

RECURSO GUBERNATIVO. CERTIFICACIONES YA EXPEDIDAS. IDENTIDAD DE DENOMINACION.

Doctrina idéntica a la de la Resolución de 14 de abril de 2000.

Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento

Resolución de 14 de abril de 2000.

Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Pravia
(BOE de 9 de junio de 2000)

ANOTACION DE EMBARGO. SUSPENSION DE PAGOS.

No es obstáculo a la práctica de la anotación preventiva de embargo de bienes muebles en un procedimiento de apremio la declaración de suspensión de pagos del ejecutado, ya que los procedimientos concursal y el de apremio no son incompatibles y tienen distinta finalidad.

Resolución de 5 de mayo de 2000.

Registro de la Propiedad de Hipoteca Mobiliaria de Alcalá de Henares
(BOE de 13 de junio de 2000)

HIPOTECA. EXTENSION OBJETIVA. POSIBILIDAD DE HIPOTECA MOBILIARIA FRENTE AL PACTO. ARTICULO 111 LH.

La extensión objetiva de la hipoteca que regulan los artículos 110, 111 y 112 LH, juntamente con lo dispuesto en los artículos 2, 73 y 75.3.º de la Ley de Hipoteca Mobiliaria, impide la constitución de hipoteca mobiliaria sobre bienes muebles que en virtud de pacto están ya hipotecados con el inmueble en el que estén instalados o colocados.

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

POR FERNANDO DE LA PUENTE Y ALFARO
Y JOAQUÍN MARÍA LARRONDO LIZÁRRAGA

HIPOTECA. MODIFICACION DE INTERES VARIABLE A FIJO. FIJACION DE LA RESPONSABILIDAD.—AL PASAR DE INTERES VARIABLE A FIJO ES PRECISO SEÑALAR CLARAMENTE LA NUEVA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA DE LAS FINCAS, SIN QUE PUEDA QUEDAR DEFINIDA POR REFERENCIA A UN TIPO DE INTERES DISTINTO DEL ESTIPULADO (RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE NOVIEMBRE DE 1999. BOE DE 1 DE DICIEMBRE DE 1999).

RESOLUCION de 5 de noviembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco Guipuzcoano, Sociedad Anónima» contra la negativa de la Registradora de la

Propiedad de Alicante, número 2, doña María Pilar Planas Roca, a inscribir una escritura de cancelación parcial de hipoteca, novación, modificación y superposición de garantía, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Ana María Arias Nieto y en nombre del «Banco Guipuzcoano, Sociedad Anónima» contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alicante, número 2, doña María Pilar Planas Roca, a inscribir una escritura de cancelación parcial de hipoteca, novación, modificación y superposición de garantía, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. El 22 de marzo de 1992, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Alicante, don Julio Sáinz Rodríguez, el «Banco Guipuzcoano, Sociedad Anónima» concedió a «Edificio Maristas, Sociedad Anónima», un crédito de determinada cantidad a un interés inicial del 15 por 100, variable posteriormente en base al tipo Mibor y reembolsable en un plazo de ciento veinte meses, mediante unas cuotas mensuales acumulativas del pago conjunto del principal e intereses, siendo la última del 22 de octubre de 2002, pactándose la garantía hipotecaria de diversas fincas de la prestataria. Dicha escritura fue objeto de tres subsanaciones (en escrituras de 7 de julio de 1992, 28 de febrero de 1994 y 2 de mayo de 1995) mediante las cuales quedaron definitivamente establecidas las responsabilidades garantizadas por cada finca y sus precios de tasación a efectos de subasta. De las citadas escrituras se desprende que se constituye hipoteca en garantía de un préstamo a interés variable y definiéndose la cobertura hipotecaria de sus intereses remuneratorios en los correspondientes tres años, al tipo máximo del 19 por 100.

El 1 de diciembre de 1995, ante el Notario de Alicante, don Ramón Alarcón Cánovas, se otorgó escritura de cancelación parcial de hipoteca, novación, modificación y superposición de garantía, que tiene por objeto otorgar carta de pago parcial de créditos anteriores y de cancelación parcial de hipoteca sobre una de las fincas, superponer diversas garantías personales por el resto pendiente de la operación impagada y novar modificativamente dicha parte pendiente del crédito en los siguientes términos: prorrogar el vencimiento final de la operación y establecer unas nuevas cuotas de pago acumulado de principal e intereses con dos años de carencia a partir de la fecha de otorgamiento; cambiar a semestres naturales los iniciales vencimientos anuales para el cálculo de los intereses devengados; sustituir el sistema de interés variable pactado en la operación por un sistema de interés fijo remuneratorio del 10 por 100 anual, y, por último, dar carácter expreso de bonificación al interés fijo, del 10 por 100, por ser inferior al máximo interés variable pactado hasta entonces para la operación (19 por 100) y acordándose no modificar los límites de la responsabilidad hipotecaria pactada para cada finca por concepto de interés.

II. Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante, número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento en unión de escritura de subsanación del mismo otorgada en Alicante el 17 de enero de 1996, ante su Notario don Ramón Alarcón Cánovas, en el tomo 1.742 del archivo, libro 712 de Alicante, Sección 2.ª, folio 210, finca número 43.660, inscripción 9.ª, de cancelación de hipoteca, único practicado; no habiéndose practicado operación alguna por lo que respecta a la modificación de hipoteca de las restantes fincas que comprende el docu-

mento por no constar en el mismo la nueva fijación de responsabilidad hipotecaria de tales fincas, al pasar el interés variable de la hipoteca a un interés fijo. Alicante, 29 de febrero de 1996. La Registradora. Firma ilegible».

III. La Procuradora de los Tribunales, doña Ana María Arias Nieto, en representación del «Banco Guipuzcoano, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que la denegación del señor Registrador a la inscripción de la novación modificativa, aparte de ser absolutamente excesiva es totalmente disconforme a derecho, por no corresponder a una aplicación ecuaníme y proporcionada de los principios jurídicos registrales, aplicables para resolver la cuestión. Que se considera que al indicarse claramente en el otorgamiento que la novación del tipo de interés se hace... «sin modificación en ningún caso de los límites de responsabilidad que actualmente garantiza la presente hipoteca...» y vincularse dicho otorgamiento al motivo de establecerse este nuevo interés fijo del 10 por 100 «...con carácter de bonificación al actual sistema de interés variable», el grado de especificación de la cláusula y el cumplimiento del principio de especialidad en la misma son notables. 2.º Que quizá sea impropia la imputación que se ha hecho al Registrador en el párrafo anterior, de apreciar tácitamente una falta de cumplimiento del principio de prioridad, y lo que éste atribuye más bien sea una infracción al principio de accesoriedad, por no responder coherentemente la responsabilidad hipotecaria por intereses a la nueva obligación acordada. Que parece que en opinión del Registrador, el otorgamiento novatorio debería contener también una nueva fijación de unas responsabilidades en pesetas coherentemente resultantes del cálculo de aplicar al importe de la deuda el nuevo tipo de interés pactado por el número de los años garantizados, a tenor de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Que de ser ello cierto resultaría desproporcionado e incumpliría los criterios emanados de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 11 de enero de 1995 y 19 de enero, 11, 12 y 13 de marzo de 1996). Que si en un otorgamiento hipotecario formalizado *ex novo*, la Dirección General citada, a los efectos de la aplicación de los principios de especialidad y determinación, permite que se establezca la responsabilidad por intereses mediante la fijación de una cifra máxima y siempre que dicha cifra máxima no exceda de la resultante de aplicar al principal el tipo de interés pactado, durante el período máximo de cinco años, no será necesario que la cifra pactada en concreto deba responder coherentemente al resultado de aplicar al principal el tipo de interés pactado por el período de garantía pactado, por los mismos motivos, en el caso de un instrumento novatorio, del que se desprende que el nuevo interés pactado, aplicado al principal durante el período de garantía resulta en una cifra superior a la ya establecida como de responsabilidad hipotecaria, podía esta última mantenerse como válida, por pacto expreso entre las partes, como en este caso se ha hecho, sin que haya, consiguientemente, que modificarle a una cifra resultante de aplicar al principal el nuevo tipo de interés pactado por el período garantizado.

IV. La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1.º Que la calificación no es excesiva, porque la novación del préstamo hipotecario contemplada en el artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, al referirse a la mejora de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, añade: «conjuntamente con esta mejora se podrá pactar la alteración del plazo...», de forma que la variación en el plazo se realiza conjuntamente con la mejora en el tipo de interés como acto unitario, de tal

manera que si no se inscribe la novación del tipo de interés, tampoco podrá inscribirse la alteración del plazo, pues de admitirse sólo esta última se haría al margen de la citada Ley 2/1994, como una modificación ordinaria de hipoteca y sin acogerse a los beneficios fiscales y demás bonificaciones que la misma otorga. Que, por tanto, o se inscribe la cláusula de novación en su totalidad o no se inscribe. Que la calificación tampoco es disconforme a derecho, sino plenamente ajustada al mismo. Que el hecho de que en la nota no se hagan constar los motivos en que se basa dicha calificación, es debido a la simplicidad formal que caracteriza al procedimiento de la misma y que en la práctica se traduce en una permanente accesibilidad a la información registral y a la comunicación oral con el presentante, a la cual se notifica personal y verbalmente los motivos de la calificación desfavorable (cfr. arts. 39 y 429 del Reglamento Hipotecario y Resolución de 6 de junio de 1991). Que el título presentado en cuanto a la novación modificativa, como se explicó al presentante, se entiende vulnerado, no sólo en los principios de especialidad y de accesoriedad, sino también en los fundamentos mismos del sistema inmobiliario español. En cuanto al principio de especialidad, se entiende vulnerado porque, si por cualquier causa se modifica el tipo de interés, ha de variar la responsabilidad hipotecaria y debe necesariamente determinarse la nueva responsabilidad por intereses, con su correspondiente tope legal de cinco años, para no infringirse lo que dispone el artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Que toda hipoteca, incluso la ordinaria, en cuanto a derecho real, implica un máximo que se traduce en la cantidad de la que responde la finca hipotecada y que será la suma aritmética de sus conceptos fundamentales (capital, intereses y costas). La fijación concreta y monetaria de la cifra de responsabilidad hipotecaria es requisito esencial para la inscripción de cualquier tipo de hipoteca (cfr. arts. 12 y 219 del Reglamento Hipotecario) y, si «a priori» no se dan todos los factores, como ocurre en el caso que se estudia, en que se pacta como más favorable un interés fijo del 10 por 100, el tipo máximo será el 10 por 100 y la responsabilidad máxima se calculará con base en ese 10 por 100, sin que exista ninguna razón para mantener una responsabilidad máxima correspondiente al anterior tipo máximo de interés (19 por 100), por resultar injustificada esa cifra como límite de garantía hipotecaria, abusiva, incongruente con el contenido de la novación, perjudicial para terceros y contravendría el citado principio de especialidad, cuyo alcance señaló la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1991, y en el mismo sentido se pronuncian las Resoluciones de 4 de julio de 1984, 22 de marzo de 1988, 23 de marzo de 1994 y 11 de enero de 1995. 2.º Que se infringe el principio de accesoriedad, por cuanto que en nuestro sistema la hipoteca es un derecho accesorio del crédito asegurado, lo que atribuye al crédito la cualidad de elemento principal de la relación jurídica que accede al Registro en cuanto que está garantizado con la hipoteca (art. 9 del Reglamento Hipotecario y 98 de la Ley Hipotecaria). La hipoteca vive al servicio de un crédito al cual está íntimamente ligada y subordinada en su existencia, extensión y extinción, de manera que si se baja el tipo de interés que rige el crédito, simultáneamente se reducirá la responsabilidad hipotecaria, y, por tanto, no podrá mantenerse la primitiva responsabilidad hipotecaria. En este sentido, cabe señalar las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987. Que de acceder a lo pretendido por el recurrente también se contravendría el principio de legitimación registral en cuanto que presume la existencia, pertenencia y alcance de los derechos, tal y como figuran en la inscripción y, que traducido en este caso, exigiría pactar

adecuadamente la responsabilidad hipotecaria resultante de la modificación y luego inscribirla como tal (Resolución de 16 de febrero de 1990). Que también se contravendría el principio de legalidad que implica que el derecho que se inscribe consta de manera indubitante y que es característica común de los registros de seguridad jurídica que los diferencia de los de información administrativa. Que en caso de prosperar la pretensión del recurso se contravendría asimismo el principio de publicidad como exteriorización constante, real y paralela con la realidad extrarregistral. Si hay una novación debe llegar completa, con todas sus consecuencias, para lograr la determinación precisa e inequívoca del contenido y extensión de los derechos que pretenden su acceso al Registro, a fin de facilitar la fluidez y seguridad del tráfico jurídico (Resoluciones de 23 de marzo de 1994, 20 de mayo y 5 de junio de 1987). Que las Resoluciones citadas por el recurrente vienen a confirmar la argumentación expuesta. Que, en definitiva, los principios que rigen el sistema hipotecario español imponen la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que se inscribe.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota de la Registradora fundándose en las alegaciones expuestas por ésta en su informe.

VI. La Procuradora del recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 1.285 y 1.857 del Código Civil; 9, 12, 104 y 114 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 23 de septiembre de 1996.

1. Constituida hipoteca en garantía de un préstamo a interés variable y definiéndose la cobertura hipotecaria de sus intereses remuneratorios en los correspondientes a tres años, al tipo máximo del 19 por 100, equivalentes a cierta cantidad que se especifica (que coincide con el 57 por 100 del principal), se otorga escritura de novación modificativa en la que se cambia el plazo de amortización y se estipula un interés fijo del 10 por 100, pero se añade, «sin modificación en ningún caso de los límites de responsabilidad hipotecaria que actualmente garantiza la presente hipoteca...». El Registrador suspende la inscripción por «no constar la nueva fijación de responsabilidad hipotecaria... al pasar el interés variable de la hipoteca a un interés fijo».

2. El carácter accesorio de la hipoteca respecto del crédito garantizado (cfr. arts. 104 de la Ley Hipotecaria y 1.857 del Código Civil) implica la imposibilidad de discrepancia entre los términos definitivos de la obligación asegurada y los de la extensión objetiva de la hipoteca en cuanto al crédito (cfr. arts. 9 y 12 de la Ley Hipotecaria), de modo que siendo fijo el tipo de interés remuneratorio estipulado, no cabe que su cobertura hipotecaria quede definida por referencia a un tipo de interés distinto del estipulado, como ocurriría en el caso debatido, vulnerándose con ello la exigencia de claridad y precisión en el contenido de los asientos registrales, dada la transcendencia *erga omnes* de sus pronunciamientos.

Téngase en cuenta, además, que ni siquiera la interpretación sistemática de las cláusulas del contrato (cfr. art. 1.285 del Código Civil) podría permitir al Registrador entender implícitamente modificada la cobertura hipotecaria (aunque sobre esta cuestión no se prejuzga ahora), pues, explícitamente se ha convenido el mantenimiento de los anteriores límites de dicha cobertura; y sin

que el hecho de ser éstos superiores, incluso, a cinco años (tope legal máximo en la dimensión temporal —cfr. art. 114 de la Ley Hipotecaria—) de interés al 10 por 100, tenga virtualidad alguna, pues precisamente tal alegación pone de manifiesto la incertidumbre que se crearía sobre el actual alcance temporal —tres o cinco años— de la cobertura hipotecaria de los intereses remuneratorios.

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

Madrid, 5 de noviembre de 1999.—El Director general, *Luis María Cabello de los Cobos y Mancha*.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior.

COMENTARIO

La Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, ha dado lugar a pocas resoluciones de la Dirección y prácticamente todas ellas dirigidas a solventar problemas relacionados con la subrogación y a su procedimiento. Bienvenida sea, por tanto, esta resolución que tiene además la ventaja de tratar sobre la cuestión más importante, a mi juicio, que provoca la escasa regulación que la Ley hace del supuesto que más normalmente se da en la práctica diaria: la denominada novación modificativa del artículo 9.º La cuestión hace referencia a si la cobertura hipotecaria se ha de ver alterada como consecuencia de las modificaciones obligacionales llevadas a término o, por el contrario, como parece deducirse del espíritu de la Ley, si la alteración de la obligación no debe llevar aparejada la del derecho de hipoteca.

La Ley no impone ninguna limitación a las modificaciones que pueden operarse en el ámbito de la obligación garantizada con hipoteca, salvo que se realice una mejora en las condiciones del tipo de interés (1) que puede ir acompañada de una modificación en el plazo de amortización. Toda limitación, por tanto, que en este sentido quiera establecerse, deberá derivarse de la regulación general del Código Civil (2) o de las específicas derivadas de la legislación hipotecaria, que son las que ahora nos interesan.

Nada obsta a que las partes pacten un tipo de interés superior al vigente sin perjuicio de que la concreta modificación se encuentre por ello fuera del ámbito de la Ley 2/94. Lo que nos importa es si eso supone o no un impedimento a la inscripción de la novación en el Registro de la Propiedad: si es exigible una correlativa modificación de la hipoteca. Si tenemos en cuenta que es perfectamente admisible la cobertura parcial de la obligación garantizada (3) y que, de hecho, la propia naturaleza del máximo parte de la base de que puede existir una cobertura parcial de la obligación garantizada no debe

(1) Cuestión que además debe verse relativamente tal y como reconoce recientemente la propia Dirección General en su Resolución de 29 de junio de 1999.

(2) Artículo 1.204.

(3) Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 y 3 de enero de 1996.

ser exigible ninguna modificación en el derecho de hipoteca. Sólo cuando se pacte un tipo de interés máximo superior al inscrito deberá modificarse, porque se amplía la cobertura hipotecaria (4).

Cuando la cosa es, como exige la Ley 2/94, al revés, cuando el tipo es inferior al pactado como máximo. En términos generales, éste es un supuesto que debería resultar irrelevante hipotecariamente, pues aunque el tipo inicial sea inferior al vigente en el momento de la modificación, puede oscilar hacia arriba hasta el máximo que delimita el derecho de hipoteca y que se pactó como tal en su día (5).

Existen sin embargo dos excepciones a esta regla de irrelevancia: una, cuando se modifica el tipo de interés variable a uno fijo que está por debajo del máximo inscrito. Es el supuesto de la resolución que comentamos y en el que la Dirección General concluye que es imprescindible la modificación del derecho de hipoteca. En el supuesto de hecho, la hipoteca garantizaba por pacto expreso un número de tres años de intereses ordinarios, por lo que en puridad la responsabilidad hipotecaria estaba perfectamente delimitada: si se pacta un nuevo tipo fijo del 10 por 100 y la cobertura hipotecaria es de tres años no hay indeterminación alguna, sólo se pueden reclamar los intereses del 20 por 100 durante tres años. Sin embargo, el Registro de la Propiedad está publicando otra cosa, pues el pacto de constitución de hipoteca seguirá diciendo que la hipoteca cubre esos tres años pero hasta un máximo superior, lo cual es imposible tras el pacto de modificación a tipo fijo; esta imposibilidad intrínseca es lo que impide que la novación pueda inscribirse sin más, el Registro no puede publicar una cosa y la contraria aunque pudiera deducirse que de las dos cosas es la segunda la que ha de prevalecer: la claridad que debe presidir los asientos del Registro de la Propiedad y el principio de especialidad se verían claramente perjudicados si así no se hace. El pacto de modificación a la baja del tipo de interés adoptando la modalidad de interés fijo implica *per se* una reducción del ámbito de cobertura del derecho de hipoteca: un préstamo de un millón de pesetas al 19 por 100 de interés máximo durante tres años garantizado con hipoteca equivale a decir (art. 220 del Reglamento Hipotecario) que ésta cubre por intereses ordinarios hasta 570.000 pesetas. Esa misma cantidad al tipo fijo del 10 por 100 durante tres años equivale a decir que la hipoteca cubre hasta 300.000 pesetas; el Registro de la Propiedad no puede publicar a la vez que la cobertura hipotecaria es una y otra (6).

(4) Y salvo que el presentante o interesado se conforme con la inscripción parcial de su título, comprendiendo la modificación obligacional pero no la real.

(5) No hay discrepancia entre el Registro y la realidad, no hay sufrimiento de la accesoriedad hipotecaria: sigue siendo posible que el tipo ascienda hasta el máximo y aún más allá. La cobertura hipotecaria es exactamente la misma.

(6) Es por tanto equívoco el argumento que utiliza la Dirección en el último párrafo de la resolución: si la cláusula de constitución de hipoteca dice que están garantizados tres años, no hay duda posible sobre esto cuando se fija posteriormente y por novación un tipo fijo, no hay incertidumbre sobre la cobertura temporal. Aun así no debe acceder al Registro de la Propiedad la modificación de la obligación sin la correlativa modificación de la hipoteca si no queremos crear confusión sobre el *ámbito económico* de la cobertura que es el que se ha reducido (mientras que el temporal sigue igual).

Para que la confusión a que hace referencia la Dirección pueda producirse es preciso que la cláusula de constitución de hipoteca no especifique el número de años de cobertura si no que exprese una cifra en pesetas. Si en el ejemplo anterior la hipoteca estu-

El otro supuesto en que la reducción del tipo de interés puede plantear problemas es cuando se fija un tipo de interés variable inferior al vigente y se fija un máximo a su vez inferior al pactado en la escritura de constitución de la obligación garantizada con hipoteca. En el fondo la situación es idéntica, la obligación tendría un límite en cuanto a los intereses ordinarios que no se correspondería con la cobertura hipotecaria. No debe inscribirse la modificación de la obligación sin, simultáneamente, modificar la hipoteca, si no se quiere evitar una disgresión entre realidad y Registro.

En definitiva, y aunque posiblemente el legislador no pensó en ello (7), es necesario concluir que en estos supuestos la modificación del pacto de constitución de hipoteca es inevitable. La hipoteca puede cubrir menos importe que el de la obligación garantizada pero no más (8) y esto es así tanto en el supuesto de constitución de la garantía como en el supuesto de modificación posterior de la obligación que no puede suponer la alteración de tal principio.

Para terminar podemos hacer un cuadro de posibles situaciones en la novación de una obligación garantizada con hipoteca cuya inscripción se pretenda:

1.º Modificación de tipo de interés variable a otro tipo también variable. Tanto si el tipo pactado es inferior como superior al existente en el momento de la novación, la cobertura hipotecaria permanece invariada. Se exceptúan los casos en que el nuevo tipo máximo exceda del pactado en la escritura de constitución de hipoteca y aquél en que se fija un nuevo tipo máximo inferior al pactado en su día. En ambos casos será precisa la modificación del pacto de hipoteca si no se desea una discordancia entre la obligación garantizada y su garantía.

2.º Modificación del tipo de interés variable a otro tipo de interés fijo. Tanto si el nuevo tipo es superior al inscrito como si es inferior, debe modificarse la responsabilidad hipotecaria (9).

3.º Modificación del tipo de interés fijo a otro tipo de interés igualmente fijo. La modificación del tipo implica siempre una modificación de la cuantía económica de la cobertura hipotecaria que ha de ser modificada.

4.º Modificación del tipo de interés fijo a otro variable. Tanto si el tipo variable es superior como si es inferior, es precisa la modificación del derecho de hipoteca.

FERNANDO DE LA PUENTE Y ALFARO
Registrador de la Propiedad de Badalona

viera inscrita de forma que por intereses ordinarios la hipoteca cubriera la cantidad de 570.000 al tipo máximo del 19 por 100 (lo que equivale a tres años) y luego se pactara el interés fijo a diez años surgiría la duda de si la hipoteca sigue cubriendo tres años o cinco años y siete meses.

(7) Por las consecuencias fiscales y arancelarias que pueden producirse.

(8) Lo cual es propio del régimen de las garantías de nuestro ordenamiento: el artículo 1.826 del Código Civil permite al fiador obligarse a menos, pero no a más que el obligado principal, *mutatis mutandi* la hipoteca puede cubrir menos pero no más que la obligación garantizada.

(9) Cabe preguntarse si siendo superior cabe practicar la inscripción por consentimiento del interesado y actuando el tipo fijo inscrito como máximo en el sentido que admitió la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 1996.