

del recurrente de que la condición de heredera única alegada consta en una inscripción de otra finca en el Registro es nuevo, alegado en el recurso y no resulta del documento calificado, aparte de que dicha inscripción ya no está vigente al haberse transmitido la finca y que al llevarse el Registro por fincas y no por personas, el historial de cada una es autónomo y no permite apreciar de oficio si del mismo se pueden extraer conclusiones para calificar un título relativo a otra finca; que en todo caso, y pese a ello, cabe que la heredera que inscribió como tal una finca no lo hubiera hecho con otra por entender o conocer que había sido transmitida a un tercero por la causante; que la anotación interesada tan sólo hubiera sido posible si se hubieran aportado los documentos que acreditasen que la demandada era heredera de la titular registral y se hubiera solicitado la previa inscripción a favor de aquélla.

V

La Juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Sant Feliu de Guixols informó sobre los términos en que se había planteado la demanda y su contestación, entendiéndose que dado que la inscripción registral lo es de la titularidad de una persona fallecida hace más de treinta años a la que heredó la demandada y la pretensión del actor es que se le declare propietario de la misma, parece oportuno asegurar a través de la anotación la posible inscripción futura de la sentencia que se dicte.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña resolvió desestimar el recurso fundándose en que la condición de heredera única de la titular registral por parte de la demandada si bien consta acreditada en documentos aportados con la demanda, no se acreditó al Registrador, lo que impide, conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria practicar la anotación pretendida sin perjuicio de considerar que de aportarse al Registrador los documentos que acrediten aquel extremo, la anotación sería posible.

VII

El recurrente apeló la anterior resolución argumentando que no aborrecía la cuestión planteada en la nota, que era la negativa a la anotación por aparecer la finca inscrita a favor de persona distinta de las demandadas, cuando resulta que al demandarse a todos los posibles herederos de la que, a su vez, era heredera única de la titular registral, se están demandando a todos los posibles herederos de ésta, y la condición de heredera única constaba claramente en el Registro en un asiento perfectamente identificado del que se aportaba a la demanda una certificación literal.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 3, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, 117 de su Reglamento y las Resoluciones de 29 de octubre de 1968, 20 de septiembre de 1990, 17 de noviembre de 1999 y 19 de febrero de 2000.

1. Interpuesta demanda en la que se ejercita, entre otras, acción de petición de herencia contra una serie de personas, determinadas unas e indeterminadas otras, como presuntos herederos o beneficiarios de la herencia de una concreta causante, se solicita y acuerda la anotación preventiva de dicha demanda en cuanto a una finca, anotación que el Registrador suspende por aparecer ésta inscrita a nombre de persona distinta de los demandados o de la propia causante. Alega el recurrente que al ser dicha causante heredera única de la titular registral, extremo que consta en una inscripción relativa a otra finca del mismo Registro, se cumplen las exigencias del tracto sucesivo registral.

2. Para que una demanda sea anotable en el Registro de la Propiedad se requiere, aparte de que la pretensión o alguna de las pretensiones que constituyan su objeto lo permita, que se haya dirigido contra el titular registral de la finca o derecho objeto de la misma. Ésta, que es una exigencia del tracto sucesivo registral conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, supone en definitiva la garantía de que el titular registral no sufra en el propio Registro las consecuencias de una indefensión judicial proscrita por el artículo 24 de la Constitución.

Es evidente que de haber fallecido el titular registral, sin que la finca o derecho haya sido previamente adjudicada, aquella exigencia se traduce en la necesidad de que sean demandados todos sus herederos y, en su caso, los demás interesados que en virtud del título sucesorio pudieran ostentar algún derecho sobre la finca o derecho objeto de la anotación.

3. Por tanto, en este caso ha de confirmarse el Auto apelado, ya que, hubiese sido o no alegado en la demanda, o constase o no probado en autos, que la persona en cuya herencia eran únicos interesados todos los demandados tenía, a su vez, la condición de heredera única de la titular registral, tal circunstancia no constaba en el mandamiento calificado, sin que por otra parte, limitado como está el recurso gubernativo a las cuestiones directamente relacionadas con la calificación registral y las pretensiones fundadas en documentos presentados en tiempo y forma para su práctica (cfr. artículo 117 del Reglamento Hipotecario), proceda examinar las consecuencias que se hubieran derivado de haberse alegado tal extremo, existir una remisión al contenido del historial registral de otra finca, o haberse aportado documentos complementarios, pues todo ello hubiera dado lugar a una calificación distinta de la recurrida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

Madrid, 6 de junio de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

14300 *RESOLUCIÓN de 7 de junio de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Modesto López Fariña, en nombre de «Pesca Serans, Sociedad Limitada», contra la negativa de la Registradora Mercantil y de Buques de Cantabria, doña Emilia Tapia Izquierdo, a inscribir una escritura de compraventa de un buque.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Modesto López Fariña, en nombre de «Pesca Serans, Sociedad Limitada», contra la negativa de la Registradora Mercantil y de Buques de Cantabria, doña Emilia Tapia Izquierdo, a inscribir una escritura de compraventa de un buque.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 27 de noviembre de 1991 por el Notario de Pontevedra, don César Cunqueiro González-Seco, don Agustín García Villar y don Fernando Ángel Francisco Juncal, en nombre de la sociedad «Pesquerías Nova Pesca, Sociedad Anónima», vendieron a la entidad «Pesca Serans, Sociedad Limitada», determinado buque. En la escritura se expresa, respecto de la parte vendedora, lo siguiente: «No exhiben documentación fehaciente que acredite su legitimación para actuar en nombre y representación de la sociedad. Enterados, manifiestan los vendedores que exhibirán los correspondientes poderes y prestan todos su consentimiento para esta escritura».

II

Presentada dicha escritura en el Registro Mercantil de Cantabria, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado en este Registro el precedente documento que ha sido acompañado de la escritura de ratificación otorgada por el Administrador único de la sociedad compradora así como de una certificación del Registro Mercantil de Pontevedra de la inscripción segunda de «Pesquerías Nova Pesca, Sociedad Anónima», sociedad vendedora, relativa a un poder a favor de los señores García Villar y Francisco Juncal, de fecha 10 de octubre de 1985, que intervienen en representación de esta sociedad y de la que resulta también la baja provisional de la referida sociedad desde el día 11 de mayo de 1990, se suspende su inscripción por no acreditarse en forma debida la representación de la sociedad vendedora «Pesquerías Nova Pesca, Sociedad Anónima», ni resultar, por tanto, de los documentos presentados que las personas que intervienen en representación de la misma estén debidamente facultadas. Santander, a 2 de diciembre de 1996.—La Registrador (firma ilegible)».

III

Don Modesto López Fariña, como Administrador único de la sociedad «Pesca Serans, Sociedad Limitada», interpuso recurso gubernativo contra

la anterior calificación, y alegó: Que hay que señalar que son cosas diferentes la representación y la acreditación formal de la misma. Que los señores García Villar y Francisco Juncal, tenían la representación de la sociedad; pero no la acreditación en el acto del otorgamiento, si bien podían hacerlo posteriormente y también su derecho-habiente. Que tenían la representación según resulta de la certificación expedida por el Registro Mercantil de Pontevedra, eran apoderados de la sociedad desde el 10 de octubre de 1985, fecha de la escritura, y lo eran frente a todos, desde 22 de julio de 1986, fecha de la inscripción del poder. Que este poder subsistía el 27 de noviembre de 1991, y, por tanto, obligaba a la sociedad representada, e inscrito como estaba era bastante para enajenar toda clase de bienes. Que si las certificaciones expedidas por el Registro Mercantil son el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro y si se presume exacto y válido y los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirán todos sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad, es evidente que para acreditar la representación de una sociedad anónima, ante la obligatoriedad de la inscripción de los poderes mercantiles, el único medio fehaciente es la certificación del propio Registro Mercantil. Que aunque la Registradora Mercantil no menciona para nada entre las causas de la suspensión que decreta para la inscripción, el hecho de que la sociedad vendedora se encuentra dada de baja provisional, por razones fiscales, por si ésta fuera la «ratio decidendi» real de la nota, se recalca que las normas restrictivas de derechos individuales son de interpretación estricta y según el artículo 29 de la Ley del Impuesto de Sociedades, el cierre registral que la baja provisional determina, sólo produce efectos respecto de los asientos registrales nuevos en el Registro Mercantil no por tanto, en los de propiedad, buques, etc.

IV

La Registradora Mercantil y de Buques de Cantabria acordó mantener la calificación en los términos en que fue redactada la nota de 2 de diciembre de 1995, e informó: 1.º Que como resulta de la escritura de compraventa los señores García Villar y Francisco Juncal no han aportado a la firma de la escritura ningún documento que acredite su actuación en representación de la sociedad vendedora, por lo que el Notario autorizante no ha podido calificar su capacidad, como hubiera ocurrido si constara en la escritura, como exige el artículo 165 del Reglamento Notarial, el título del que resulta la representación. Por ello, el Notario, al hacer el juicio de capacidad exigido por el artículo 167 del Reglamento Notarial, deja a salvo «las advertencias efectuadas» y advierte nuevamente que no se le ha exhibido documento fehaciente que acredite la legitimación de los representantes de la sociedad vendedora. Que el administrador único de la sociedad compradora pretende que en base a una certificación del Registro Mercantil por él aportada, se tenga por acreditada la representación de los señores García Villar y Francisco Juncal en nombre de la sociedad vendedora, afirmando en su escrito de recurso que los citados señores tenían la representación de la sociedad, aunque no la acreditaron en el otorgamiento de la escritura, si bien podían hacerlo posteriormente y también su derecho-habiente. Que éste pretende hacerlo aportando una certificación comprensiva de la inscripción de un poder de 10 de octubre de 1985, a favor de los citados señores, cuya revocación no consta inscrita, entendiéndose que este poder obligaba a la sociedad vendedora. Que es el propio compareciente-otorgante el que debe manifestar en el documento público en virtud de qué título actúa, así como, en su caso, su vigencia. Que si el título legitimador hubiera sido alegado por los propios representantes de la sociedad vendedora, el Notario autorizante de la escritura hubiera calificado la capacidad de aquéllos insertando lo pertinente, o bien haciendo constar que aquél se acompaña a la copia, como establece el artículo 166 del Reglamento Notarial. Que nada de ello consta en la escritura objeto del recurso, lo que constituye un argumento más a favor del criterio de que el poder de 10 de octubre de 1985, inscrito en el Registro Mercantil, según resulta de la certificación, no puede ser considerado como título bastante que legitime la actuación de los Sres. García Villa y Francisco Juncal en representación de «Pesca Serans, Sociedad Limitada». Que estos señores no presentaron al Notario, en el otorgamiento de la escritura de compraventa, copia de la escritura de poder de 10 de octubre de 1985. Dicha exhibición de la copia auténtica de poder, acompañada de su manifestación ante el Notario de la subsistencia del poder (Resolución de 10 de febrero de 1995), habría acreditado su condición de representantes apoderados de la sociedad vendedora. Todo ello les habría investido de una apariencia perfecta de legitimidad, apariencia reforzada por estar los representantes en posesión material del instrumento público en que se formalizó el poder. En este sentido se cita la Resolución de 7 de julio de 1993. Que de lo expuesto resulta claro el criterio de la Registradora

que informa en el sentido de que el poder de 10 de octubre de 1985 no puede ser considerado título legitimador de los representantes de la sociedad vendedora, porque no es un título que ellos hayan alegado ni en el momento de la escritura ni en ningún momento posterior. Que si no se considera título bastante el poder de 10 de octubre de 1985, cualquier documento que formalmente trate de justificarlo queda sin sentido. Primero es el título que legitima, luego su justificación documental. Que de los documentos calificados no resulta la existencia de ningún mandato representativo, que legitime la actuación de los Sres. García Villar y Francisco Juncal. La certificación del Registro Mercantil habría servido en el supuesto de que, basando los citados señores su actuación en el poder de 10 de octubre de 1985, aquella acreditase la vigencia del mismo el día del otorgamiento de la escritura, cuya inscripción se pretende. 2.º Que respecto a la mención en la nota de calificación de la baja provisional de la sociedad vendedora desde el 11 de mayo de 1990, relacionada en la certificación registral, hay que decir que quiere indicar las consecuencias que esta baja implica en el Registro Mercantil según el artículo 96 del Reglamento de dicho Registro. Es decir, aunque la sociedad vendedora hubiera revocado el poder y lo hubiera presentado en el Registro Mercantil para su inscripción, el Registrador no lo habría podido inscribir a partir del 11 de mayo de 1990 (fecha de cierre de la hoja). Luego el 27 de noviembre de 1991, fecha de la escritura de compraventa cuya inscripción se pretende, podría estar revocado el poder que quiere hacer valer y, sin embargo, esta revocación no puede tener acceso al Registro. Así pues, el Registrador al calificar tiene que tener en cuenta todas las circunstancias que le constan, entre ellas, la del cierre registral de la hoja de la sociedad vendedora.

V

El recurrente se alzó contra el anterior acuerdo, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el Notario califica la capacidad en el doble sentido: capacidad de obrar de los comparecientes y capacidad jurídica de las personas morales. Que el Notario de Pontevedra califica la capacidad de los otorgantes de manera positiva. Que lo que no pudo hacer fue calificar la legitimación ad actum de los comparecientes que no es lo mismo. Que si hay poderes hay representación voluntaria, y el Reglamento Notarial, en el párrafo segundo del artículo 164, permite una acreditación posterior de la representación. Pero si no se puede acreditar en un momento posterior al otorgamiento de la escritura, podrá verificarse también ante el propio Registro en que la inscripción vaya a producirse. El poder específico será un documento complementario más, objeto de calificación. Que el cierre registral es una sanción a la sociedad, no a los terceros; y en ningún precepto legal se dice que enerve la fe pública, como se tendría que leer para sostener la tesis del Registrador.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.219, 1.733 y siguientes del Código Civil; 20 del Código de Comercio; 143, 164, 166 y 227 del Reglamento Notarial; 7 y 96 del Reglamento del Registro Mercantil; y las Resoluciones de 26 de noviembre de 1971, 15 de febrero de 1982, 19 de noviembre de 1985, 2 de abril de 1986, 1 de marzo de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997 y 28 de mayo de 1999.

1. En el supuesto de hecho de este expediente se presenta en el Registro Mercantil una escritura de compraventa de un buque, autorizada el día 27 de noviembre de 1991, en la que se expresa que quienes intervienen en nombre de la sociedad vendedora no exhiben documentación fehaciente que acredite la representación que alegan y que exhibirán los correspondientes poderes. A la escritura se acompaña una certificación del Registro Mercantil posterior al otorgamiento de la escritura calificada en la que consta la inscripción de un poder otorgado por la sociedad vendedora a favor de dichos señores y que dicha sociedad se encuentra dada de baja provisional desde el día 11 de mayo de 1990.

La Registradora Mercantil suspendió la inscripción de dicha escritura por no acreditarse debidamente la representación de la sociedad vendedora.

2. Indudablemente, si en el momento del otorgamiento del negocio de que se trate estuviera la representación voluntaria inscrita en el Registro Mercantil, debe estimarse suficiente (en virtud del juego de la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales —cfr. artículo 20 del Código de Comercio—) que queden acreditados los datos de dicha inscripción mediante el acompañamiento a la escritura calificada de la certificación registral correspondiente de fecha posterior al otorgamiento de aquélla (cfr., por todas, las Resoluciones de 1 de marzo de 1994 y 28 de mayo de 1999). Lo que ocurre en el caso debatido es que de la misma certificación presentada resulta que se halla desvirtuada la eficacia

legitimadora de los asientos registrales, en tanto en cuanto, al constar en aquélla el cierre provisional de la hoja previsto en el artículo 96 del Reglamento del Registro Mercantil y no ser el de revocación del poder inscrito uno de los asientos que, conforme a dicho precepto, puedan extenderse después de practicado el cierre, ya no puede garantizar por sí sola la subsistencia de la representación voluntaria debatida. De ahí que no se pueda prescindir en este caso de la necesidad de acompañar la primera copia autorizada del poder (o de copia posterior expedida a instancia de persona que tenga derecho a obtenerla) como una garantía razonable de la subsistencia de la representación (cfr. artículos 1733 del Código Civil y 227 del Reglamento Notarial y las Resoluciones de 26 de noviembre de 1971, 15 de febrero de 1982 y 10 de febrero de 1995).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la decisión y la nota de la Registradora en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

Madrid, 7 de junio de 2000.—La Directora general, Ana López Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil y de Buques de Cantabria.

14301 *RESOLUCIÓN de 12 de junio de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Caja de Ahorros de Asturias, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Pravia, don Juan Ignacio de los Mozos Tuya, a inscribir determinados pactos de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús María Alcalde Barrio, en nombre y representación de la Caja de Ahorros de Asturias, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Pravia, don Juan Ignacio de los Mozos Tuya, a inscribir determinados pactos de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

Por escritura otorgada el 1 de julio de 1997 ante el Notario de Mieres don Andrés Santiago Guervos, la Caja de Ahorros de Asturias concedió a don A. M. I. y doña R. V. G. un préstamo por importe de 18.000.000 de pesetas, a un interés inicial de seis cuatro enteros setecientos cincuenta milésimas por ciento anual, sujeto a revisión. Entre otros pactos se convino lo siguiente: «Tercera. Devolución del préstamo y sus intereses: ... Asimismo, se pacta que la parte prestataria pueda anticipar la cancelación, a cuyo efecto habrá de satisfacer la liquidación que del préstamo sea practicada por la Caja. Sexta: Las cantidades vencidas y no satisfechas a sus respectivos vencimientos devengarán día a día, y por ende, con base en el año natural, el interés vigente en cada momento incrementado en ocho puntos, que será liquidado en el momento de su pago. Octava: Vencimiento anticipado. No obstante el plazo pactado, se producirá su vencimiento anticipado, con facultad correlativa de la Caja de exigir, con ejecución hipotecaria, cuanto se le deba por principal y accesorios, en cualquiera de los siguientes supuestos: c) Por incumplimiento de la parte prestataria de cualquiera de las obligaciones que por el contrato asuma respecto a pago de contribuciones y primas de póliza de seguro. e) Si ocurriese siniestro en la finca hipotecada que minorice el valor de la misma en más de un 20 por 100, si no se repone la garantía. Novena: En garantía del principal del préstamo, es decir, dieciocho millones de pesetas, de sus intereses ordinarios de dos años al tipo inicialmente convenido, esto es, por 2.430.000 pesetas, de sus intereses moratorios de tres años al tipo inicialmente convenido más ocho puntos, esto es, por 7.965.000 pesetas, de tres millones seiscientos mil pesetas para costas y gastos, y de una cantidad máxima de quinientas mil pesetas para responder de primas de seguro, contribuciones ... la parte prestataria constituye hipoteca sobre la finca ... Decimocuarta: La parte prestataria se obliga a asegurar contra daños la finca o fincas hipotecadas, en cantidad no inferior a dieciocho millones seiscientos mil pesetas, en Compañía de reconocida solvencia, obligándose a continuar este seguro mientras la deuda subsista y a pagar las primas dentro del plazo que fija la póliza. La prestataria autoriza expresa e irrevocablemente a la Caja, hasta la cancelación del préstamo, para que directamente ejerza las siguientes facultades: a) Abonar las primas del seguro y recoger los recibos si lo estimase oportuno ... Decimosexta: Los bienes

hipotecados han sido valorados de conformidad con la Orden de 30 de noviembre de 1994 del Ministerio de Economía y Hacienda a los efectos previstos en la Ley de 25 de marzo de 1981 y Real Decreto de 17 de marzo de 1982, reguladores del mercado hipotecario. Vigésima: Las partes solicitan del Señor Registrador de la propiedad correspondiente: 1). La inscripción en los Registros a su cargo de las cláusulas de trascendencia real obrantes en la presente escritura, sin perjuicio de la plena eficacia civil y procesal de las de carácter obligacional».

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pravia, fue inscrita parcialmente, según nota extendida a su pie, que dice: «Inscrito el precedente documento donde indica el cajetín extendido al margen de la descripción de la finca comprendida en el mismo. Conforme establece el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, no han sido objeto de inscripción: La cláusula primera bis completa; de la cláusula tercera, las palabras finales de la misma “que” y “sea practicada por la Caja”; de la cláusula cuarta, en el primer párrafo, las palabras “y la fórmula de la tasa anual equivalente incorporada como anexo a esta escritura”; en el apartado 1, desde las palabras finales “dentro de la cuota ...” hasta el final del apartado; y del apartado 2, el último párrafo; las cláusulas quinta, sexta y séptima completas; de la cláusula octava, los apartados b), c), d), e) y g) y del apartado f), las palabras “esta escritura no se pudiera inscribir en el Registro de la Propiedad por causa imputable a la parte prestataria, o, una vez inscrita”; de la cláusula novena, los referentes a los intereses moratorios y primas de seguros así como la responsabilidad total; de la cláusula undécima, los apartados b), y el c) desde la palabra “vistos” inclusive; de la cláusula duodécima, el apartado 1, completo; y de la cláusula decimocuarta al final, excepto la cláusula decimoquinta que ha sido objeto de inscripción el párrafo quinta hasta el punto y seguido. La vivienda objeto de hipoteca se encuentra en construcción, pendiente de acreditar la terminación de las obras conforme establece el artículo 37.2 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana. Pravia, 2 de agosto de 1997. El Registrador. Fdo: Juan Ignacio de los Mozos Touya».

III

Don Jesús María Alcalde Barrio, en representación de Caja de Ahorros de Asturias, interpuso recurso gubernativo frente a la negativa a inscribir los siguientes pactos de la escritura -limitados a aquellos a que se refiere la apelación a resolver- y sobre la base de los siguientes argumentos: en relación con la cláusula tercera parece entender el Registrador que practicar una liquidación por la Caja supone contravenir lo dispuesto en el artículo 1.256 del Código Civil, cuando está amparada por el artículo 1.255 del mismo Código; que la licitud del pacto se ve reforzada por analogía con lo dispuesto en el artículo 153.5 de la Ley Hipotecaria, siendo además una posibilidad admitida por el artículo 1.435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para todos los contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro y financiación; y que además, no puede obviarse que el sistema alternativo sería, bien un acuerdo entre las partes, inimaginable en estos supuestos, bien una sentencia en juicio ordinario, por lo que la posibilidad de que la liquidación se practique por la Caja puede ser perfectamente convenida, sin perjuicio de ulterior comprobación, pues de lo contrario se estaría imponiendo al prestatario una pesada carga habida cuenta de lo complejo de la liquidación con los actuales sistemas mixtos de amortización, aparte de que, confesado recibido el préstamo y asumida la obligación de pagar intereses, el deudor habría de acreditar el haber realizado los pagos puntuales, solución más onerosa que la convenida; que la cláusula sexta en que se pactan intereses moratorios ha de entenderse lícita y establecida en beneficio de ambas partes, pues no es infrecuente que el prestatario, por motivos de tesorería u otros, le convenga mantener a modo de prórroga que le permita ponerse al corriente en los pagos abonando intereses de demora; que no puede entenderse esa «prestación accesorio» como una «obligación accesorio» desvinculada de la principal, por lo que los intereses moratorios son asegurables con hipoteca con la finalidad de reforzar el cumplimiento de la obligación principal; que vinculada como está la inscripción de dicha cláusula a la de constitución de hipoteca no cabe aceptar la fundamentación jurídica de la nota que la rechaza pues si bien el artículo 114 de la Ley Hipotecaria establece como límite en orden a la reclamación de intereses frente a tercero de cinco anualidades, pero no establece que hayan de ser calculados al tipo establecido para los ordinarios; que por el contrario, de las Resoluciones de 23 de febrero de 1996, 8, 11, 12 y 13 de marzo de 1996 y otras se deduce la admisibilidad de una garantía por intereses como la convenida en la escritura calificada; que en este caso se establece un tope a la responsabilidad