

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando la decisión apelada.

Madrid, 15 de abril de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid.

**10977** RESOLUCIÓN de 17 de abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima» frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Pravia, don Juan Ignacio de los Mozos Touya, a inscribir parcialmente una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado don Francisco Javier Sánchez-Cueto Alvarez, en nombre y representación del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima» frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Pravia, don Juan Ignacio de los Mozos Touya, a inscribir parcialmente una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del Registrador.

## Hechos

### I

Por escritura que autorizó el 13 de diciembre de 1996 el Notario de Avilés don Faustino García-Bernardo Landeta, como sustituto del Notario de Pravia don Tomás Domínguez Bautista, «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima» concedió un préstamo de 4.600.000 pesetas a don M.C.M. Entre otros pactos se convino que el capital dispuesto y no amortizado devengaría durante un año el interés nominal fijo del 6,50 por 100, que variaría a partir del 13 de diciembre de 1997; en la cláusula sexta, que si la parte prestataria incurriese en mora, quedaría obligada a satisfacer al Banco intereses de demora a razón del tipo resultante de añadir cinco puntos al tipo de interés remuneratorio vigente al producirse la demora. Por la cláusula novena don M.C.M. constituyó hipoteca sobre una finca de su propiedad en garantía de: 1. El principal del préstamo; 2. Un año de intereses remuneratorios hasta un máximo del 11,50 por 100 anual, que asciende a quinientas veintinueve mil pesetas; 3. Tres años de intereses moratorios si bien a efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria éstos quedarían garantizados hasta un máximo del 16,50 por 100 anual que ascienden a pesetas dos millones doscientas setenta y siete mil, y 4. 1.380.000 pesetas que se fijaron para costas y gastos.

### II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pravia, fue inscrita parcialmente, según nota extendida a su pie, en la que, en lo que afecta al presente recurso, consta: «Conforme establece el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, no han sido objeto de inscripción: ... las cláusulas quinta, sexta y séptima completas; ... de la cláusula novena el apartado 3 completo; ...».

### III

Don Francisco Javier Sánchez-Cueto Alvarez, Abogado, en representación del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima» interpuso recurso gubernativo frente a la negativa a inscribir los pactos relacionados alegando al respecto: que desconoce los criterios seguidos por el Registrador en su calificación dado que admite la garantía de los intereses remuneratorios hasta el tope fijado del 11,50 por 100 anual y, por tanto, su variabilidad y no inscribe la garantía de los moratorios; que tal vez parta de considerar que la suma de la responsabilidad por ambos conceptos excede de la que correspondería a los intereses ordinarios de cinco años; que lo cierto es que en este caso se respeta el límite del artículo 114 de la Ley Hipotecaria por cuanto se garantizan intereses de cuatro años, uno de los ordinarios y tres de los de demora; que si bien el citado artículo 114 fija un límite máximo a la garantía de intereses, nada establece sobre su cómputo, de suerte que no necesariamente habrá de hacerse con refe-

rencia al tipo fijado para los ordinarios, siendo igualmente válido hacerlo con referencia al tipo de los moratorios; y que suponiendo que la negativa se funde en considerar excesivos los intereses, ha de recordarse que la Resolución de 16 de febrero de 1990 excluyó la posibilidad de calificar si las cláusulas son abusivas conforme a la Ley de 19 de julio de 1984.

### IV

El Registrador informó en defensa de su nota: que la no expresión en la nota de despacho de los motivos por los que se rechazaba la inscripción de determinados pactos está justificada en base a lo dispuesto para tales casos en el artículo 434.5.º del Reglamento Hipotecario; que el criterio mantenido en su nota recoge la doctrina sentada en las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, 22 de julio y 16 y 17 de diciembre de 1996 donde se sostiene que el límite de responsabilidad por razón de intereses, tanto ordinarios como de demora, no puede exceder de las cinco anualidades previstas en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, debiendo, a estos efectos, computarse conjuntamente; que por tanto no se trata tan solo de sumar el número de anualidades de suerte que no excedan de cinco, primero, por un argumento de tipo gramatical, ya que la norma se está refiriendo a los únicos intereses que contempla, los ordinarios, máxime cuando el artículo 146 de la Ley y el 220 del Reglamento se refieren a cantidad o importe y no al número de años; en segundo lugar, por un argumento lógico, pues si se trata de dar cobertura hipotecaria a cierta responsabilidad por razón de intereses, es lógico pensar que el tope máximo permitido ha de fijarse sobre la base del tipo establecido para los ordinarios en combinación con el capital garantizado; y tercero, por razones de orden sistemático, pues así se desprende de las normas relativas a la ejecución contenidas en el artículo 131.15, 126 y 146 de la Ley y 220 y 235.8.ª y 9.ª del Reglamento hipotecario, de donde ha de concluirse que el problema no está en el número de años, sino en la cantidad garantizable que no puede exceder de la correspondiente a cinco anualidades de intereses ordinarios; que carece de sentido partir de la premisa falsa de que nada dice el citado artículo 114 para llegar a la conclusión de que nada obsta a que el tope máximo se fije tomando el tipo de interés correspondiente a los moratorios, porque con ello se daría cobertura hipotecaria a una responsabilidad ajena al «corpus» de la hipoteca modelada por el legislador, como derecho sujeto a tipicidad legal y de constitución registral; y por último, que dado que el Registrador no puede alterar el contenido del documento sujeto a inscripción, al no haber la garantía de los intereses de demora dentro del tope máximo admitido, la única solución es denegar aquella en su integridad.

### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias acordó estimar el recurso revocando la nota de calificación en cuanto denegó la inscripción de la cláusula en cuestión fundándose en que la garantía de los intereses de demora, configurada como una hipoteca de máximo, cabe dentro de los límites del artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

### VI

El Registrador apeló la anterior resolución reiterando los argumentos contenidos en su informe.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 12 y 114 de la Ley Hipotecaria; 220 de su Reglamento y las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, 22 de julio, 23 y 26 de octubre de 1996, 18 de diciembre de 1999 y 14 y 17 de marzo de 2000.

1. En el único defecto objeto de recurso, que alcanza a dos de las cláusulas del contrato de préstamo con garantía hipotecaria, se rechaza la inscripción de la convenida para los intereses de demora y, como consecuencia de ello, del pacto sobre devengo de tales intereses, por entender que la cantidad prevista a tal fin, sumada a la fijada para garantizar los intereses ordinarios, excede del máximo permitido por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, esto es: cinco anualidades de intereses ordinarios.

A la hora de constituir la hipoteca se garantiza con ella el pago, aparte del principal del préstamo y una cantidad prevista para costas y gastos, de los intereses remuneratorios de un año hasta un máximo del 11,50 por 100, que asciende a 529.000 pesetas y los intereses de demora de tres años hasta un máximo del 16,50 por 100, que asciende a 2.277.000 pesetas.

2. El defecto no puede confirmarse. La doctrina de esta Dirección General, contenida en Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 y 22

de julio de 1996 entre otras, una vez sentada la distinta naturaleza y régimen de los intereses remuneratorios y moratorios, diverso origen y título para lograr su efectividad, ha admitido la posibilidad de extender la garantía hipotecaria a los segundos siempre que, por exigencias del principio de especialidad (cfr. artículo 12 de la Ley Hipotecaria), se precise claramente en que medida lo están, con independencia de la garantía prevista para los primeros, de suerte que no pueda aplicarse la cobertura establecida para unos a los otros. Por lo demás, la doctrina invocada sobre la computación conjunta de uno y otro tipo de intereses, no es argumento para rechazar la inscripción pretendida pues tal doctrina, como precisara la Resolución de 18 de diciembre de 1999 —y que han ratificado las de 14 y 17 de marzo del corriente año— 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 de demora, realmente devengados y cubiertos por las respectivas definiciones de su garantía hipotecaria —dentro de los máximos legales— aun cuando se reclamen intereses remuneratorios de los cinco últimos años e intereses moratorios también de los cinco últimos años, si así procediera, por ser distintas y de vencimiento diferente las cantidades que devengan unos y otros y, por tanto, a ambos puede extenderse la garantía hipotecaria dentro de dichos límites.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando el auto apelado.

Madrid 17 de abril de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**10978** *RESOLUCIÓN de 17 de abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Juan Romero-Girón Deleito, frente a la negativa del Registrador mercantil XIV de la misma capital, don Miguel Seoane de la Parra, a inscribir un acuerdo de reducción del capital de una sociedad de responsabilidad limitada para compensar pérdidas.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Juan Romero-Girón Deleito, frente a la negativa del Registrador mercantil XIV de la misma capital, don Miguel Seoane de la Parra, a inscribir un acuerdo de reducción del capital de una sociedad de responsabilidad limitada para compensar pérdidas.

#### Hechos

##### I

Por escritura que autorizó el Notario de Madrid don Juan Romero-Girón Deleito el 31 de octubre de 1997, se elevó a escritura pública el acuerdo adoptado por la Junta general universal de la sociedad «Plaza de la Universidad, Sociedad Limitada», celebrada el 6 del mismo mes, de reducción del capital social en la cifra de 5.390.275.000 pesetas al objeto de restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio de la sociedad como consecuencia de pérdidas sufridas por la misma, mediante la reducción del valor nominal de las participaciones sociales, previa aprobación del Balance cerrado al día 30 de junio anterior, verificado por Auditor de cuentas, que se incorpora a la escritura, y en el que figura como partida de resultado de ejercicios anteriores una negativa por importe de 5.559.627 miles de pesetas y como resultado del ejercicio a dicha fecha, la positiva de 291.106 miles de pesetas, siendo de observar que con relación al 31 de diciembre de 1996 ambas partidas eran negativas en las cuantías de 5.379.436 y 180.191 miles de pesetas, respectivamente.

##### II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada en dos ocasiones, la segunda según nota que dice: «El Registrador mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: Defectos: Se reitera el defecto puesto en la nota de calificación de fecha 2 de diciembre de 1997, si bien se corrige gramaticalmente la redacción de la nota que queda de la siguiente forma: Del

Balance de situación que sirve de base a la reducción del capital, resulta que las pérdidas de la sociedad son de 5.559.627.000 pesetas; sin embargo, existen beneficios por valor de 291.106.000 pesetas; por tanto, no es posible reducir el capital social en la cantidad de 5.390.275.000 pesetas, ya que con anterioridad habrá que aplicar a las pérdidas de ejercicios anteriores los beneficios del período, lo que hace que la cantidad en que se podría reducir el capital social sea como máximo la de 5.268.521.000 pesetas. En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 26 de diciembre de 1997. El Registrador.» Sigue la firma.

##### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación, alegando al respecto: Que el Registrador no cita precepto legal alguno que considere infringido, aunque cabe suponer que será, por analogía, el artículo 82 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; que es cierto que la Resolución de 31 de agosto de 1993 equipara las primas de emisión a las reservas a efectos de lo dispuesto en el artículo 168 de la Ley de Sociedades Anónimas, en cuanto recurso propio disponible, pero tal concepto no es aplicable a los beneficios existentes a mitad del ejercicio económico pues éstos no son beneficios del ejercicio, sino provisionales que pueden variar a lo largo del mismo de suerte que beneficio real tan sólo existirá una vez finalizado el mismo y aprobadas las cuentas; que así resulta de las normas contables y de los artículos 175 de la Ley de Sociedades Anónimas sobre el esquema del Balance y del artículo 216 sobre distribución de cantidades a cuenta, cuyas restricciones revelan que no pueden equipararse a beneficios del ejercicio; y que también cabe citar el artículo 186.1, inciso segundo, de la misma Ley en relación con los beneficios que aún no son reales que figurarán como créditos en el Balance.

##### IV

El Registrador decidió mantener su calificación con base en los siguientes fundamentos: Que tanto el artículo 82 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada como el 168 de la de Sociedades Anónimas exigen dos requisitos al Balance que sirva de base a una reducción de capital por pérdidas: En primer lugar que esté aprobado por la Junta general y, en segundo, que haya sido verificado por los Auditores de cuentas de la sociedad o por los nombrados por los Administradores si no estuviera sujeta a verificación; que no obstante existe una importante diferencia entre ambas Leyes en cuanto a la fecha que ha de tener dicho Balance, pues la primera exige que se refiera a una fecha comprendida dentro de los seis meses inmediatamente anteriores a la del acuerdo de reducción de capital, exigencia que no se contiene en la segunda; que esa diferencia implica que una sociedad anónima puede reducir el capital por pérdidas en cualquier momento de un ejercicio social tomando como base el Balance cerrado del ejercicio anterior, en tanto que la de responsabilidad limitada para utilizar el mismo Balance ha de tomar el acuerdo dentro de los primeros seis meses del ejercicio siguiente; por tanto si se toma el acuerdo con posterioridad ha de ser en base a un Balance cerrado durante el ejercicio corriente, en el que las pérdidas del ejercicio anterior habrán de minorarse en la cifra de beneficios que resulten del ejercicio corriente, si los hay, o añadir nuevas pérdidas de existir; que en este sentido el artículo 82 antes citado es claro cuando prohíbe reducir el capital por pérdidas en tanto la sociedad cuente con cualquier clase de reservas, lo cual debe ser entendido, conforme a la Resolución de 31 de agosto de 1993, como cualquier partida del pasivo distinta del capital social que represente recursos propios y los beneficios del ejercicio corriente forman parte del pasivo —artículo 175 de la Ley de Sociedades Anónimas—; que aunque se puede sostener que existen diferencias entre los beneficios que consten en un Balance de situación y los que resulten del Balance del ejercicio cerrado, si se pretende reducir el capital social por pérdidas, éstas han de ser calculadas con el Balance que sirve de base al acuerdo y que apruebe la Junta con ese fin.

##### V

El recurrente apeló la anterior decisión rechazando la interpretación que el Registrador hace del artículo 175 de la Ley de Sociedades Anónimas en cuanto que el mismo no dice que los beneficios o pérdidas del ejercicio