

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2736 *Resolución de 16 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de propiedad de Barcelona n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don Tomás Giménez Duart, notario de Barcelona, contra la nota de calificación del registrador de Propiedad de Barcelona número 4, don Francisco José Martín Martín, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario concedido por «Kutxabank, S.A.», a dos personas físicas, por razón de una incorrecta determinación de la responsabilidad hipotecaria en garantía de los intereses remuneratorios y moratorios, en concreto, por exceder a juicio del registrador de los máximo legales permitidos.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart, el día 1 de diciembre de 2016, con el número 3.421 de protocolo, «Kutxabank, S.A.» concedió a dos personas físicas consumidoras un préstamo hipotecario de 296.542,18 euros destinados a la adquisición de su vivienda habitual, que grava la finca registral número 36.201 del Registro de la Propiedad de Barcelona número 4. En la citada escritura se establecía en lo referente a la responsabilidad hipotecaria por los intereses lo que se expresa en el fundamento de Derecho número 1.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 4 el día 2 de diciembre de 2016, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación registral Barcelona, a 17 de enero de 2017 Asiento/Diario: 2002/104 Presentante: Gesdek –Gestión Documental Euskadi S.L.U.–Notario/Autoridad: Tomás Giménez Duart Fecha documento: 01/12/2016 Prot/Exp./Autos: 3421 De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 al 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento indicado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro. Hechos y fundamentos jurídicos Con fecha 2 de diciembre de 2016, se ha presentado en este Registro, escritura autorizada con el número 3421, por el Notario de Barcelona, Tomás Giménez Duart, el día 01/12/2016, en la que G. A. O. E. y E. A. A., constituyen hipoteca a favor de Kutxabank S.A., para garantizar 296.542,18 euros de capital, sobre la entidad (...) finca registral 36201/N. – En la Constitución de hipoteca se fijan las garantías por los conceptos de intereses ordinarios y de demora en las cantidades como límites de 14.827,11 euros y 59.308,44 euros, respectivamente, ambas cantidades exceden del máximo legal establecido en los art. 114.1., 2 y 3, de la LH, por cuanto el tipo de interés es fijo del 2,85% durante la duración del préstamo; haciendo constar a efectos informativos un 3,85% de interés demora. Se incorpora el FIPER. –Resoluciones de 5 de Febrero de 2014, y de 28 de abril de 2015 de la DGRN, según Orden EHA 2899/2011–, en el que consta que el tipo de interés de demora conforme a la Ley, el tipo de interés de demora no podrá superar en ningún caso el de tres veces el tipo legal del dinero vigente a la fecha de la escritura, esto es, 9%. Se deniega la cláusula Séptima de «Constitución de hipoteca», por ser de carácter abusivo. Este defecto se estima insubsanable, salvo

rectificación en nuevo otorgamiento. En consecuencia, el documento solo podrá ser despachado parcialmente, es decir, podrán inscribirse las demás coberturas no denegadas, lo cual requiere consentimiento expreso de los interesados, conforme a lo previsto en el artículo 19-bis de la ley Hipotecaria. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por sesenta días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe. La anterior calificación registral negativa podrá (...).

III

El notario autorizante extendió una diligencia aclaratoria en la referida escritura de constitución de hipoteca con fecha 3 de marzo de 2017 indicando que «que los intereses de demora garantizados no superan el máximo del 4,85%, ya que el interés de demora pactado es el resultado de adicionar dos puntos al tipo de interés ordinario, siendo dicho tipo de interés, una vez pasado el período inicial, del 2,85 por ciento, por lo que la cantidad garantizada de 59.308,44 euros está dentro del máximo legal del 4,85%». Presentada nuevamente la escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación registral Barcelona, a 4 de abril de 2017. Asiento/Diario: 2002/104 Presentante: Gesdek –Gestión Documental Euskadi S.L.U.–Notario/Autoridad: Tomás Giménez Duart Fecha documento: 01/12/2016 Prot/Exp./Autos: 3421 De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 al 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento indicado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro. Hechos y fundamentos jurídicos Con fecha 2 de diciembre de 2016, se ha presentado en este Registro, escritura autorizada con el número 3421, por el Notario de Barcelona, Tomás Giménez Duart, el día 01/12/2016, en la que G. A. O. E. y E. A. A., constituyen hipoteca a favor de Kutxabank S.A., para garantizar 296.542,18 euros de capital, sobre la entidad (...) finca registral 36201/N. – Devuelto el documento que motivó el asiento 2002 del Diario 104, en unión de una diligencia aclaratoria suscrita el día tres de marzo de dos mil diecisiete por el mismo notario autorizante de dicho documento, se reitera el defecto calificado en la nota suscrita con fecha diecisiete de enero de dos mil diecisiete, pues no se considera subsanado con la nueva diligencia aportada, en el sentido de que en la estipulación séptima de constitución de hipoteca se fijan unas cantidades de garantía por los conceptos de intereses ordinarios e intereses de demora que sumadas exceden del límite máximo fijado en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria como garantía conjunta de los intereses devengados por el préstamo, límite máximo que es reiterado en el artículo 220 del Reglamento Hipotecario; de manera que se deniega la inscripción de tales garantías hipotecarias por exceder del límite máximo conjunto fijado legalmente, sin perjuicio de que, previa solicitud expresa, puedan inscribirse las garantías establecidas para los conceptos de principal, costas y gastos y créditos conexos. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por sesenta días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe. La anterior calificación registral negativa podrá (...).

IV

Nuevamente, tras la segunda calificación negativa, el notario autorizante extendió una segunda diligencia de fecha 20 de abril de 2017, en que se limitaba a discrepar de la calificación registral y que literalmente dice: «Segunda diligencia. Para hacer constar: 1) Que presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad número 4 de Barcelona, una diligencia aclaratoria, en fecha 3 de marzo de 2017, la escritura vuelve a ser calificada negativamente con arreglo a una nota que transcrita en la parte que interesa dice así: «(...)» 2) Que, con base al principio de economía procesal y al efecto de evitar un recurso que este notario estima innecesario, se indica que dicha nota de calificación es errónea pues el cómputo conjunto de intereses ordinarios y de demora supone que no pueden devengarse simultáneamente, pero el límite de los cinco años a la hora de prestar

garantía es autónomo para unos y otros. Pueden acumularse 5 años de intereses remuneratorios y 5 de demora. R. 18 de diciembre de 1999, R. 14 de marzo de 2000, R. 17 de marzo de 2000, R. 15 de abril de 2000, R. 17 de abril de 2000, R. 28 de abril de 2000, R. 29 de abril de 2000, R. 17 de mayo de 2000, R. de 20 de mayo de 2000, R. 12 de Junio de 2000, R. 13 de Junio de 2000, R. 14 de Junio de 2000, R. 16 de Junio de 2000, R. 17 de Junio de 2000, R. 4 de julio de 2000, R. 5 de julio de 2000, R. 6 de julio de 2000, R. 7 de julio de 2000, R. 10 de julio de 2000, R. 11 de julio de 2000, R. 12 de julio de 2000, R. 20 de julio de 2000, R. 20 de noviembre de 2000, R. 22 de noviembre de 2000, R. 8 de marzo de 2001, R. 22 de marzo de 2001, R. 18 de Octubre de 2001, R. 19 de Octubre de 2001, R. 25 de Octubre de 2001, R. 13 de Marzo de 2002, R. 28 de Octubre de 2002, R. 29 de Noviembre de 2003, R. 30 de Noviembre de 2003, todas ellas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado». Presentada nuevamente la escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación registral Barcelona, a 12 de mayo de 2017 Asiento/Diario: 2002/104 Presentante: Gesdek –Gestión Documental Euskadi S.L.U.–Notario/Autoridad: Tomás Giménez Duart Fecha documento: 01/12/2016 Prot/Exp./Autos: 3421 De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 al 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento indicado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro. Hechos y fundamentos jurídicos Devuelto el documento que motivó el asiento 2002 de Diario 104, en unión de una nueva diligencia aclaratoria suscrita por el mismo notario autorizante con fecha veinte de abril de dos mil diecisiete, se reitera el defecto ya calificado en las notas anteriores a la presente en el sentido de que en la estipulación séptima de constitución de hipoteca se fijan unas cantidades de garantía por los conceptos de intereses ordinarios y de intereses de demora o indemnizatorios que sumadas exceden del límite máximo fijado en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria y reiterado en el artículo 220 del Reglamento Hipotecario, como garantía conjunta de los intereses devengados por el préstamo; criterio éste de la limitación temporal de cobertura conjunta impuesto legalmente que la Dirección General del Notariado y de los Registros ha tenido ocasión de ratificar en su reciente Resolución de fecha 21 de marzo de 2017, publicado en el B.O.E. de 6 de abril de 2017, al decir en el párrafo final de su fundamento tercero, transcrito literalmente: «...especial importancia tiene la limitación temporal de cobertura establecida en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria que impone que, cualquiera que sea la duración de la obligación garantizada y de los intereses remuneratorios pactados, la hipoteca no garantice intereses, ordinarios o moratorios, por plazo superior a cinco años»; no estando, por otro lado, este criterio citado en contradicción con la doctrina sentada por el propio Centro Directivo en otras muchas resoluciones sobre la posibilidad de reclamar intereses ordinarios de cinco años e intereses moratorios también de cinco años, si así procediera, pero siempre que las cantidades reclamadas quepan dentro de la garantía hipotecaria inicialmente fijada, respetando los límites legales impuestos. En consecuencia, vuelve a denegarse la inscripción de las garantías hipotecarias pactadas para los conceptos de intereses ordinarios y de intereses de demora o indemnizatorios, sin perjuicio de que, previa solicitud expresa, puedan inscribirse las garantías establecidas para los conceptos de principal, costas y gastos y de créditos conexos. Este defecto se estima insubsanable, salvo rectificación en nuevo otorgamiento. En consecuencia, el documento solo podrá ser despachado parcialmente, es decir, podrán inscribirse las demás coberturas no denegadas, lo cual requiere consentimiento expreso de los interesados, conforme a lo previsto en el artículo 19-bis de la ley Hipotecaria. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por sesenta días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe. La anterior calificación registral negativa podrá (...)».

V

La citada nota denegatoria fue notificada al notario autorizante, don Tomás Giménez Duart, el día 15 de mayo de 2017 y, contra la misma, dicho notario, mediante escrito de fecha 22 de mayo de 2017, interpuso recurso presentado en la Dirección General de los Registros y del Notariado el día 23 de mayo de 2017 según recibo aportado por el recurrente. Los argumentos del recurso son en los siguientes: «Fundamentos de Derecho Primero.—Los contenidos en las dos diligencias transcritas en los hechos y que aquí se dan por reproducidos. Segundo.—Alega el Sr. Registrador, en la nota de 12 de mayo objeto de recurso, un párrafo de la reciente resolución de ese Centro Directivo de 21 de marzo de 2017 en cuya virtud: «...especial importancia tiene la limitación temporal de cobertura establecida en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria que impone que, cualquiera que sea la duración de la obligación garantizada y de los intereses remuneratorios pactados, la hipoteca no garantice intereses, ordinarios o moratorios, por plazo superior a cinco años.» Pero del párrafo transcrito no se deduce la conclusión que obtiene el señor registrador. Ciertamente, no cabe duda, que no cabe garantizar hipotecariamente «intereses, ordinarios o moratorios, por plazo superior a cinco años», pero eso no excluye que se puedan asegurar con la garantía real cinco años de intereses ordinarios «y» cinco años de intereses moratorios. Tercero.—Puestos a citar doctrina de la Dirección General, tómese la de las resoluciones de 29 y 30 de noviembre de 2002 que, en sus respectivos fundamentos segundo, dicen: «La doctrina de esta Dirección General contenida en las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, sobre la computación conjunta de los intereses ordinarios y los de demora, no es argumento para rechazar la inscripción pretendida, pues tal doctrina, como precisa la Resolución de 18 de diciembre de 1999, ratificada por otras posteriores, no pretende afirmar otra cosa sino que unas mismas cantidades no pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora, mas, 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 últimos cinco años e intereses moratorios, también, de los cinco últimos años, si así se procediera por ser distintas y de vencimiento diferente las cantidades que devenga unos y otros y por tanto, a ambos puede extenderse la garantía hipotecaria dentro de los límites dichos». Cuarto.—Además, dicha doctrina es totalmente lógica, al punto de que difícilmente se puede mantener la contraria. Quizá un ejemplo resulte más ilustrativo que la simple exposición teórica: Imaginemos un crédito hipotecario a cinco años, con devolución de la totalidad del capital al cierre y pago trimestral de los intereses ordinarios sobre la suma efectivamente dispuesta; supongamos que el acreditado dispuso de la totalidad y fue pagando puntualmente los intereses remuneratorios, pero que, llegado el vencimiento al quinto año, no retornó el capital, por lo que, desde ese momento, comenzaron a devengarse los intereses de demora. ¿Por qué razón no habría el acreedor de poder reclamar los intereses moratorios generados en los últimos cinco años, supuesto que la ejecución se retrasase tanto? Del artículo 114 de la Ley Hipotecaria no se deduce que el hecho de garantizar los intereses ordinarios disminuya la posibilidad de garantizar los de demora, ni a la inversa. Por todo cuanto antecede, Solicito de esa Dirección General, dé por admitido el presente recurso y dicte resolución revocando la nota recurrida».

VI

Por error informático, de dicho recurso no quedó constancia en este Centro Directivo, por lo que no se notificó al Registro de la Propiedad la interposición del recurso por lo que éste canceló el asiento de presentación de la escritura calificada, el día 8 de agosto de 2017. Con fecha 10 de agosto de 2017, se volvió a presentar de nuevo la misma escritura autorizada el día 1 de diciembre de 2016, por el notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart, motivando el asiento 700 del Diario 105, sin contener rectificación alguna de la misma, y fue retirada el día 16 de agosto de 2017 sin solicitar una nueva calificación

del título, dejando transcurrir de nuevo el plazo de vigencia de tal asiento, por lo que, con fecha 9 de noviembre de 2017, se procedió por el Registro a cancelar por caducidad este segundo asiento de presentación. Nuevamente, el día 10 de noviembre de 2017 se presentó por tercera vez la repetida escritura de préstamo con garantía hipotecaria, motivando el asiento 1384 del Diario 105, sin que tampoco contuviese rectificación alguna de la misma, para otra vez proceder a retirar el documento el día 16 de noviembre de 2017, sin solicitar nueva calificación formal del título, siendo ésta la situación registral vigente en el momento en que el Registro recibió, el día 12 de diciembre de 2017, entrada 2017/6353, oficio de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 4 de diciembre de 2017, y fecha de salida 7 de diciembre de 2017, por el que se trasladaba el citado recurso interpuesto por el notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart tiempo atrás, en concreto, con fecha 23 de mayo de 2017.

VII

El registrador de la Propiedad calificador emitió su informe el día 19 de diciembre de 2017, manteniendo su calificación, y lo remitió, junto con el resto del expediente, a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 2, 12 y 114 de la Ley Hipotecaria; 220 del Reglamento Hipotecario; 1255 del Código Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 y 29 de octubre de 1984, 20, 23 y 26 de octubre de 1987, 26 de diciembre de 1990, 13 de marzo de 1996, 18 de diciembre de 1999, 14 y 17 de marzo, 15, 17, 28 y 29 de abril, 17 y 20 de mayo, 12, 13, 14, 16 y 17 de junio, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 y 20 de julio y 20 y 22 de noviembre de 2000, 8 y 22 de marzo y 18, 19 y 25 de octubre de 2001, 13 de marzo, 28 de octubre y 29 y 30 de noviembre de 2002, 24 de mayo de 2005, 21 de diciembre de 2007, 14 de enero, 1 y 8 de febrero y 3 y 14 de diciembre de 2008, 12 de mayo de 2011, 31 de enero, 13 de septiembre, 31 de octubre y 18 de noviembre de 2013, 25 de abril, 28 de mayo, 31 de julio y 31 de octubre de 2014, 30 de marzo, 22 de julio, 17 de noviembre y 21 de diciembre de 2015, 7 de abril, 9 de marzo, 20 de junio, 22 de septiembre y 20 de octubre de 2016 y 21 de marzo de 2017, relativas a la determinación de la responsabilidad hipotecaria por intereses ordinarios y moratorios y a la relación entre la cuantía del interés moratorio y el ordinario.

1. En el presente recurso se 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 296.542,18 euros, devenga un interés remuneratorio del 2,85 % nominal anual fijo durante toda la vida del préstamo (bonificable hasta 1 punto), y el tipo de interés de demora será aquel que resulte de añadir dos puntos al tipo de interés remuneratorio vigente al producirse la demora (4,85 % al ser fijo).

La concreta cláusula de responsabilidad hipotecaria «séptima» denegada dispone que «además de la responsabilidad personal y solidaria de la parte prestataria, en garantía de la devolución del principal prestado de 296.542,18 euros, del pago de sus intereses ordinarios hasta un límite de 14.827,11 euros, de la cantidad de 59.308,44 euros, para responder de los intereses de demora o indemnizatorios que puedan devengarse por capital impagado, como se determina en el párrafo primero de la cláusula sexta, de la cantidad de 14.827,11 euros que se fijan para costas y gastos, y de la cantidad de 2.965,42 euros que se fijan para créditos conexos por los gastos a los que se refiere la cláusula de gastos, en sus apartados c) y d) de la presente escritura, Doña G. A. O E. y Don E. A. A., constituyen voluntariamente una sola hipoteca sobre la finca que se describe al final de esta escritura, a favor de Kutxabank que, a su vez, acepta dicha garantía hipotecaria».

Señala el registrador en su nota de calificación que la cantidad global pactada de intereses remuneratorios de 14.827,11 euros, teniendo en cuenta que el tipo fijo establecido para el devengo de dichos intereses es del 2,85%, equivale a un intervalo temporal de 21 meses y algunos días. E, igualmente, que la cantidad global pactada de intereses moratorios de 59.308,44 euros, teniendo en cuenta que el tipo máximo establecido para el devengo de dichos intereses es del 4,85%, según precisó el propio notario autorizante en una de sus diligencias subsanatorias, equivale a un intervalo temporal de 49 meses y algunos días. Por lo que concluye que se garantizan en conjunto intereses ordinarios e intereses de demora por un plazo que sumado asciende a casi 71 meses o, lo que es igual, a casi 6 años, y que el máximo de años garantizables por intereses en su conjunto, sean del tipo que sean, asciende a los 5 años establecidos en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria ya que dispone: «En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a cinco años», precisando por su parte el artículo 220 del Reglamento Hipotecario que: «Cuando se fije en la escritura una cantidad global para responder del pago de intereses no podrá exceder del importe correspondiente a cinco anualidades».

Por su parte, el notario recurrente señala básicamente que no existe ningún impedimento legal, ni siquiera el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, para que se puedan asegurar con la garantía real hipotecaria cinco años de intereses ordinarios –y– cinco años de intereses moratorios dado que cada uno de ellos tiene naturaleza jurídica distinta. El cómputo conjunto de intereses ordinarios y de demora, señala el recurrente, supone que según la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado no pueden devengarse ambos simultáneamente, pero el límite de los cinco años a la hora de prestar garantía es autónomo para unos y otros.

2. Antes de entrar a analizar la cuestión de fondo de este recurso, es necesario abordar la cuestión formal relativa a si es posible afrontar la resolución de este recurso, dadas las peculiares circunstancias que concurren en su tramitación y que constan en los hechos, las cuales, en resumen, son: la presentación telemática del recurso dentro del plazo legal respecto a la tercera nota de calificación registral puesta al documento; la no constancia del expediente en este Centro Directivo; la acreditación por el recurrente con recibo telemático de su presentación en plazo siete meses antes y una nueva remisión del primitivo recurso; y, finalmente, la comunicación de la interposición del recurso al Registro de la Propiedad afectado, cuando el título calificado se había presentado de nuevo en el mismo, pero sin esperar a la extensión de una nueva calificación y a la reiteración del recurso respecto de la misma.

A este respecto, cabe señalar, que el párrafo noveno del artículo 327 de la Ley Hipotecaria establece que «la Dirección General deberá resolver y notificar el recurso interpuesto en el plazo de tres meses, computados desde que el recurso tuvo su entrada en Registro de la Propiedad cuya calificación se recurre. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución se entenderá desestimado el recurso quedando expedita la vía jurisdiccional». Del citado precepto se deduce que el plazo de resolver se computa como «dies a quo» desde la fecha de entrada del recurso en el Registro de la Propiedad correspondiente. Dicha entrada tuvo lugar con fecha 12 de diciembre de 2017, debido a que por un error informático no quedó constancia en este Centro Directivo del recurso interpuesto en plazo por el notario recurrente.

3. Tal como ha sido formulado en la nota de calificación recurrida, lo que impide entrar a valorar en este recurso otras posibles consideraciones, el defecto relativo a la extensión de la garantía hipotecaria respecto de los intereses ordinarios y moratorios no puede ser confirmado porque, admitida por este Centro Directivo la cobertura hipotecaria de los intereses, aun cuando estén sujetos a una cláusula de revisión, no hay ninguna razón para entender que la cobertura hipotecaria de cada uno, al tener distinta naturaleza jurídica (los ordinarios constituyen una obligación de presente y los moratorios una obligación futura en el sentido que no se sabe si llegarán a devengarse) y responder a distinta causa, no pueda exceder de la cantidad que resulte de aplicar al capital del

préstamo los tres años aplicables por defecto según el artículo 114 de la Ley Hipotecaria y el tipo máximo pactado para cada concepto de intereses, alcanzado, en sus respectivos supuestos, el límite de cinco años de forma autónoma y no conjunta.

A este respecto, la doctrina de esta Dirección General contenida en las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, sobre la computación conjunta de los intereses ordinarios y los de demora, no es argumento para rechazar la inscripción pretendida, pues tal doctrina no pretendía afirmar otra cosa sino que unas mismas cantidades no pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora, a salvo su respectiva causa generatriz. Mas, 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 últimos cinco años e intereses moratorios, también, de los cinco últimos años, si así procediera por ser distintas y de vencimientos diferentes las cantidades que devengaron unos y otros y, por tanto, a ambos puede extenderse la garantía hipotecaria dentro de los límites indicados (vid. Resoluciones de 18 de diciembre de 1999 y 29 y 30 de noviembre de 2002, entre otras).

4. Tampoco puede argumentarse en contra de esta conclusión, como hace el registrador de la Propiedad en su nota de calificación, lo expresado en la Resolución de 21 de marzo de 2017: «(...) especial importancia tiene la limitación temporal de cobertura establecida en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria que impone que, cualquiera que sea la duración de la obligación garantizada y de los intereses remuneratorios pactados, la hipoteca no garantice intereses, ordinarios o moratorios, por plazo superior a cinco años», porque del párrafo transcrito no se deduce la conclusión que obtiene el registrador calificador sino más bien la contraria dado que se configura la respectiva cobertura hipotecaria como autónoma.

Lo que se expone en la mencionada Resolución son los límites, tanto estructurales como legales, de la garantía real de las obligaciones accesorias de intereses ordinarios y moratorios; la configuración diferenciada de la respectiva cobertura hipotecaria de los mismos; y la distinción entre la relación que en el plano obligacional deben guardar los distintos tipos de interés garantizados –remuneratorio y moratorio– en determinados supuestos (ej. la suma de dos puntos a que se refiere la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015), y lo tocante a la configuración de su responsabilidad hipotecaria a la que, salvo determinados supuestos, no puede trasladarse esa relación.

Así, se expone en la repetida Resolución que «la distinta naturaleza de uno y otro tipo de intereses [ordinarios y de demora] reclama una configuración diferenciada de la cobertura real asignada a cada uno de ellos. Efectivamente, la estipulación de los segundos anuncia un crédito eventual dependiente de un hecho futuro e incierto, de cuantía indeterminada dentro del límite –tipo impositivo– previsto, lo que determina una garantía real del tipo de las de seguridad», de forma que «en virtud de la exigencia de especialidad (art. 12 de la Ley Hipotecaria), no cabe entender incluidos bajo la genérica cobertura real por intereses a los devengados en caso de mora; éstos, si pretenden protección hipotecaria, deberán establecerse de forma diferenciada, con señalamiento de un tope máximo y con respeto de las demás exigencias requeridas por las especiales características de las hipotecas de seguridad», lo que incluye el límite máximo de cobertura frente a terceros de cinco años, pero de forma independiente respecto del límite de los intereses ordinarios, como diferenciada es su cobertura hipotecaria y su tope máximo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de febrero de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.