

PEQUEÑA JURISPRUDENCIA

Responsabilidad civil de Registrador de Propiedad con motivo de una certificación expedida para que surtiera efectos en un Concurso de Acreedores. Certificó, en relación, de un asiento de hipoteca omitiendo pactos referentes a intereses moratorios, no cubiertos por la responsabilidad asignada a la finca hipotecada. Fue absuelto en ambas instancias, sin expresa condena en costas.

Juzgamos de interés la publicación resumida de esta litis, que ha terminado en la Audiencia Territorial. Por la cuantía, no se da el Recurso de Casación.

La demanda, seguida por los trámites del juicio de menor cuantía, decía, en síntesis:

HECHOS :

Primero.—El día 6 de diciembre de 1966, en subasta pública que tuvo lugar en ese mismo Juzgado como trámite del concurso necesario de acreedores de don R. F., el señor C. L., único postor, se adjudicó la finca rústica en este término “Dehesa del Prado”, más conocida por “Las Animas”. El remate fue elevado a instrumento público el 28 de junio del corriente año ante el Notario de esta ciudad, don ... Se aporta primera copia de esta escritura (núm. 2 de los documentos).

Segundo.—En relación con ciertas hipotecas que pesaban sobre la finca objeto de licitación, los edictos anunciadores de la subasta habían advertido: “... continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante las acepta y quedará subrogado en la responsabilidad de las mismas, sin destinar a su extinción el precio del remate”. Es decir, que se aplicaba el sistema llamado

de subsistencia de cargas, con la aceptación del actor, quien antes, naturalmente, había echado sus cuentas, tras consultar la certificación registral de gravámenes existente en el juicio universal. Prácticamente, al señor C. le fue presentado el precio en estado de liquidez, porque sabido es que intereses, derechos reales y demás gastos de cancelación de una hipoteca, máxime con un tercer poseedor por medio, son “habas casi contadas”.

Tercero.—Desde un principio anduvo esta adjudicación padeciendo complicaciones tan imprevisibles como enojosas. El primero en incordiar fue el concursado, cuya representación jurídica se obstinó en cargar al señor C. L. todos los créditos personales que habían originado embargos con anotación preventiva sobre “Las Animas”, cuando sus titulares tenían que cobrar precisamente el dinero obtenido en la realización del patrimonio concursal. Este ignominioso intento desconcertó a mi representado, quien decidió suspender todo acto derivado y, por tanto, consolidatorio de su adjudicación, hasta ver cómo se pronunciaba la Audiencia Territorial (el Juzgado al que tengo el honor de dirigirme tardó bien poco en hacerlo). Y consiguió de la Caja de Ahorros San Fernando, de Sevilla, y Banco Hispano Americano, las dos entidades bancarias titulares de sendos créditos con garantía hipotecaria sobre “Las Animas” que le aguardasen hasta el momento de la resolución firme de tan ingrato conflicto. Por fin, el 12 de marzo del corriente año pudo respirar tranquilo el señor C. L. con la publicación del fallo confirmatorio. Y no es otra la razón de que la escritura pública del remate se otorgase con tanto retraso sobre la fecha de la subasta.

Cuarto.—Separada ya la primera tribulación, acudió mi mandante a la Caja de Ahorros de ... en solicitud de liquidación conducente a la cancelación de la hipoteca a favor de esta entidad. Y cuál no sería su sorpresa al comprobar que se le exigían unos “intereses moratorios” por importe de 251.193 pesetas, cuando en la certificación de cargas obrante en el concurso y puesta por los edictos a disposición de los licitadores precisamente para su información (“Que la certificación de cargas se encuentra en la Secretaría de este Juzgado, donde puede ser examinada por los licitadores...”) se omitía toda alusión a este tipo de intere-

ses. Nuevo aplazamiento del pago por unos días (la afectó a cinco inmuebles más, habiendo sido debidamente distribuida la responsabilidad).

No se comprende cómo el señor Registrador, al determinar el alcance de la seguridad hipotecaria en cuanto al crédito garantido, prescindió del interés convenido para caso de mora, tan amparado como el otro por la garantía real y de indudable licitud substantiva. Pero es que aún hay más, ilustrísimo señor. Si la entidad acreedora hubiese realizado a causa de la negligencia de los deudores ciertos gastos previstos en la escritura, el consiguiente reembolso también habría desbordado los límites del *quantum* asegurado producto del rutinario criterio del Registrador demandado, porque la póliza lo incluye con claridad meridiana en la protección hipotecaria (... se considerarán protegidos por la hipoteca y se hará efectivo su reintegro con cargo a la misma"). Digamos que se ha certificado con mentalidad de subalterno.

Dejamos designados los archivos del Juzgado al que me dirijo y de este Registro de la Propiedad, así como el protocolo de la Notaría de esta ciudad, por si la negación por el demandado de algún punto de nuestra relación de hechos nos obligase a interesar en fase de prueba la aportación a los autos de algún testimonio fidedigno.

Quinto.—Antes de presentar esta demanda se han tenido conversaciones con el Registrador. Lo natural. Mas no hubo forma de eludir la contienda judicial. Que más hubiera querido el actor. Porque lo más patente de todo es que este litigio, no siendo agradable para nadie, es al señor C. L. a quien menos complace. Pero no hay camino más dulce para recuperar cincuenta mil duros salidos tan injustamente de un patrimonio. Como no hubo manera de evitar que salieran.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.º “Los Registradores responderán civilmente, en primer lugar, con sus fianzas, y en segundo, con sus demás bienes, de todos los daños y perjuicios que ocasionen: ...5.º Por error u omisión

en las certificaciones de inscripción o de libertad de los inmuebles o derechos reales, o por no expedir dichas certificaciones en el término señalado en esta Ley." Artículo 296 de la Ley Hipotecaria.

2.º "Cuando las certificaciones no fueran conformes con entidad acreedora (lógicamente, ya daba por agotadas sus concesiones) y obligada consulta con los libros del Registro, para ver que, efectivamente y por desgracia para el actor, los 'moratorios' están allí, en plena cobertura hipotecaria. No había, pues, más remedio que abonarlos, tras convencernos muy bien de su inexorable exigibilidad contra tercer poseedor, y así lo hizo el señor C., en auténtico y comprensible paroxismo." Se acompaña el recibo que justifica este pago, señalado con el número 3 de los documentos.

Presentamos copias fehacientes de la inscripción hipotecaria (documento núm. 4) y de lo certificado en su relación por el Registrador demandado para el concurso de acreedores (documento núm. 5). Con estas reproducciones literales por delante, no es difícil percatarse de que el demandado funcionó con evidente torpeza profesional al omitir en su certificación una prestación de contenido económico y cubierta por la garantía hipotecaria, cual es la de los intereses moratorios. Porque, ¿qué pasaje del asiento permite negar la protección de estos intereses? Los que rozan la materia son los tres que a continuación se transcriben:

"...el capital prestado devengará unos intereses del siete por ciento anual, más un uno por ciento de comisión, también anual..."

"...en garantía de la devolución del capital del préstamo, ascendente a un millón quinientas mil pesetas, pago de sus intereses conforme a la ley, y de trescientas mil pesetas que se fijan para costas y gastos..."

"...respondiendo esta finca de novecientas veinticinco mil pesetas de capital, de sus intereses correspondientes y de ciento ochenta y cinco mil pesetas para costas y gastos."

Pues bien: ninguna de estas tres expresiones desvirtúa nuestra aseveración. La primera se refiere al interés que pudiéramos

llamar normal, en contraposición, aquí al moratorio, pero sin denotar la menor incompatibilidad entre ambos; uno es el precio del disfrute de un dinero ajeno que hay en todo crédito fructífero y el otro, un módulo indemnizatorio previsto para el caso de incumplimiento por los prestatarios de sus obligaciones. La segunda no es sino una sumisión expresa al límite *temporal* del artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Y en cuanto a la tercera, sin duda los "intereses correspondientes" son los proporcionales, los que corresponden a la parte del capital asegurado con "Las Animas", porque no podemos olvidar que la hipoteca se hizo por más dinero y que los asientos de su referencia se estará a lo que de éstos resulte, salvo la acción del perjudicado por ellas para exigir la indemnización correspondiente del Registrador que haya cometido la falta." Artículo 226 de la misma Ley Hipotecaria.

3.º Traemos a la fundamentación jurídica de esta demanda el Capítulo IV del Título II, libro cuarto del Código civil, que trata de la interpretación de los contratos. Aunque es la verdad que en nuestro caso hacen poca falta las normas interpretativas, por aquello de que *in claris non fit interpretatio*.

4.º La concreción de los perjuicios recibidos por el señor C., al menos de los prácticamente exigibles, no presenta dificultades. El daño sufrido por el actor lo fijamos en la cantidad que se ha visto obligado a pagar por "Las Animas" (al fin y al cabo, lo invertido en cancelar hipotecas no deja de ser verdadero precio de la finca) sobre la obtenida de la certificación de cargas del concurso, o sea, en el importe del interés moratorio. Pero ya supondrá el Juzgador que el señor C. no podrá salir indemne de tan funesto percance...

5.º Invocamos también los artículos 312 de la Ley Hipotecaria y 583 de su Reglamento, preceptos que, aunque no nos exigen instancia, supone esta parte que la efectividad de su contenido servirá al aseguramiento de las resultas de estas actuaciones.

6.º El artículo 303, también de la Ley Hipotecaria en materia de competencia territorial.

7.º Artículo 460, 5.º, de la Ley de E. C.

8.º El trámite aplicable a esta pretensión no puede ser otro que el establecido para el juicio declarativo de menor cuantía.

Y en virtud de todo lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO que, por presentada esta demanda, la admita y mande sustanciar, teniéndome en cuenta por parte en nombre de quien comparezco, para, en definitiva y previo el enjuiciamiento señalado, dictar sentencia por la que, al estimar íntegramente la demanda, condene a don (Registrador de la Propiedad) a pagar a don J. C. L. la cantidad de 251.193 pesetas, con expresa imposición de las costas al demandado.

La Contestación expuso:

HECHOS :

Primero.—Conformes con el de este número de la demanda, según viene respaldado con la copia de la escritura a que en el mismo se alude.

Segundo.—Tampoco tenemos nada que oponer al correlativo de la misma demanda, si bien, según hemos de ver en la fundamentación legal de esta contestación, el demandado, pese a tener ante sus ojos “habas casi contadas”, no supo, ni él ni sus asesores, contarlas, y pagó, según nos dice, más habas de las que efectivamente había o le correspondía pagar.

Tercero.—En cuanto, en el de este número del escrito inicial, se limita el actor a contarnos unas cuitas e “incordios” ajenos a la cuestión aquí debatida, tampoco tenemos nada que objetar. Conformes, si tiene el actor interés en ello, con su relato.

Cuarto.—En cuanto, en el correlativo, se habla de los edictos publicados por el Juzgado, de la certificación de cargas expedida por mi representado, a que se remitían dichos edictos, y a que en dicha certificación se omitía toda alusión a intereses moratorios—no asegurados con hipoteca, según hemos de ver en su lugar—lo aceptamos como absolutamente cierto. Tampoco tenemos inconveniente en admitir, como efectivamente llevada a ca-

bo, la "obligada consulta a los libros del Registro", pero no admitimos que el consultante se enterara de su contenido, ya que —y ello es cuestión de derecho, de interpretación, que hemos de examinar en los fundamentos legales de esta contestación sin que para ello sea necesaria ninguna actividad probatoria, porque una cosa es el hecho, que admitimos, y otra el alcance, contenido y consecuencias legales del hecho, que es en lo que discrepamos—si así hubiera sido, es seguro que no se hubiera permitido afirmar que tales intereses, los moratorios, "están allí: en plena cobertura hipotecaria". Esto y la "inexorable exigibilidad contra tercer poseedor", no puede ser más que consecuencia de un examen muy somero y superficial de la "cobertura hipotecaria" y de la supuesta trascendencia real de un pacto que es puramente obligacional, según veremos en su lugar, al hacer la interpretación en derecho de los documentos, que aceptamos como auténticos, a que este hecho de la demanda se refiere.

El resto de las consideraciones que el actor hace en este hecho cuarto de su demanda, más que de hecho, son de derecho, y a ellas responderemos en el sitio adecuado de esta contestación. Destaquemos únicamente el mal humor, el tono agresivo, incluso injurioso—contra el que mi representado hace reserva expresa de acciones— y, en el mejor de los casos, irrespetuoso para el demandado, que se utiliza en la demanda: "evidente torpeza profesional", "rutinario criterio del Registrador demandado", "mentalidad de subalterno", que creemos sinceramente que, en aras al menos del buen gusto, debió haber sido suprimido, tanto por innecesario a los fines del actor—que nada agrega con ello a la viabilidad de su pretensión—como por respeto, si no a la persona del señor..., que, desde luego, lo merece, si al cargo que ostenta y al Cuerpo prestigioso a que pertenece, los que no quedan libres del ataque con tanta ligereza llevado a cabo.

Quinto.—Ciertamente el correlativo. Ha habido conversaciones. Mi representado no se avino ni puede avenirse a aceptar responsabilidad alguna por la certificación de cargas que expidió. Que carguen con ella y la acepten, como deben, los que no supieron interpretar los libros del Registro, tanto a la vista de su letra, que bien clara estaba y está, como en relación con elementales principios hipotecarios.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I

La cuestión aquí planteada requiere una previa puntualización de conceptos y principios jurídicos y, más concretamente, hipotecarios, atinentes al caso, de los que se olvida incomprensiblemente el redactor de la demanda, contra el que en modo alguno y para no seguir su camino, aunque la reacción sería legítima o humanamente legítima, quiere el señor (Registrador) utilizar los calificativos de que éste ha sido objeto de modo tan injusto. Pero, claro es, si tenemos que poner de manifiesto los desvíos que padece, a fin de dejar las cosas jurídicamente en su punto y obtener la conclusión—que esperamos comparta el Juzgado—de la absoluta falta de fundamentación legal de la demanda que ésta sitúa, más que en la parte que debe ser destinada a este fin (fundamentos de derecho), en comentarios que va haciendo al ir sentando los hechos. Por ello, ya hemos dejado advertido que en este pasaje de esta contestación hemos de responder de modo unificado a lo que en la demanda se sitúa entre las alegaciones de hecho sin tener este carácter.

II

Como primer antecedente, hemos de sentar que la redacción de la demanda no distingue, como era lo obligado, entre el aspecto personal y el real de la cuestión debatida, al último de los cuales—al real—tenía que concretarse la certificación expedida por el Registrador demandado para el concurso de acreedores (documento núm. 5 de los unidos a la demanda, que reconocemos como auténtico) y que todo lo concerniente al primero—al personal—quedaba y está al margen del Registro, en cuanto no estuviese, como no lo está, especialmente asegurado—art. 98 de la Ley Hipotecaria—y, consiguientemente, ni se extendían a él los

efectos protectores de la inscripción ni a sus pronunciamientos, aunque los hubiere, la fe pública registral.

III

Sobre esta base, puede afirmarse que la hipoteca no surge, con efectos registrales propios, en tanto no entra en juego la figura del tercero, pues aunque desde su origen sujete el objeto de la misma al cumplimiento de las obligaciones para cuya seguridad se constituyó o se constituya—art. 104 de la ley—, no existiendo tercer adquirente del dominio o derecho real sobre la finca, la hipoteca no es más que una concreción específica del principio de responsabilidad general y total consagrado en el artículo 1.911 del Código civil. Sólo, pues, cuando entra en juego la figura del tercero, cobra la hipoteca su misión específica de ser vehículo o cauce jurídico de la expansión del crédito territorial, que requiere unas condiciones de seguridad y firmeza en las transacciones que mal pueden avenirse con las indeterminaciones propias de un sistema de clandestinidad. En este sentido, dice Roca Sastre—*Derecho Hipotecario*, tomo IV, pág. 31—que es necesario se fije el *importe* de la obligación garantizada (artículo 12 de la Ley Hipotecaria) o la *cantidad máxima* de que responda la finca. (El art. 153 de la misma ley, dictado para el caso de hipoteca en garantía de cuentas corrientes, cuyo saldo, por la propia naturaleza de estas cuentas, no es posible fijar exactamente *ab initio*, es una aplicación de este principio general que no es otro que el de especialidad o determinación, y es extensible, como es lógico, a todos los supuestos en que, inicialmente, sea desconocida la cuantía exacta de la responsabilidad.) Y tratándose de crédito que devengue interés, el artículo 114 de la Ley Hipotecaria establece que la hipoteca 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 (salvo pacto en contrario y siempre con máximo legal permitido de cinco anualidades de intereses). Es evidente, según la autorizadísima opinión de Roca Sastre—obra citada, página 273, último párrafo—, que la extensión de la garantía hipo-

tecara a los intereses "no comprende los intereses de los intereses", pues bien claro lo dispone—continúa dicho autor—el artículo 114 de la ley al hablar solamente de los intereses del crédito capital. Y mucho menos—añadimos nosotros—podría comprender los intereses moratorios de las anualidades de amortización no satisfechas a su debido tiempo (nos referimos a las anualidades de 300.000 pesetas de capital, no de intereses, tal como aparecen pactadas en la hipoteca objeto de este litigio) que parece, es seguro, que, en buena doctrina, deben sustituir a los primeramente pactados para el capital, ya que esas anualidades son capital, quinta parte del capital, y no otra cosa. Ni aun cabe que estos intereses puedan sumarse al capital a menos que en tiempo y forma se hubiese exigido una nueva hipoteca o ampliado la existente, haciendo extensiva a los intereses moratorios la facultad que otorga al acreedor el artículo 115 de la ley, ya que, en otro caso, se alteraría, en perjuicio de tercero, el importe de la obligación asegurada por capital, en contra de la ley y principios bien conocidos.

IV

Examinando la inscripción de que se certificó—y de la que obra en autos certificación literal aportada con la demanda—no aparece por ninguna parte el pacto que pudiera enmarcar los intereses moratorios en el ámbito de la hipoteca y de la protección registral. Bueno será para ello ir transcribiendo los pasajes de la inscripción literal de la hipoteca interesantes a este respecto, tomados de la certificación acompañada a la demanda. Y tenemos que, después de darse por los deudores por recibido al préstamo (1.500.000 pesetas) y de fijar el plazo de duración de cinco años, forzosos para la entidad prestamista y voluntarios para los deudores, se dice textualmente:

"El capital prestado devengará un *interés* del 7 por 100 anual, más un 1 por 100 de comisión, también anual, a satisfacer por anualidades vencidas. El pago del capital e intereses habrá de hacerse precisamente en el domicilio de

la entidad acreedora y en efectivo el día del vencimiento da cada una de las anualidades. Además de la obligación personal solidaria de los deudores para el cumplimiento de este contrato, en garantía (esta es la cláusula hipotecaria y a ella y a su tenor literal, sin posible extensión y menos en perjuicio de tercero, hay que atenerse y concretarse la responsabilidad de la finca adquirida por el demandante) de la *devolución del capital* del préstamo ascendente a pesetas un millón quinientas mil, pago de sus *intereses conforme a ley* (no conforme a pacto, que aquí no ha servido más que para fijar el tipo de los del capital) y de trescientas mil pesetas que se fijan para *costas y gastos*, en caso de ejecución, el señor... constituye hipoteca voluntaria a favor de la Caja de Ahorros..., *respondiendo esta finca de novecientas veinticinco mil pesetas de principal*, de sus *intereses correspondientes* y de *ciento ochenta y cinco mil pesetas para costas y gastos*. Rectificamos esta transcripción en el solo punto de que donde se dice o se transcribe novecientas veinticinco mil pesetas 'de principal', debe entenderse transcrito 'de capital'."

De lo transcrito, aparece ciertamente una garantía hipotecaria en toda regla y que ella, en cuanto a la finca adquirida por el actor, alcanza:

a) A 925.000 pesetas, que, en virtud del obligado principio de distribución, cuando se hipotecan varias fincas, y como parte del capital, se fijaron como responsabilidad a este predio.

b) A sus intereses correspondientes con arreglo a ley, o sea, aceptando el límite, digo el principio del límite temporal del artículo 114 de la Ley Hipotecaria y el tipo pactado del 7 por 100 anual, *sin aludir no garantizar intereses alguno de demora*.

c) Y a 185.000 pesetas para costas y gastos, en el supuesto, que no se ha dado, de ejecución.

Y *no alcanza*, insistimos, ni a intereses moratorios ni aun siquiera a la comisión del 1 por 100 pactada, que no es interés y que no se menciona en la garantía y que el actor no tenía ni tiene por qué pagar al no alcanzarle, como tercero, esa responsabilidad, que es personal de los prestatarios.

Después del préstamo y su garantía hipotecaria en los términos transcritos y puntualizados en su alcance, siguen otras cláusulas, ya de tipo personal: cuidar de la finca hipotecada; pago puntual de contribuciones; presentación al acreedor de los correspondientes recibos; y prohibición de gravar ni enajenar, con las consecuencias que el incumplimiento de todo ello puede originar. Y, por último, ya desconectado de todo lo anterior, se dice:

“Todos los *gastos* que hiciese la entidad acreedora por cuenta y a causa de la negligencia de los deudores, ya sean de los incluidos en la presente cláusula, ya correspondan a las obligaciones comprendidas en la cláusula séptima de la escritura que se inscribe o se refieran a cualquier otro concepto, se considerarán protegidos por la hipoteca y se hará efectivo su reintegro con cargo a la misma. Las cantidades mencionadas en la cláusula anterior producirán intereses moratorios a favor de la entidad acreedora, desde el día en que éstas las satisfaga hasta que los prestatarios las abonen.”

Estos gastos (no los intereses moratorios que devenguen los mismos), pese a que se dice están protegidos por la hipoteca, ¿gozan realmente de garantía hipotecaria?, ¿se ha constituido realmente hipoteca para garantizarlos? Sinceramente creemos que no. Y nuestras razones son:

1.^a Es de esencia en la hipoteca, como en todos los derechos reales limitativos, la *determinación de su extensión*, sin la cual se llevaría la inseguridad al comercio jurídico y se haría poco menos que inútil la institución del Registro, al carecer de base firme en que apoyarse la contratación de inmuebles. En este sentido, establece la Dirección General de los Registros y del Notariado, resolución de 31 de marzo de 1910, que adolece de *vicio sustancial* la hipoteca que no determine la extensión de tal derecho. Estos gastos, que se dicen asegurados, protegidos por la hipoteca, lo son sin fijar su cuantía, sin determinar su importe, única forma de que el tercero sepa a qué atenerse, ni—puesto que reconocemos que dichos gastos podrán o no hacerse y que su cuantía no puede determinarse *a priori*, sino después de hechos—siquiera la cantidad máxima de que, por ellos, habría de garanti-

zar la hipoteca, todo en abierta contradicción con los artículos 12 y 153 de la Ley Hipotecaria antes invocados.

2.^a Es también de esencia en la hipoteca constituida sobre varias fincas, como fue la que estamos discutiendo, la determinación de la *cantidad o parte del gravamen* de que cada una deba responder—art. 119 de la Ley—, sin que sea posible en nuestro Derecho, al menos *ab initio*, la hipoteca solidaria sobre varias fincas—artículo 120—, hipótesis sólo admisible en el caso de división de finca *ya hipotecada*, no existiendo convenio entre acreedor y deudor para la distribución del crédito—art. 123—y dejando a salvo los casos especiales previstos en los 217 y 218 del Reglamento Hipotecario. Es indiferente para esta determinación la forma de distribución del crédito total, con tal de que ésta tenga lugar. En concreto, y refiriéndonos a los gastos sobre los que estamos razonando, ni se ha expresado cuantía exacta ni cantidad máxima, ni, ante tal omisión, resulta distribuida la responsabilidad hipotecaria por ellos, imposible sin la premisa de previa determinación total, todo en oposición a la doctrina de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de febrero y 15 de marzo de 1935, según las cuales *debe determinarse específicamente* la cantidad a que alcance tal responsabilidad.

3.^a Y como corolario, como consecuencia ineludible de lo argumentado en los dos apartados anteriores, al no alcanzar la protección hipotecaria a los gastos, mejor dicho, a tales gastos, que, aunque sin determinar ni distribuir (esencia misma de la hipoteca), resultan aludidos en el pacto sobre el que razonamos, con muchísima mayor razón no puede alcanzar a los intereses de esos gastos indeterminados y sin distribución, intereses que tampoco pueden resultar determinados y distribuidos, y ello dejando aparte que así como, en cuanto a gastos, aunque sin concreción, se habla de responsabilidad hipotecaria, ésta no puede alcanzar a intereses moratorios, sobre los que hay, sí, pacto en cuanto a producción, en su caso, *pero no* en cuanto a garantía hipotecaria, quedando todo, gastos e intereses, en tanto no se determinasen (por lo digo, por la Entidad acreedora y los que recibieron el préstamo; pero *antes*, no después, de pasar la finca a tercero), relegado a una simple mención, que ni podía perjudicar a tercero, resolvién-

dose en una simple relación personal, ni le alcanzaba la fe pública del Registro, conforme al artículo 29 de la Ley, razón por la que el Registrador certificante no extendió a ello ni habló de ello en la certificación de la que quiere derivarse responsabilidad contra él.

Y, por último, en párrafo aparte, continúa la inscripción:

“Igualmente producirán intereses moratorios las anualidades de amortización, de intereses y gastos de administración que no sean satisfechos el día que corresponda.” Y fija como tipo de estos intereses el dos por diez mil diario; o sea, como el año tiene trescientos sesenta y cinco días (no sabemos si se habrá olvidado algún bisiesto), el siete enteros con treinta centésimas por ciento anual.

Y volvemos a preguntar. ¿Puede creerse que estos intereses de amortización, digo moratorios de las anualidades de amortización, de intereses (deben ser los vencidos) y gastos de administración están incluidos en la garantía hipotecaria y debió extenderse a todo ello la certificación origen de la responsabilidad que se reclama al Registrador? Rotundamente, no. Por las siguientes razones:

1.^a Ni en esta cláusula ni en pasaje alguno de la inscripción se hace referencia a garantía hipotecaria, ni aún indeterminada (la cosa queda en terreno puramente obligacional *inter partes*) por dichos conceptos, sin que quepa interpretación más allá de la letra de la propia inscripción, y menos en perjuicio de tercero.

2.^a Se engloban tres conceptos, sin determinar (ni, por consiguiente, distribuir entre ellos) la cifra de tales conceptos, ni siquiera el máximo que por ellos se garantizaría con la hipoteca, aun en el caso de que se hubiera pensado en esa garantía—y así se hubiera expresado—y no en la puramente personal.

3.^a No cabe aplicar, en cuanto a intereses moratorios, el criterio que, con respecto a los principales o de capital, sustenta el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, al señalar, como consecuencia natural de la hipoteca en garantía de un crédito que devengue interés, la extensión de ésta a los de las dos últimas anualidades y la parte vencida de la corriente. Ello es, re-

petimos, cuando se trata de intereses del crédito capital, no de los moratorios. Estos, si quieren asegurarse con hipoteca, además de decirlo expresamente, han de ser objeto de puntualización, *determinación*, fijando a cuántas anualidades se extiende la garantía o la cifra máxima garantizada por este concepto. La Ley dictada para un supuesto no puede aplicarse ni suplir con ella el silencio de las partes en supuesto distinto. Y todo ello, aun supuesta la licitud—que después veremos que no aceptamos—de la coexistencia de los intereses inicialmente previstos para el capital y los intereses moratorios de las anualidades de amortización del mismo capital, que son las anualidades, y siguen siendo también capital.

4.ª Tampoco se hace distribución de esta responsabilidad, en la que, como hemos dicho, se engloban tres conceptos, entre las distintas fincas hipotecadas.

5.ª No produce intereses moratorios, por no estar el concepto incluido en la cláusula que comentamos, la falta de pago o la demora en el pago de la comisión anual del 1 por 100, intereses que carecen de garantía, y que sería absurdo la tuvieran, al no gozar de ella el mismo principal de la referida comisión, según hemos visto anteriormente.

6.ª Resumiendo, y al darse los mismos defectos que los denunciados en apartado o pasaje anterior de este fundamento legal en cuanto a gastos reintegrables (agravados, con que para nada se alude a hipoteca en cuanto a intereses moratorios), estamos ante el caso de un simple derecho personal, que ni aún siquiera debió tener acceso al Registro (art. 1.º de la Ley Hipotecaria), en tanto careciere, como carece, de cobertura hipotecaria. No puede, en fin, pensarse, en modo alguno, en garantía hipotecaria que no resulta expresamente constituida.

V

Demostrada ya la falta de garantía hipotecaria, tanto en cuanto a gastos como a intereses moratorios, cualquiera que sea el origen de éstos, y concretando la cuestión a la responsabilidad específica

por qué se demanda al Registrador, intereses moratorios de la clase y cuantía reclamadas (después veremos la forma anormal con que ésta se ha abultado frente a principios de usual respeto), creemos ya suficientemente justificado que no alcanza a ellos la cobertura hipotecaria de la finca "Dehesa del Prado" o "Las Animas", y, por tanto, no pudo existir en la certificación de cargas de la misma que expidió dicho señor Registrador la omisión que se imputa a éste, por lo que, teniendo el demandante el carácter de tercer adquirente, no era ni podía ser con este carácter deudor de tales intereses, que, en todo caso, como obligación personal—sin transcendencia real alguna—de los prestatarios, serán éstos, o sus herederos (artículo 1.257 del Código civil), los obligados a cumplirlas. Y si el actor los pagó—mal informado o mal aconsejado o asesorado—, lo único que, en tal caso, haría o hizo fue asumir, sin obligación, una deuda ajena, y en estas condiciones no puede pretender, en forma alguna, que sea el demandado quien sufra las consecuencias de un defecto de información, consejo o asesoramiento. Esto, sin contar con la cantidad desorbitada, exageradísima y abusiva que, entre la Caja de Ahorros, exigiéndola, y los asesores, aconsejando el pago indebidamente, se ha visto, según la demanda, compelido a pagar, según hemos de ver después. Si el Letrado asesor del concurso y del demandado no tuvo en cuenta que estos intereses moratorios carecían de cobertura hipotecaria, y que, según la demanda, se ha cobrado una cantidad astronómica por tal concepto, olvidando que ese crédito, no exigible por acción real hipotecaria, sólo podría ser reclamado del obligado (los primitivos deudores) por la personal, siendo considerado, en caso de concurso, el prestamista como acreedor escriturario (art. 147 de la Ley Hipotecaria), tampoco ello—dice justamente el señor Registrador—puede acarrear la responsabilidad del Registrador demandado. Que cada palo aguante su vela. El Registrador ha interpretado y aplicado—no así los demás—los preceptos legales con evidente ortodoxia hipotecaria, sin la "torpeza profesional" ni el "criterio rutinario" que se le imputan, ni la "mentalidad de subalterno" que también se le atribuye, siendo de advertir, dado el sentido peyorativo y de menosprecio con que tales expresiones, y concretamente la última, resultan utilizadas, que, en defensa, justa defensa de los subalternos—personas dignísimas, mientras

no se demuestre lo contrario, y que, como todos nosotros, tienen su puesto adecuado y honroso en la vida—que no es infrecuente encontrar en ellos un criterio jurídico acertado y que para nosotros quisiéramos más de un profesional.

VI

Demostrado ha quedado que resultan de absoluta inaplicación los preceptos que, bajo los ordinales 1.º y 2.º, se invocan en los fundamentos de derecho de la demanda, y que ningún perjuicio ha sufrido el demandante derivado de la certificación expedida para el concurso por el Registrador demandado, por lo que resultan de igual modo inaplicables los de los números 4.º y 5.º de los mismos fundamentos de derecho; demostración a la que también ha contribuido la utilización de las reglas sobre interpretación de contratos—si se estiman ellas también extensivas a la interpretación de inscripciones—, partiendo del tenor literal de la que ha sido objeto de estudio, recogido de la escritura que se inscribió, sin que se haya advertido contradicción alguna entre dicho tenor y la intención de los contratantes del préstamo (artículo 1.281 del Código civil). Y si alguna oscuridad fuese de apreciar en las cláusulas que, unas con otras, hemos interpretado, ello nunca puede ni debe favorecer a la parte que la hubiese ocasionado (art. 1.288 del mismo Código), parte que, en este caso, no puede ser otra que la Entidad prestamista, que es la que en estos contratos, ciertamente de adhesión, impone, fija y lleva redactadas, y a veces impresas, como las pólizas de seguro, las correspondientes estipulaciones, sin que el deudor, adherido, tenga la menor intervención en ello, lo que hace, según conocida jurisprudencia, que no pueda resolverse en su contra una oscuridad en la que no intervino. Pero es que, aun prescindiendo del carácter hipotecario de la cuestión y de que el actor sea o no tercero, y analizándola desde el punto de vista puramente obligacional y civil, ¿son exigibles la totalidad de las cantidades satisfechas por don J. C. L. a cuenta de la deuda contraída por el concursado, don R. F. P. con la Caja de Ahorros y cifradas en el documento número 3 de los unidos a la demanda, por un total de 1.000.000 de pe-

setas? Partimos de la base—y este punto debe quedar aclarado previamente—de que la hipoteca, derecho accesorio, asegura obligaciones válidas, lícitas, exigibles, de tal forma que, ante una obligación que carezca de estas cualidades, no cabe hipoteca para asegurarla, ya que el Registro, la Ley Hipotecaria, si bien fija los requisitos que deben concurrir para que este derecho real tenga acceso a sus libros, no purga por ello de defectos a la obligación principal, ni convierte en eficaz y lícita la que nació ineficaz o ilícita. Y como en esta ineficacia, sobre la que vamos a razonar, tomó parte, no es ajena a ella, la propia Entidad acreedora, que, como interviniente en el contrato, no puede resultar tercero, a esta Entidad tienen necesariamente que alcanzar sus consecuencias. Y con estas premisas estamos ya en condiciones de contestar al interrogante formulado, lo que hacemos en forma negativa y razonamos del siguiente modo:

a) *Procedimiento seguido por la Caja de Ahorros, acreedora para el cómputo de los intereses de demora, cifrados en el recibo extendido por la misma en un total de doscientas cincuenta y una mil ciento noventa y tres pesetas.*—Sobre la base genérica del capital de novecientas veinticinco mil pesetas, de que responde determinadamente la finca, e intereses moratorios de siete enteros treinta centésimas anuales (dos por diez mil diario, a razón, cada año, de trescientos sesenta y cinco días) durante tres años, se han cifrado así los intereses de demora: En cuanto a las totales anualidades de amortización, o sea el total principal de doscientas dos mil quinientas setenta y cinco pesetas (202.575,00).

En cuanto a la comisión pactada del uno por ciento anual (nueve mil doscientas cincuenta pesetas por año) y plazo de tres años, en seis mil setenta y siete con veinticinco pesetas (6.077,25).

Y en cuanto a los intereses normales del siete por ciento anual (sesenta y cuatro mil setecientas cincuenta pesetas por año), que, durante tres años, suman ciento noventa y cuatro mil doscientas cincuenta pesetas, en cuarenta y dos mil quinientas cuarenta con setenta y cinco pesetas (42.540,75).

En total, doscientas cincuenta y una mil ciento noventa y tres pesetas (251.193,00) cobradas por la Caja, bajo el concepto genérico de “demora”.

b) *Determinación del tanto por ciento que supone sobre el capital de novecientas veinticinco mil pesetas los intereses cobrados por la Caja a don J. C. L.*—Prescindiendo del concepto comisión, que la Caja configura como elemento independiente de los intereses, pero que lo cobra, y es un producto más que, con otro nombre, obtiene de su dinero—y, naturalmente, de los intereses de demora correspondientes a dicha comisión, que también los cobra y es un producto más que igualmente obtiene—queda, como *intereses del capital* propiamente dichos, los normales del *siete por ciento anual* y plazo de tres años sobre las novecientas veinticinco mil pesetas de capital, cifrados en el recibo en la suma de ciento noventa y cuatro mil doscientas cincuenta pesetas (194.250,00), y los intereses moratorios, *al siete enteros con treinta centésimas* anual y plazo de los mismos tres años, sobre *las mismas novecientas veinticinco mil pesetas de capital*, cuyas anualidades de amortización no fueron satisfechas a su vencimiento, cifrados en el anterior epígrafe a) en doscientas dos mil quinientas setenta y cinco pesetas (202.575,00), sumando ambas partidas *de intereses*, trescientas noventa y seis mil ochocientas veinticinco pesetas (396.825,00), *equivalentes al catorce enteros con treinta centésimas anual, y plazo de tres años*—o sea, entre los tres años, el cuarenta y dos enteros con noventa centésimas—del principal de novecientas veinticinco mil pesetas.

Como un medio más de comprobar que esto es lo hecho por la Caja, a la vista del recibo que estamos analizando, haremos el siguiente cálculo:

Cantidad total cobrada, un millón de pesetas (1.000.000,00).

Cobrado por intereses de capital, según acabamos de puntualizar, trescientas noventa y seis mil ochocientas veinticinco pesetas (396.825,00).

Resto o diferencia, seiscientos tres mil ciento setenta y cinco pesetas (603.175,00), que se imputan así:

Parte del Capital del Crédito cobrado a cuenta ...	526.807,00
Comisión	27.750,00
Intereses moratorios de la comisión	6.077,25
Intereses moratorios de intereses	42.540,75
Total, igual al mencionado resto o diferencia	603.175,00

Lo hecho por la Caja—al final de este fundamento legal veremos cuál, en todo caso, hubiese sido la cantidad como máximo debida—, acumulando, y cobrando intereses normales del capital con intereses moratorios del mismo capital, está en contradicción:

1. Con la estipulación sobre pacto de intereses moratorios, en la que si bien se dice que, caso de mora en el pago de las anualidades de capital, se abonará un interés moratorio del 7,30 por 100 (2 por 10.000 diario) de la anualidad o anualidades demoradas, no se dice que estos intereses moratorios se cobrarán juntamente y, además, de los normales del capital, sin que tal silencio pueda suplirse en el sentido de considerar concedida a la Entidad prestamista autorización para poder hacerlo así, desequilibrando la reciprocidad de prestaciones con tan desmesurada facultad. A lo más que podría llegarse sería a la sustitución del interés normal (7 por 100), por el de demora (7,30 por 100), nunca a la acumulación de ambos, llegando al 14,30 por 100, y convirtiendo el préstamo en algo fuera de lo natural. La verdadera letra, intención y alcance de este pacto—con arreglo a elementales reglas legales y morales—es que esos intereses moratorios quedaron previstos para caso de mora en intereses normales y comisión también pactada, con el fin de que, sin necesidad de reclamación judicial, ambos conceptos, desde su vencimiento, comenzaran, a su vez, a producir intereses moratorios, pero en cuanto a capital, que ya tenía sus intereses y que, en caso de mora, seguiría produciéndolos.

2. Con el artículo 1.108 del Código civil, precepto que, en caso de mora, y en deudas dinerarias, prevé indemnización y la determina, para el caso de que no devenguen intereses, y no autoriza ni consienten que la mora, cuando se produzca, otorgue intereses dobles, los pactados y los moratorios.

3.º Con la propia naturaleza de la indemnización de perjuicios—“módulo indemnizatorio” llama la demanda, hecho cuarto, a los intereses moratorios—que no son indemnizables más que en el caso, que aquí no se da ni puede darse, de que se demuestre su existencia, según reiterada y conocida jurisprudencia. Y tal perjuicio, si bien puede darse en cuanto a los intereses moratorios de

la comisión pactada y a los intereses moratorios de los intereses principales también pactados, en cuyo impago existe lucro cesante, o sea, daño o perjuicio para la Entidad acreedora, que, de haber percibido a su tiempo las cantidades correspondientes, hubiera podido invertirlas en otras operaciones crediticias, con el consiguiente devengo, *no existe tal daño o perjuicio en el impago del capital del préstamo, que continúa devengando interés.*

c) *Determinación correcta de intereses moratorios y partidas afectadas por ellos.*—En vista de cuanto antecede, decimos y repetimos que hubiesen sido exigibles a los primitivos deudores—no a quien, como el actor, no es en este punto deudor de ellos, al no alcanzarle responsabilidad por vía real ni ser continuador personal por ningún título de los primitivos deudores—los intereses moratorios de la comisión y los intereses moratorios de los intereses vencidos; y, en cuanto a los moratorios por anualidades de capital, o se estima que no pueden tener existencia desde el momento en que el capital sigue devengando su interés normal, o se considera que, llegado el vencimiento de las anualidades, dejan de percibirse o devengarse los intereses normales primeramente pactados y son sustituidos por los moratorios, nunca que pueden coexistir los dos conceptos, lo que sería, como a simple vista se aprecia, altamente ilícito.

VII

Creemos que la responsabilidad que se exige al Registrador demandado es la extracontractual, por emisión, que regula el artículo 1.902 del Código civil, en relación con los de la Ley Hipotecaria, que se invocan bajo los números 1.º y 2.º de los fundamentos de derecho de la demanda. Y, sobre ello, tenemos que decir, con arreglo a conocida doctrina y jurisprudencia, que para la existencia y exigibilidad de tal responsabilidad es necesario:

a) Una acción u omisión—en este caso, omisión—culpable o negligente. No existe en el supuesto que contemplamos. El Registrador demandado fue en todo momento correcto y diligente en su proceder. Certificó de lo que en el Registro había con trascendencia real, y omitió lo demás, por innecesario y por no poder

ello afectar a tercer adquirente. "Los derechos *personales no asegurados especialmente... no tendrán la consideración de gravámenes* a los efectos de esta Ley...", dice el artículo 98 de la Ley Hipotecaria.

b) Un perjuicio. En la forma en que el actor nos dice, nunca pudo existir tal perjuicio. Lo que concurre es un "*autoperjuicio*", al haber pagado lo que no tenía obligación de pagar ni podía exigírsele. Y los perjuicios que a sí propio se causa el perjudicado, no tienen la consideración de perjuicios a los efectos que estamos comentando.

c) Una relación de causa a efecto entre la omisión y el perjuicio. Si no hay omisión, como hemos visto no la hay, no existe causa. Y si no hay perjuicio, como hemos visto también que no hay, no existe efecto. Y no puede haber omisión, lo decimos una vez más, en la no determinación de unos intereses de demora, ya sea por principal, ya sea por los intereses primeramente devengados, ya sea por comisión, cuando estos intereses resultan pactados sin cobertura hipotecaria alguna, o sea, en el ámbito del derecho personal, que, en principio, ajeno al Registro (art. 1.º de la Ley), sólo por esa cobertura podrían haber adquirido el rango de derecho real de garantía, y, por otra parte, nadie puede pensar en un 14,30 por 100 de interés, más comisión, más interés moratorio de la comisión, ni mucho menos la Caja, entidad benéfica, que buenas pruebas tiene dadas del honor que hace a esta cualidad, que dejaría en muy mal lugar en otro caso...

VIII

Conformes con los preceptos invocados en el resto de la fundamentación de derecho de la demanda, en cuanto resulten aplicables a este caso...

IX

En cuanto a costas, deben ser, y así lo esperamos, impuestas al actor, tanto por aplicación del artículo 1.902 del Código civil como por el del principio de temeridad, al haber promovido tan

ligeramente y sin la más mínima meditación una reclamación tan falta de viabilidad, apoyándola en razones que, a simple vista, se aprecia carecen de toda consistencia y obligando al demandado a venir y soportar los gastos de este pleito, todo debido a la negligencia del actor, quien, con todo ello, ha incurrido en temeridad, según resulta apreciada, entre otras, en la sentencia de 21 de abril de 1950.

X

Y como esta parte ha prestado su conformidad a todos los hechos de la demanda—su discrepancia estriba en cuanto a la interpretación en derecho y consecuencias jurídicas a deducir—queda este litigio reducido a un punto o puntos de derecho, mejor, a la discusión de dichos punto o puntos, lo que hace que, por aplicación del artículo 691 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y sin recibimiento a prueba, que no resulta preciso, se dé cumplimiento a lo ordenado en dicho precepto, lo que no quiere decir, si otra fuera la opinión del Juzgado, que esta parte, en tal supuesto, renuncia a su derecho de proposición y práctica, en cuanto lo estime conveniente.

En su virtud, suplico al Juzgado tenga por presentado este escrito con su copia y por evacuado en tiempo y forma el trámite de contestación a la demanda; ordene el ulterior curso de este proceso, sin necesidad de recibirlo a prueba, y, en definitiva, dicte sentencia que absuelva al demandado de las pretensiones en su contra deducidas en la demanda e imponga las costas al actor, pues así procede todo en justicia que respetuosamente pido en ...

El Juzgado de 1.ª Instancia desestimó la demanda, en base de los siguientes Considerandos:

Considerando: Que son requisitos fundamentales en la inscripción de hipoteca, cuando ésta afecta a varias fincas, por imperativo del principio de especialidad, trascendental en nuestro sistema registral y conforme a los artículos 12, 153 y 119 de la vigente Ley Hipotecaria, en relación con el 105 de la misma Ley y el artículo 1.861 del Código civil, los dos siguientes: primero,

que se fije "el importe de la obligación garantizada" o se determine "la cantidad máxima de que responde la finca", y segundo, que se determine la cantidad o parte de gravamen de que cada una debe responder; requisitos a los que podría añadirse un tercero, en virtud de lo dispuesto en los artículos 29 y 98 de la citada Ley Hipotecaria; que tratándose de derechos personales se aseguren especialmente, para que tengan la consideración de gravámenes a los efectos de la Ley Hipotecaria y se encuentren amparados por la fe pública registral y puedan afectar a terceros.

Considerando: Que sobre esta base es preciso determinar si en las cláusulas que se dicen omitidas en la certificación expedida por el que fue Registrador de la Propiedad de este partido don ..., hoy demandado, y que en su día se unió al concurso de acreedores de don R. F. P. y en el cual concurso el hoy actor adquirió la finca hipotecada, aparecen tales requisitos, y si en consecuencia tienen trascendencia real que pudieran afectar al actor y al no haberse certificado respecto a ellas se le ocasionaría el perjuicio en base al cual reclama.

Considerando: Que en la certificación literal de la inscripción de la finca "Dehesa del Prado" o "Las Animas", aportada con la demanda aparece la cláusula, digo, aparece en primer lugar la cláusula hipotecaria verdadera, amparada por la fe pública registral y con trascendencia respecto de tercero: "respondiendo esta finca (se refiere a 'Las Animas' o 'Dehesa del Prado') de novecientas veinticinco mil pesetas de principal, de sus intereses correspondientes y de ciento ochenta y cinco mil pesetas para costas y gastos", cumpliéndose todos los requisitos establecidos en el primer Considerando de esta resolución: afección, determinación y distribución, en definitiva el principio de especialidad. Pero a continuación aparecen otras dos cláusulas, que son las que el actor considera omitidas, una, la primera, relativa a gastos que hiciera la entidad actora y que no le afectan por no haber sido hechos y otra que establece los intereses moratorios y que constituyen el caballo de batalla de esta litis y en virtud de la cual el actor ha satisfecho la cantidad que en este pleito reclama: "igualmente producirán intereses moratorios las anualidades de amortización, de intereses y gastos de administración que no sean satisfechos el día que correspondan. Estos intereses moratorios serán el dos

por diez mil diario de las respectivas cantidades", cláusula en la que ni se afecta especialmente la finca (como en la de los gastos que hiciera la entidad prestamista, en la que al menos se dice que se considerarán protegidos por la hipoteca, aunque no se cumple luego los otros dos requisitos) ni se cumplen los otros dos requisitos, infringiéndose con ello el principio de especialidad, englobándose tres conceptos diferentes que si bien permitirían respecto a alguno de ellos la determinación de su cuantía, aplicando el precepto del artículo 114 no respecto a otros conceptos, por lo que en todo caso debió fijarse la cantidad máxima y además determinar cuál fuese, respecto de esa cantidad, la de que respondiese la finca "Las Animas", quedando en definitiva reducidas esas cláusulas a la de simple mención de derecho personal, como sostiene el demandado, no asegurado especialmente ni amparado por la fe pública registral (artículo 29 de la Ley Hipotecaria) y no pudiendo perjudicar a terceros; aunque hubiesen tenido acceso al Registro, no tiene el Registrador por qué certificar respecto de ello, por tratarse de una relación estrictamente personal entre acreedor y deudor primitivo, sin eficacia respecto al comprador de la finca, que pagó lo que no debía.

Considerando: Que no siendo de apreciar temeridad ni mala fe no es procedente hacer expresa imposición de las costas.

La Audiencia Territorial de Sevilla confirmó el fallo del Juzgado. Razonó así:

Considerando: Que tanto la Ley como la concepción doctrinal e institucional configuran la hipoteca como derecho real asignándole las características de inmediatividad y absolutividad, vinculando la cosa a la seguridad del crédito y atribuyendo, en su caso, al acreedor la facultad de realizar el valor mediante su enajenación, constituyendo un derecho de garantía que no se concibe sin la existencia de un derecho a asegurar, estatuyendo el artículo 104 de la Ley Hipotecaria que la sujeción de bienes que la hipoteca lleva consigo es para el cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida. De la exposición de estas características, que perfilan y cualifican la institución, puede derivarse la consecuencia de que se trata de un derecho excepcional que tanto en atención a su constitución como en

cuanto a su extensión, con relación no a la cosa, sino al crédito garantido, ha de ser mirada restrictivamente sin poder asignarle otro alcance sino el que claramente resulta de la escritura creacional, tanto con más rigor cuando aparezcan en juego intereses de terceros adquirentes a los que puede perjudicar la incorrecta amplitud o interpretación de conceptos que para comprenderse en la cobertura han de aparecer señalados con toda claridad en su garantía.

Considerando: Que a tenor de la escritura y con vistas a su inscripción registral, para garantizar el préstamo realizado para la Caja de Ahorros de ..., de esta capital, se constituyó por el matrimonio deudor hipoteca voluntaria a favor de la entidad prestamista sobre la finca, después adquirido por el actor aquí reclamante, y cinco más, toda propiedad de los deudores, y alcanzando la garantía hipotecaria, como con claridad y precisión se condensa en la escritura, "a la devolución del capital del prestado, ascendente a un millón quinientas mil pesetas, pago de sus intereses conforme a la Ley y trescientas mil pesetas que se fijan para costas y gastos en caso de ejecución", y a virtud de la obligación distribución hipotecaria por mandato del artículo 119 de la Ley, cuando se trata de varias fincas, a la que es objeto del pleito se le asignó una responsabilidad por el valor de "novecientas veinticinco mil pesetas de capital, de sus intereses correspondientes y de ciento ochenta y cinco mil pesetas para costas y gastos".

Considerando: Que como pueda fácilmente entenderse, acogiendo a la literalidad en que la garantía ha sido concebida, no puede comprenderse dentro de la misma más que la devolución del capital asignado a la finca; la de los intereses a aquél correspondientes conforme a la Ley y a la cantidad consignada para costas y gastos. Por ello no resulta lícito pretender incardinar en los intereses de *capital*, únicos garantizados, los intereses *moratorios* que pudieran corresponder "a las anualidades de amortización, de intereses y gastos de administración y que no sean satisfechos el día que corresponda", y a los que se alude al final de la escritura y después de establecer una serie de obligaciones de tipo personal, en conjunción con los también moratorios que produzcan los gastos que hiciere la entidad acreedora por cuantía y a causa de la negligencia de los deudores, pues aparte de que

para comprenderse en la cobertura de garantía tenía que haberse expresamente determinado, sin que quepa confundirlos o identificarlos con los del capital, tampoco son objeto de la obligada determinación—art. 12 de la Ley Hipotecaria—sin señalarse ni cifra máxima a que responde la garantía ni anualidades a que la misma puede comprender, no apareciendo tampoco distribuida la supuesta responsabilidad hipotecaria entre las varias fincas gravadas como necesariamente tenía que producirse para que, en su caso, pudiera tener virtualidad la exigencia, habiendo de concluirse afirmando el carácter eminentemente personal del pacto moratorio origen de este pleito, que a tenor del artículo 98 de la propia Ley Hipotecaria no tiene la consideración de gravamen a efectos de ella, razones que, unidas a las examinadas por el Juez de 1.ª instancia, aconsejan confirmar la sentencia que al resolver el litigio, procedió conforme a Derecho.

Considerando: Que dada la forma como la controversia se ha desarrollado y teniendo en cuenta la modificación producida en el artículo 710 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por la de 8 de julio de 1963, no es necesario hacer expresa condena de las costas irrogadas en esta alzada, para ninguno de los contendientes.

BARTOLOMÉ MENCHÉN.