacen como requisito de validez, sino de vinculación del deudor con el nuevo acreedor»; CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B., *Garantías patrimoniales. Estudio especial de la hipoteca*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 1993, pág. 590: «sin que la notificación (al deudor) afecte o no a la validez de la cesión realizada, dado que ésta puede hacerse aun contra el consentimiento del deudor, ya que el alcance y la trascendencia de la notificación no es otro, que el de obligar al deudor con el nuevo acreedor, de forma, que no se reputará pago legítimo

Estoy completamente de acuerdo con esta opinión doctrinal, ya que los artículos 149, 151 LH, sólo se entienden si consideramos que la notificación es un simple requisito de eficacia frente al deudor, complementados por los artículos 242 y 243 RH. De ellos se deduce que la falta de notificación no invalida dicha cesión, pues ésta sigue existiendo sólo que con efectos diferentes. Así se deduce del tenor literal del artículo 151 LH, que parece admitir la existencia y posibilidad de dos tipos de cesiones diferenciadas: las cesiones con notificación al deudor y aquéllas en las que dicha notificación no se produce, pues parece la interpretación más acertada de la frase «en los casos en que deba hacerse» (la notificación). Además, en este artículo se establece la diferencia de efectos que produce uno u otro tipo de cesión, al decir que cuando no exista notificación, el cedente será responsable de los perjuicios que dicha falta produzca al cesionario; y estos perjuicios no son sino la falta de vinculación del deudor con el nuevo acreedor, pero en ningún caso se habla de invalidez o no constitución de la cesión.

Así lo ha entendido también la jurisprudencia registral (STS de 27 de febrero de 1891, 5 de enero de 1949, 28 de octubre de 1957).

La notificación se constituye, de este modo, en un requisito de eficacia, pero no de validez o constitución del crédito; luego, y en principio, su ausencia (aunque se deba a una previa renuncia), no puede considerarse como falta de un elemento esencial del negocio de cesión que derive en su imposibilidad de inscripción.

Es más, la renuncia del deudor a ser notificado debe inscribirse. Y esto es así porque, como ya he dicho, la falta de notificación al deudor modifica los efectos de la cesión, de manera que impide la vinculación del deudor con el nuevo acreedor. Pero, si la falta de notificación se debe a la renuncia del deudor a que se le comunique este hecho, como expresamente admite el artículo 242 RH, la alta de vinculación del deudor con el nuevo acreedor no parece admisible sin más, ya que esta renuncia supondría entonces un grave perjuicio para el nuevo acreedor. Entonces, desde la lógica más objetiva, cuando es el propio deudor quien renuncia a ser notificado, no parece admisible que con esa renuncia se libere, sin más, ignorando el nuevo o sucesivo acreedor, pudiendo además, como dice el artículo 176 RH (para los casos en los que falta la notificación de la cesión al deudor), cancelar la inscripción de dicho crédito hipotecario cedido con el documento acreditativo del pago (hecho al cedente); sino que parece que en caso de renuncia que aparezca inscrita en el Registro, este deudor tampoco debería poder cancelar esa inscripción de cesión de crédito hipotecario, y debería éste averiguar quién es el nuevo acreedor y si el pago que realiza le libera o no. Esto mismo mantiene AVILA NAVARRO (4) al decir que «la renuncia debe ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad para enervar los efectos cancelatorios del artículo 176 RH: según este precepto, la cancelación de la hipoteca por un erróneo pago del deudor al cedente del crédito sólo procede “cuando no constare en

desde ese instante el que hiciese a favor del cedente»; CLAVERÍA GOSÁLVEZ, H., «Comentario a la STS de 12 marzo 1985», en *CCJC*, núm. 8, abril-agosto 1985, pág. 2532: este autor suscribe las palabras de Roca Sastre cuando afirma que la notificación al deudor no es requisito esencial para que tenga lugar la cesión, sino sólo necesaria para que produzca efectos respecto del deudor.

(4) AVILA NAVARRO, P., *La hipoteca. Estudio registral de sus cláusulas*, ob. cit., págs. 194-195.

el Registro que se ha dado conocimiento al deudor" de la cesión; es lógico entender que tampoco procede cuando conste en el Registro la renuncia a la notificación. Esa renuncia del derecho a ser notificado de la cesión obliga al deudor a averiguar si la persona a la que paga es el verdadero acreedor; pero en esa averiguación no debe llegar más lejos de lo que publique el Registro de la Propiedad» (5).

Luego, parece ser que el pacto por el que el deudor renuncia a ser notificado, no sólo no impide la inscripción de la cesión (pues su consecuencia directa, que es la falta de notificación, no supone la falta de ningún elemento esencial del negocio de cesión, ya que la cesión no notificada pero inscrita es válida, aunque el deudor se libere pagando al primitivo acreedor); sino que, además, parece ser necesaria y oportuna para que el deudor quede obligado a conocer a su nuevo acreedor de los datos que se publican en el Registro. En este sentido se manifiesta también el auto de TSJC, de 25 de octubre de 1993, al afirmar que la renuncia del derecho a ser notificado el deudor de la cesión de crédito hipotecario, aunque tiene efectos obligacionales, según se desprende del artículo 151 LH, también es evidente su posterior trascendencia real cuando la posible cesión del crédito hipotecario llegue al Registro de acuerdo con lo previsto en el artículo 149 LH.

Y, por último, si la notificación sólo produce efectos para el deudor, y no para los terceros (pues es la inscripción de la cesión lo que la hace oponible frente a todos y no la notificación al deudor) (6), no podemos entender que el registrador rechace la inscripción de esa renuncia, pues no pueden mantenerse sus argumentos de que si no hay notificación no hay eficacia frente a terceros, y si ésta falta no hay eficacia real y por tanto no debe inscribirse esa escritura de renuncia.

M. G. R. A.

(5) En el mismo sentido se manifiesta Roca Sastre. Véase ROCA SASTRE, R. M., y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho hipotecario*, ob. cit., pág. 570: «Con la renuncia, el deudor se compromete a satisfacer el crédito al que resulte ser el verdadero acreedor en el momento del pago; esto impone la necesidad de averiguar si reúne esta cualidad la persona que le exija o a quien se proponga efectuar el pago...»

(6) ROCA SASTRE, R. M., y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho hipotecario*, ob. cit., pág. 566: «La inscripción de la cesión sólo es requisito necesario para que ésta produzca efectos contra terceros. El artículo 1.526, párrafo 2.º del Código Civil, establece que la cesión de créditos referentes a inmuebles no surtirán efecto contra tercero sino desde la fecha de su inscripción en el Registro». CHICO Y ORTIZ, J. M., *Estudios de Derecho hipotecario*, ob. cit., págs. 1585-86. BLASCO GASCO, F. P., *La hipoteca inmobiliaria y el crédito hipotecario*, ob. cit., págs. 375 y 376. Este autor afirma, al igual que los anteriores, que «ni la forma exigida (escritura pública), ni la notificación al deudor, ni la inscripción registral tienen carácter constitutivo», añadiendo que el requisito exigido en el artículo 1.256 del Código Civil, de inscripción registral, hay que entenderlo «en sus efectos con relación a terceros, puesto que en esta materia el Ordenamiento Jurídico español, tanto en el orden civil como en el hipotecario, sigue la orientación y consiguiente normativa de que la inscripción es meramente declarativa y, en consecuencia, sólo robustece el título inscrito frente a dichos terceros a los efectos de la fe pública».

En el mismo sentido encontramos las SSTs de 29 de junio de 1989, 16 de octubre de 1982, 11 de octubre de 1983, 23 de octubre de 1984). Y Resolución de 22 de diciembre de 1945.