

hipoteca se extinguió al hacerlo el crédito, aunque no esté cancelada su inscripción, éste debe considerarse extinguido. Por lo tanto, según lo que dije en el epígrafe anterior, no cabe la subrogación en el mismo, pues, si ya no existe, no es posible un cambio de titular, tal y como afirma la DGRN.

La presente resolución y la doctrina que en ella sienta la DGRN es importante y muy adecuada, pues confirma que la cancelación de hipoteca no es constitutiva, y que no cabe una cancelación de este tipo en nuestro sistema, porque toda cancelación tiene necesariamente como fundamento la previa extinción del derecho inscrito, y no como consecuencia. De este modo, se aclaran las dudas y se pone fin a las vacilaciones doctrinales que todavía existen en esta materia.

M. G. R. A.

*HIPOTECA. INTERESES.—NO HAY RAZON PARA ENTENDER QUE LA COBERTURA DE LOS INTERESES MORATORIOS NO PUEDE EXCEDER DE LA CANTIDAD QUE RESULTE DE APLICAR EL CAPITAL DEL PRESTAMO DURANTE TRES AÑOS, AL TIPO DE INTERES REMUNERATORIO INICIAL (RESOLUCIÓN DE 18 DE DICIEMBRE DE 1999. BOE DE 3 DE FEBRERO DE 2000).*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Luis Álvarez Fernández, en nombre del «Banco Hispano Americano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo, número 5, don César García Arango y Díaz Saavedra, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

*Hechos.*—I. El 9 de abril de 1996, mediante escritura otorgada ante el Notario de La Coruña, don José Miguel Sánchez Andrade Fernández, el Banco Hispano Americano concedió un préstamo de 6.000.000 de pesetas a don Ricardo Tormo Massignani, en su propio nombre y, además, en nombre y representación de su esposa, la cual, en garantía de su devolución, constituyó hipoteca sobre una finca de su propiedad. En la citada escritura se establece, en lo referente a los intereses, lo que se expresa en el fundamento de Derecho número 1.

II. Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Oviedo, número 5, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente título, en cuanto a la hipoteca constituida, con excepción de las cláusulas sin trascendencia real, y de las que establecen el vencimiento anticipado del plazo, por obligaciones accesorias y distintas del préstamo concertado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 434 del Reglamento Hipotecario; en el tomo 2.885 del archivo, libro 2.103 de la sección 1.ª de este Registro, folio 62, inscripción 3.ª, de la finca registral 6.776. Se deniega la inclusión en la garantía hipotecaria por costas y gastos, de otros distintos de los legalmente tasados. Así como se deniega parcialmente la inscripción de la garantía hipotecaria por intereses moratorios, en cuanto excede de 1.500.000 pesetas. Oviedo, 18 de mayo de 1996. El Registrador. Fdo. César García Arango».

III. El Procurador de los Tribunales, don Luis Álvarez Fernández, en nombre del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que, conforme al

artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en ningún caso podrán reclamarse frente a terceros intereses de más de cinco anualidades. Ahora bien, dentro de este máximo, la Ley posibilita libertad de pacto, la cual puede ejercitarse dentro del máximo de cinco años, que, en conjunción con el tipo de interés previamente establecido, determinará el máximo de responsabilidad por interés, ajustado a las exigencias del principio de especialidad (art. 12 de la Ley Hipotecaria), fijando simplemente una cantidad máxima (art. 220 del Reglamento Hipotecario), según Resoluciones de 19 de enero y 13 de marzo de 1996. Que le señor Registrador, según puede deducirse, calculó el límite de cinco años al  $7,5 \times 100$ , tipo de interés pactado para el primer año:  $6.000.000$  de pesetas  $\times 7,5 \times 5 = 2.250.000$ . Si a esta cantidad se deducen  $750.000$ , destinadas a cubrir la responsabilidad hipotecaria por intereses remuneratorios, queda la cantidad de  $1.500.000$  pesetas, importe al que el señor Registrador ha limitado la responsabilidad de tres años de intereses moratorios. Que en dicho cálculo no se ha tenido en cuenta que el préstamo se concertó a tipo de interés variable, admitido por el artículo 131.3.º-4 de la Ley Hipotecaria. Que varias Resoluciones, entre ellas la de 26 de diciembre de 1990, exigen que dichos intereses variables puedan ser determinados en su día por un factor objetivo y que se señale límite máximo de la responsabilidad hipotecaria. Que dichas condiciones se dan en este supuesto, dado que, a partir del primer año, en el que se fijó un interés del  $7,5$  por  $100$  anual, el interés a aplicar para el resto de la vida del préstamo se determinará mediante la adición de un margen constante de dos puntos al valor que representa el tipo de interés de referencia, que será el tipo interbancario a un año (MIBOR a un año). Que, asimismo, se fija en el  $12,5$  por  $100$  el máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses. Que, por todo ello, resulta incomprensible y contradictorio que sólo se tenga en cuenta el interés pactado para el primer período anual para el cálculo de la responsabilidad hipotecaria.

IV. El Registrador, en defensa de su nota, informó:

1. Que el recurso se interpone contra una nota de despacho y no de calificación.

2. Que el recurso se formula exclusivamente contra la denegación parcial de la inscripción de la garantía hipotecaria por intereses moratorios en cuanto excede de  $1.500.000$  pesetas.

3. Que las reglas establecidas en los artículos 114 de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario, al ser aplicadas al caso concreto pueden originar problemas, cuando el Registrador realiza el oportuno cálculo para comprobar si se respeta el límite legal. Que el realizado coincide con el que expresa el recurrente en su escrito; siendo tal forma de calcular la procedente según resulta de las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987. Que aunque las instituciones de crédito hayan recibido tal forma de computar, en favor de las citadas Resoluciones hay que aducir:

1.º La histórica protección a los terceros.

2.º El aforismo «donde la ley no distingue, nosotros no debemos distinguir». Los artículos citados establecen un tope genérico y no distinguen entre ambos intereses.

3.º El firme designio legal de favorecer el crédito territorial y evitar la amortización inmobiliaria que resultaría de la excesiva acumulación de responsabilidad hipotecaria en gran parte meramente potencial y eventual, que imposibilitaría en la práctica la contratación de segundas hipotecas.

4.º La posibilidad de que se abriría al fraude de la Ley, mediante manipulaciones con los intereses moratorios de tipo sensiblemente más alto que los ordinarios. Esta doctrina ha sido confirmada con la Resolución de 22 de julio de 1996. Que así pues, el cálculo es correcto y la denegación parcial de intereses moratorios está plenamente justificada por la doctrina de la Dirección General. Que la forma de calcular no varía porque el interés del préstamo sea variable, que está plenamente justificado por el principio de determinación registral. Que, en efecto, en el momento de constituirse e inscribirse la hipoteca, sólo existe un único tipo de interés conocido, el inicial, que, además, se pacta expresamente que se mantenga invariable durante cierto tiempo (en este caso un año). Los futuros tipos variables pueden no llegar a tener aplicación práctica, si no se dan los presupuestos previstos para la variación o si el prestatario los rechaza y opta por la amortización anticipada. Que unido todo ello a que por su propia variabilidad esencial no pueden servir para el cómputo de un período quinquenal, lo más razonable y congruente es pensar que para el cómputo de ese máximo legal sólo pueden tenerse en cuenta esas cinco anualidades de interés al tipo inicial, único real existente y conocido, frente a las futuribles variables en alza y también a la baja, que por desconocidos no sirven para cuantificar el derecho real que se califica e inscribe. Que así se deduce también del artículo 219.3.º del Reglamento Hipotecario. Que adoptar la solución contraria supondría establecer en la práctica una injustificada diferencia de trato entre los préstamos a interés fijo y variable, los primeros sometidos y los segundos exentos del límite del artículo 114, salvo en cuanto a «anualidades», límite que poco significa en la práctica si se desconecta su cálculo de un tipo de interés real.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias confirmó la nota del Registrador, fundándose en las alegaciones contenidas en el informe de éste.

VI. El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió:

1.º Que en la hipoteca objeto del recurso no sólo se respeta el límite del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, sino que incluso no se alcanza, dado que se pactó que la garantía se extendería, en cuanto a intereses, a un año de intereses remuneratorios y a tres años de intereses moratorios, es decir, a un total de cuatro años de intereses.

2.º Que existe un error en el cálculo hecho por el Registrador y confirmado por el auto, ya que se efectúa basándose única y exclusivamente en el tipo de interés inicialmente pactado como tipo de interés remuneratorio para el primer año de vigencia del préstamo, sin tener en cuenta que en el préstamo en cuestión se convino un interés variable a partir del primer año, así como intereses moratorios para el caso de incumplimiento por parte del deudor.

3.º Que la totalidad de las normas y resoluciones invocadas por el señor Registrador no son aplicables a este supuesto, y que la Resolución de 23 de octubre de 1987 confirma el criterio mantenido por la parte recurrente al establecer que los intereses que la hipoteca garantiza no son otros que los intereses variables que procedan según el contrato de préstamo.

4.º Que el artículo 219-3 no es de aplicación a este caso.

5.º Que hay que citar las Resoluciones de 16 de febrero y 16 de marzo de 1990 y 19 de enero de 1996.

*Fundamentos de Derecho.*—Vistos los artículos 2, 12 y 114 de la Ley Hipotecaria; 1.255 del Código Civil; Resoluciones de 26 y 29 de octubre de 1984, 20, 23 y 26 de octubre de 1987, 26 de diciembre de 1990 y 13 de marzo de 1996.

1. En el presente recurso de debate sobre la inscripción de determinada cláusula de una escritura de constitución de hipoteca en garantía de un préstamo que, en lo que aquí interesa, tiene las siguientes características:

El importe del préstamo es de 6.000.000 de pesetas.

Devengará un interés nominal fijo del 7,5 por 100 durante el primer año. A partir del primer año, el interés será variable, revisándose en los sucesivos períodos de interés, cuya duración será de un año para cada período.

En su caso, el tipo de interés de demora será el que resulte de añadir cinco puntos al tipo de interés remuneratorio vigente al producirse la demora.

Respecto a los intereses, la hipoteca se constituye en garantía de la restitución de:

a) Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a las cláusulas sobre intereses ordinarios y tipo de interés variable, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo de 12,5 por 100 anual, que asciende a 750.000 pesetas.

b) Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la cláusula de intereses de demora, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo de 12,5 por 100 anual, que asciende a 2.250.000 pesetas.

El Registrador denegó «parcialmente la inscripción de la garantía hipotecaria por intereses moratorios, en cuanto excede de 1.500.000 pesetas» (que son tres años al 7,5 por 100).

2. El defecto no puede ser confirmado; admitida por este Centro Directivo, la cobertura hipotecaria de los intereses aun cuando estén sujetos a cláusula de revisión, no hay ninguna razón para entender que la cobertura hipotecaria de los moratorios no puede exceder de la cantidad que resulte de aplicar al capital del préstamo durante tres años, el tipo de interés remuneratorio inicial; a tales efectos, el tipo a tener en cuenta es el máximo pactado al definir la respectiva cobertura hipotecaria, toda vez que los intereses efectivamente impagados que pretendan acogerse a dicha garantía pueden corresponder a períodos distintos del inicial, en los que puede regir aquel tipo máximo pactado para la cobertura de intereses moratorios —o uno superior incluso—.

Por lo demás, la doctrina de este Centro Directivo de la computación conjunta de los intereses ordinarios y moratorios tampoco es argumento para rechazar la inscripción ahora pretendida, pues, con esa doctrina no se quiere afirmar otra cosa sino que unas mismas cantidades no pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios e intereses de demora, más respetando esta exigencia, ningún obstáculo hay para reclamar todos los intereses, tanto remuneratorios como moratorios devengados y cubiertos por las respectivas definiciones —dentro de los máximos legales— de la garantía hipotecaria, aun cuando se reclamen intereses remuneratorios de los cinco últimos años e intereses moratorios del mismo período, si así procediera por ser dis-

tintas y de vencimientos diferentes las cantidades que devengaron unos y otros.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado.

Madrid, 18 de diciembre de 1999.—El Director general, *Luis María Cabello de los Cobos y Mancha*.

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

#### COMENTARIO

Presentada una escritura de constitución de hipoteca, el Registrador rechaza parcialmente su inscripción por entender que la responsabilidad hipotecaria por intereses de demora excede de los límites establecidos por la Ley.

El Registrador de la Propiedad entiende que la cantidad máxima por la que responde la finca hipotecada en concepto de intereses (en general) debe calcularse aplicando el tipo fijo inicial pactado para el primer año, a los cinco años que como máximo establece el artículo 114 LH, entendiendo que a los efectos de este artículo deben englobarse tanto los intereses moratorios como los de demora.

Dos son, por tanto, las cuestiones que se plantean y que merecen una especial atención:

I. Cómo debe realizarse el cálculo de la responsabilidad hipotecaria por intereses (qué tipo debe tomarse como base).

II. Si el límite del artículo 114 LH debe entenderse para el conjunto de los intereses moratorios y remuneratorios, o, si por el contrario, debe aplicarse de forma separada e independiente a cada uno de ellos.

#### I. CALCULO DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA POR INTERESES

Este es, a mi entender, el tema que se discute en esta resolución, pues las distintas alegaciones de una y otra parte se basan en las diferentes formas de realizar este cálculo. Sin embargo, la DGRN no entra a decidir sobre este asunto, y pasa por él «de puntillas», puesto que lo que verdaderamente le interesa es la segunda de las cuestiones planteadas. Creo que la Dirección General aprovecha el problema inicial de cómo debe calcularse la responsabilidad hipotecaria por intereses para dictaminar sobre el otro, si bien son temas distintos que no deben confundirse aunque estén relacionados, y considero que ambos merecen un breve comentario; por eso, empezamos con el primero de ellos.

El cálculo del máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses se ha venido realizando (Resoluciones de 22 y 23 de octubre de 1987 y 22 de julio de 1996) con base en el tipo inicial, que generalmente es el más bajo y fijo durante un período determinado de tiempo, porque es el único conocido y el único del que se tiene seguridad de su existencia y cuantía. Como explica el Registrador en esta resolución, «los futuros tipos variables pueden no llegar a tener aplicación práctica, si no se dan los presupuestos previstos para la

variación o si el prestatario los rechaza y opta por la amortización anticipada», lo cual les hace no aptos para el cómputo del máximo legal de responsabilidad hipotecaria por este concepto.

Sin embargo, no me parece del todo aceptable esta postura, y considero más adecuado aplicar el tipo máximo previsto al definir la cobertura hipotecaria por intereses variables o de demora. En efecto, el desconocimiento del alcance de la cuantía de intereses variables o moratorios que puede existir, y el hecho de que éstos pueden devengarse en períodos distintos del inicial, donde ya no rige ese tipo inicial, sino uno que puede ser, debería obligar a prever el máximo del que pueda responder la finca por ese concepto. Para ello lo lógico es aplicar el tipo máximo, pues sólo de esta forma el acreedor podrá ver suficientemente garantizado su crédito, y «se cubrirá las espaldas» ante una inesperada subida de los tipos de interés o una prolongada mora. Además, si se aplicase el tipo inicial para calcular intereses variables y de demora, la responsabilidad hipotecaria o garantía hipotecaria resultaría en la práctica muy baja o escasa, pues ese tipo inicial, como ya he dicho, suele ser el más bajo, con la inseguridad que eso supondría para el acreedor hipotecario que no vería suficientemente garantizado su crédito.

Y si hablamos sólo de los intereses moratorios, la determinación de la responsabilidad hipotecaria por este concepto con base en el tipo establecido para los remuneratorios, podría producir situaciones cuanto menos anómalas, sino injustas. Por ejemplo, si el tipo remuneratorio fuera muy bajo, también lo sería el de demora, contraviniendo así su finalidad de cláusula penal impuesta al deudor por el incumplimiento de la obligación, o si no existieran intereses del capital, tampoco habría moratorios dando lugar a una situación patentemente injusta para el acreedor.

Este criterio resulta confirmado por la DGRN que en la presente Resolución afirma que para el cálculo de la cobertura hipotecaria de los intereses moratorios debe tenerse en cuenta «el tipo máximo pactado al definir la respectiva cobertura hipotecaria, toda vez que los intereses efectivamente impagados que pretendan acogerse a dicha garantía pueden corresponder a períodos distintos del inicial, en los que puede regir aquel tipo máximo pactado para la cobertura de intereses moratorios —o uno superior incluso—».

## **II. SI EL LIMITE DEL ARTICULO 114 LH DEBE ENTENDERSE PARA EL CONJUNTO DE LOS INTERESES MORATORIOS Y REMUNERATORIOS, O, SI POR EL CONTRARIO, DEBE APLICARSE DE FORMA SEPARADA E INDEPENDIENTE A CADA UNO DE ELLOS**

La segunda cuestión que debe abordarse y en la que sí entra de lleno la DGRN, produciendo un cambio en su doctrina hasta la fecha, 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 aquéllos.

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

Los límites a la responsabilidad hipotecaria por intereses, frente a terceros (cuestión que también me ofrece dudas, pues no entiendo porqué no rige también entre las partes, pero éste sería otro tema), está recogida en el ar-

título 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 (Resoluciones de 20 de mayo de 1987, 23 y 26 de octubre de 1987 y 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 (1), 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 (2) 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 (3), por el contrario, rechazan esta postura doctrinal y, basándose en

---

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

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

(3) AVILA NAVARRO, P., *La hipoteca (Estudio registral de sus cláusulas)*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1990, 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 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

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.

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 Resoluciones 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 Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987; y, como dice YSAS SOLANES (4), 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 (o verdaderos intereses, pues los remuneratorios no se asimilan exactamente con esta figura). 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 se defiende por la DGRN en esta resolución. Y en ella cambia, afortunadamente, el criterio mantenido hasta entonces. El interés de esta resolución radica, precisamente, en este cambio de línea jurisprudencial.

---

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., págs. 166 y sigs.

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

Es de esperar que a partir de ahora se confirme, tal y como ya lo ha hecho la Resolución de 17 de marzo de 2000, para la que, al igual que ésta, «la computación conjunta de uno y otro tipo de interés, no es argumento para rechazar la inscripción pretendida, pues tal doctrina 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—, aun 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 la garantía hipotecaria dentro de los límites dichos».

M. G. R. A.

*HIPOTECA. EN GARANTIA DE OBLIGACIONES AL PORTADOR. CANCELACION.—SOLO CUANDO SE ACREDITE LA DESTRUCCION O INUTILIZACION DEL TITULO AL PORTADOR, SE PUEDE PRACTICAR LA CANCELACION DE LA HIPOTECA, NO BASTANDO LA ASEVERACION DE ESTAR EN PODER DEL QUE SOLICITA DICHA CANCELACION (RESOLUCIÓN DE 22 DE DICIEMBRE DE 1999. BOE DE 3 DE FEBRERO DE 2000).*

*RESOLUCION de 22 de diciembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Guadalajara, don Pedro Jesús González Peraba, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de la misma capital, don Fernando Alonso-Mencía Alvarez, a cancelar una hipoteca en garantía de obligaciones al portador en virtud de apelación del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Guadalajara, don Pedro Jesús González Peraba, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de la misma capital, don Fernando Alonso-Mencía Alvarez, a cancelar una hipoteca en garantía de obligaciones al portador en virtud de apelación del Registrador.

*Hechos.—I.* En fecha 3 de junio de 1996 se autorizó acta por el Notario de Guadalajara, don Pedro Jesús González Peraba, a requerimiento de los cónyuges don Isidro González Oñoro y doña María Magdalena López Señor, en la que se hizo constar, conforme al párrafo 2.º del artículo 156 de la Ley Hipotecaria, que los requirentes exhibían al Notario cuatro obligaciones hipotecarias al portador, serie A, números 6 a 9, de la emisión integrada por un total de nueve obligaciones de la misma serie emitidas por don M. D. T. y doña P. A. C., formalizada en escritura autorizada el 8 de abril de 1991 por el Notario de Madrid, don Antonio de la Esperanza Martínez-Radio garantizadas con hipoteca sobre la finca 3.880 del Registro de la Propiedad número 2 de Guadalajara, finca actualmente inscrita a favor de los requirentes por habérsela adjudicado en procedimiento judicial seguido precisamente para