

# MINISTERIO DE JUSTICIA

**1024**

*RESOLUCIÓN de 29 de noviembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Caja de Ahorros de Asturias, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Móstoles número 4, don Francisco Fernández de Arévalo y Delgado, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Iván López Gómez, en nombre de Caja de Ahorros de Asturias, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Móstoles, número 4, don Francisco Fernández de Arévalo y Delgado, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

El 26 de enero de 1999, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Móstoles, don Carlos Vázquez Balbotín, la Caja de Ahorros de Asturias concedió a don Javier D. M. A. y a doña Laura A. M., un préstamo hipotecario por importe de 11.000.000 pesetas (69.116,39 euros), con garantía hipotecaria sobre dos fincas urbanas que se describen. En dicha escritura establecen, entre otras, las siguientes estipulaciones: Novena. Garantía Hipotecaria. En garantía del principal del préstamo, once millones de pesetas (69.116,39 euros) de sus intereses ordinarios de dos años, al tipo inicialmente convenido, esto es, noventa y dos mil pesetas (5.529,31 euros), de sus intereses moratorios de dos años al tipo inicialmente convenido más ocho puntos, esto es, por dos millones seiscientos setenta mil pesetas (16.587,93 euros), de dos millones trescientas mil pesetas (13.823,28 euros) para costas y gastos, y de una cantidad máxima de un millón de pesetas (6.010,12 euros) para responder de primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón de las fincas hipotecadas y gastos de comunidad, sin perjuicio de su responsabilidad patrimonial universal de la parte prestataria constituye hipoteca sobre la finca que a continuación de describe; (...) Undécima. Procedimientos de Ejecución... b) Para justificar el saldo deudor a los efectos del ejercicio de la acción real que se regula en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, bastará una certificación expedida por la Entidad acreedora en la que se fije con arreglo a su contabilidad la deuda pendiente en su momento, y c) queda la C. A. A. facultada expresamente para solicitar la posesión y administración interinas de cada finca hipotecada, en los casos legalmente previstos, así como para cobrar las rentas vencidas y las que vayan venciendo, y con derecho asimismo a la percepción de honorarios, pudiendo delegar en terceros las funciones de esta administración.

### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Móstoles, número 4, fue calificada con la siguiente nota: «Prevía calificación del precedente documento, presentado a las 10,35 horas del 9 de febrero de 1999, retirado y devuelto por última vez con fecha 21 de abril del presente año, se suspende su inscripción, por adolecer de los siguientes defectos: 1. Octava. (Vencimiento anticipado): Párrafo primero. «accesorios»; y de la letra c), incumplimiento «de cualquiera de las obligaciones que por este contrato asume» y «contribuciones», por su indeterminación, artículo 12 de la Ley Hipotecaria. letra f), no inscripción, por ir contra el principio de calificación, y por el artículo 1.256 del Código Civil. Además, en todos los supuestos, en cuanto le sea de aplicación, doctrina emanada del fundamento de derecho quinto de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 23 y 26 de octubre de 1987. 2. Novena. (Hipoteca). La responsabilidad garantizada por intereses adolece de los siguientes defectos: a) Tratándose de una hipoteca a interés variable o de seguridad, la garantía por intereses debe ser por una cantidad máxima, o a un tope máximo de tipo de interés, y no por una cantidad fija a tipo fijo. Principio de accesoriedad de la hipoteca al préstamo u obligación garantizada. b) La suma de cantidades garantizadas por intereses ordinarios y moratorios excede del límite permitido por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, que es el correspondiente a cinco años de los intereses devengados por el préstamo, que no pueden ser otros que los ordinarios. 3. Decimoprimer. letra b) certificación de

saldo, no cumple los requisitos del artículo 142, ni los cuatro últimos párrafos del 153 de la Ley Hipotecaria, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 1990. 4. Misma cláusula. letra c) (administración interina), «así como para cobrar» hasta el final, artículo 131-6.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria y 1.530 en relación con 1.521, 1.522 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. No se ha consentido la inscripción parcial a los efectos del artículo 434 del Reglamento Hipotecario, respecto del defecto señalado con el número 2.b), la cual por otra parte no sería posible a causa del defecto señalado con el número 2.a). A solicitud del presentante, se extiende la presente nota, con exclusión de los pactos que carecen de trascendencia real, artículo 1 de la Ley Hipotecaria y 9 y 51 del Reglamento, se ha tomado asimismo anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables, del derecho de hipoteca a favor de la entidad acreedora, por plazo de sesenta días desde esta fecha, al Tomo 1.375, Libro 182, folio 57, finca 16.121, anotación letra A. Asientos cancelados por caducidad: 1 Nota de afección. El asiento practicado está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos los efectos derivados de la publicidad registral, conforme a los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria.- Se advierte que el contrato queda sujeto a la Ley 7/98 de 13 de abril sobre Condiciones Generales de Contratación. Contra la anterior calificación podrá recurrir gubernativamente conforme al artículo 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, en el plazo de tres meses desde hoy, sin perjuicio de poder acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre los interesados acerca de la validez o nulidad del título, conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria. Móstoles, 9 de abril de 1999. El Registrador. Fdo.: Firma ilegible».

### III

Don Luis Iván López Gómez, en representación de la Caja de Ahorros de Asturias, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1. En cuanto al defecto primero, en lo referente a la cláusula octava (vencimiento anticipado), que las partes no inscritas de esta cláusula son meramente obligacionales y, por lo tanto, no debe ser inscritas si las partes lo han solicitado, tal como consta en la estipulación vigésima de la escritura. 2. Que en lo que se refiere al defecto 2.º (cláusula novena-hipoteca), se infringen los artículos 12 y 114 y concordantes de la Ley Hipotecaria. En dicha cláusula se determina de manera exacta la responsabilidad por intereses ordinarios separadamente de los moratorios, que también se determinan de forma expresa y clara, cumpliéndose el principio de especialidad, resaltando que el cálculo para su determinación se ha realizado exclusivamente por partidas de capital y no por otros conceptos. Que el señor Registrador en su calificación ve dos defectos: 1. Tratándose de una hipoteca a interés variable o de seguridad, la garantía por intereses debe ser por una cantidad máxima, o a un tope máximo de tipo de interés, y no por una cantidad a tipo fijo. Principio de accesoriedad de la hipoteca al préstamo u obligación garantizada. En este punto hay que preguntar si se debe entender que el establecimiento de cantidades concretas que para cada uno de los conceptos que se garantiza con la hipoteca constituida no representa una cantidad máxima. Que la escritura cuya inscripción se suspende cumple con el requisito del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, porque se determina de manera exacta la responsabilidad real que interesa en general a cuantos terceros se apoyen en el Registro. Que este mismo sentido es el de las Resoluciones de 16 y 17 de diciembre de 1996. 2. La suma de cantidades garantizadas por intereses, ordinarios y moratorios, excede del límite permitido por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, que es el correspondiente a cinco años de los intereses devengados del préstamo, que no pueden ser otros que los ordinarios. Que las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, citadas por el Registrador en su nota, distinguen entre intereses remuneratorios y moratorios, delimitando sus efectos. Que el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, establece efectivamente un límite temporal, pero no recoge este artículo ni las Resoluciones citadas, en que la responsabilidad total asegurada por la hipoteca en concepto de intereses, remuneratorios y moratorios, haya de ser calculado al tipo pactado para los primeros. Que de la mera lectura del artículo citado, se comprueba que el máximo legal no es el calculado conforme a los intereses «al tipo previsto para los ordinarios», pues dicha norma establece un límite temporal y no cuantitativo. Que el supuesto planteado en este recurso es conforme con la doctrina de las Resoluciones de 23 de febrero, 8, 11, 12 y 13 de marzo y 1 y 2 de abril de 1996. Que, por tanto, habiéndose fijado en la escritura la responsabilidad asegurada por intereses ordinarios y moratorios conforme a los tipos pactados para cada uno de ellos y con respecto al límite temporal conjunto de cinco años, procede la inscripción de las cantidades pactadas de 360.000 y 1.080.000 pesetas en garantía de los intereses ordinarios y moratorios respectivamente. Que se alega

la doctrina que se recoge en las Resoluciones citadas, pues a tenor de las mismas se debe proceder a la inscripción de las cláusulas de trascendencia real obrantes en la escritura de hipoteca. 3. En lo relativo a la cláusula undécima, en cuanto a la letra b), se señala que los artículos citados por el Registrador no son aplicables al presente caso y en cuanto al apartado c), de la mera lectura de la regla 6.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria se colige que no es un defecto que permita suspender la inscripción de la hipoteca, pues la facultad la tiene concedida el acreedor por ministerio de la ley y a mayor abundamiento, lo que dispone el artículo 1.522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

#### IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó: Que los defectos que se cuestionan por el recurrente son el 2 y 4 de la nota I. En cuanto al primero de ellos viene corroborado indirectamente por la propia escritura y la misma cláusula, por cuanto se refiere a la garantía por costas, establece «y de una cantidad máxima de», y no se entiende porque no se redacta igual garantía por intereses. La expresión cantidad máxima puede también hacerse indirectamente, por remisión a las estipulaciones que regulan los intereses y en los cuales se establece un tope máximo, lo que no ocurre en el presente caso. Que las Resoluciones de 16 y 17 de diciembre, invocadas por el recurrente, confirman la nota, pues el supuesto de hecho contemplado es inverso al presente. Que la exigencia de tipo máximo en las hipotecas en garantía de intereses variables, viene impuesta por otras muchas Resoluciones, así las de 9 y 10 de octubre de 1997, 23 y 26 de octubre de 1987. II. En lo relativo al defecto 2 letra b), según el cual en la escritura se garantizan intereses ordinarios y moratorios, computados conjuntamente (Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987) que exceden del límite permitido por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, cuyo límite no es otro que la cantidad que corresponda a cinco años de intereses ordinarios. Que el examen de este defecto es complejo y hay que señalar: A) ¿A qué intereses se refiere el artículo 114 de la Ley Hipotecaria y el artículo 220 del Reglamento Hipotecario? Que los únicos intereses devengados por su crédito son los ordinarios, mientras que los moratorios no se devengan por consecuencia del crédito o préstamo, sino por un acto posterior, futuro e incierto, cual es la conducta morosa del deudor en su obligación de devolución puntual del capital. Que esta distinción la pone de relieve las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 y otras muchas. Que está claro que a los únicos intereses que se refiere el artículo 114 de la Ley Hipotecaria son los ordinarios, y, por tanto, la garantía de los intereses moratorios es una hipoteca por deuda futura (artículo 142 de la Ley Hipotecaria) de máximo, que, deberá cumplir los requisitos de dichas especiales hipotecas y que, en principio, podría tener un límite independiente y no regulado por el artículo 114; pero sí se han de computar a efectos de dicho límite conjuntamente (Resoluciones citadas). B) Fundamento de la limitación del artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Que es favorecer el crédito territorial y el tráfico jurídico inmobiliario, base del sistema, sintéticamente lo contempla la frase «en perjuicio de tercero» (Resolución de 22 de julio de 1996). III. En lo concerniente al tercer defecto de la nota, letra b), de la cláusula undécima, se señala que las Resoluciones 9 y 10 de octubre de 1997 y 24 de agosto de 1998 rechazan la inscripción de una cláusula similar. IV.- Respecto a la letra c) de la misma cláusula, el artículo 131-6.ª de la Ley Hipotecaria no permite al acreedor que perciba las que vayan venciendo ni que se tenga derecho a percepción de honorarios, ni que se pueda delegar a terceros la administración de la finca, pues ello puede ir en perjuicio del deudor y de los posibles terceros, que verían disminuida su expectativa sobre la cuantía. Que la mera posibilidad de administración interna no es posible en el procedimiento extrajudicial de ejecución, al no venir regulado en el mismo, y tener que sujetarse necesariamente la ejecución al procedimiento reglamentario preestablecido, artículo 235-2 del Reglamento Hipotecario. Que habiéndose pactado tal posibilidad incluso para dicho procedimiento, su inscripción parece imposible.

#### V

El Notario autorizante de la escritura, informó: 1. En lo que se refiere al segundo defecto: Que el artículo 114 de la Ley Hipotecaria fue dictado para los préstamos a interés fijo. Que la fuerza de la realidad económica y mercantil ha introducido los préstamos a interés variable en el sistema registral. Que los préstamos también devengan los intereses moratorios y que puede pactarse un préstamo con interés moratorio pero sin intereses remuneratorios. Que el fondo del problema es cuando debe calcularse la responsabilidad máxima de intereses. Que inicialmente debe fijarse una cantidad clara e inequívoca. Que si se respeta la naturaleza de los préstamos

a interés variable se apreciarán dos puntos fundamentales: 1.º Que el tipo inicial por un breve período de tiempo, es un señuelo comercial para captar un cliente; 2.º Que la responsabilidad hipotecaria surge cuando los intereses devengados son insatisfechos. Este es el momento de calcular la cantidad. Que hay que tener en cuenta que si inicialmente se fija la responsabilidad hipotecaria, según el criterio del Registrador, de manera correcta, siempre podría suceder que en el momento del impago y de la reclamación, el cálculo conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, exigiría un límite menor; pues se incumpliría dicho artículo no cuando se inscribe, pero sí cuando surja la responsabilidad. 2. En lo concerniente al tercer defecto, hay que señalar que hay que ceñirse a la técnica jurídica, y el artículo 131, regla 3.ª de la Ley Hipotecaria no impide ni prohíbe el pacto incorporado al título ejecutivo que es la escritura y que, por ello, debe ser inscrito. 3. En cuanto al cuarto defecto, relativo a la posesión y administración interina, se considera inscribible.

#### VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid revocó la nota del Registrador en cuanto al defecto señalado con el número 2, apartado a) que se tendrá como no puesto a efectos de acceso al Registro de la escritura y, confirmó la calificación en lo que se refiere a los restantes defectos.

#### VII

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en la escritura de interposición del recurso.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 12, 98, 114, 131, 132 y 133 —antiguos—, 142, 153 de la Ley Hipotecaria; 1.435 y 1.522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, 9 y 245 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 y 26 de octubre de 1987, 16 de febrero de 1990, 9 y 10 de octubre de 1997, 18 de diciembre de 1999, 14 y 17 de marzo y 15, 28 y 29 de abril de 2000, 18 de octubre de 2001 y 28 de octubre de 2002, entre otras.

1. Sólo son tres los defectos apelados ante este Centro Directivo. En una escritura de préstamo hipotecario, el Registrador deniega la cláusula de constitución de la garantía porque, a su juicio, la suma de las cantidades garantizadas por intereses ordinarios y moratorios excede del límite permitido por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, que es el correspondiente a cinco años de los devengados por el préstamo, que «no pueden ser otros que los ordinarios»; del mismo modo rechaza que para justificar el saldo deudor a los efectos de la acción real del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, sea bastante una certificación expedida por la Entidad Acreedora en la que se fija con arreglo a su contabilidad la deuda pendiente en su momento; y por último de la cláusula que habilita a la Entidad Acreedora para solicitar la administración y posesión interina de las fincas hipotecadas, no ve posible inscribir el pacto de que quede facultada «para cobrar las rentas vencidas y las que vayan venciendo con derecho asimismo a la percepción de honorarios, pudiendo delegar en terceros las funciones de esta administración». Ellos tres, por tanto deben ser ahora objeto de resolución.

2. El primero de los defectos ha sido ya abordado en anteriores y reiteradas ocasiones y resuelto en el sentido de que no puede mantenerse. 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, más, respetada esta exigencia, ninguna dificultada 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—, aún 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.

3. Por lo que respecta al segundo de los defectos, es excesivamente riguroso el criterio del Registrador al no inscribir la forma de justificar el saldo deudor mediante certificación bancaria sin los requisitos que según el artículo 245 del Reglamento Hipotecario han de establecerse en la escritura, pues estos, aunque nada se pactara en la misma, operarán en la

realidad por la fuerza legal que el artículo 153 de la Ley Hipotecaria le concede aunque no conste en el pacto entre acreedor y deudor.

4. Por último, en cuanto a la facultad del acreedor de pedir la posesión y administración interina de la finca hipotecada, permitida por el antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria, ésta quedaba condicionada a que se hubiese pactado en la escritura, como aquí se hace, con lo cual los términos de tal acuerdo tiene trascendencia para el dueño de la finca, sea o no el deudor, a la hora de la ejecución y mientras no sean de índole manifiestamente ilegal pueden tener perfectamente acceso al Registro.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado.

Madrid, 29 de noviembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

## 1025

*RESOLUCIÓN de 30 de noviembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Caja de Ahorros de Asturias contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Móstoles, número 4, don Francisco Fernández de Arévalo y Delgado, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Iván López Gómez, en nombre de Caja de Ahorros de Asturias, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Móstoles, número 4, don Francisco Fernández de Arévalo y Delgado, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

El 19 de enero de 1999, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Móstoles, don José Enrique Goma Salcedo, la Caja de Ahorros de Asturias concedió a don Luis F.G. y a doña Marta M.R., un préstamo hipotecario por importe de 12.800.000 pesetas (76.929,55 euros), con garantía hipotecaria sobre una finca urbana que se describe. En dicha escritura establecen, entre otras, las siguientes estipulaciones: Novena.—Garantía Hipotecaria. En garantía del principal del préstamo, doce millones ochocientos mil pesetas (76.929,55 euros) de sus intereses ordinarios de dos años al tipo inicialmente convenido, esto es, novecientos noventa y ocho mil cuatrocientas pesetas (6.000,50 euros), de sus intereses moratorios de dos años al tipo inicialmente convenido más ocho puntos, esto es, por tres millones cuarenta y seis mil cuatrocientas pesetas (18.309,23 euros), de dos millones quinientas sesenta mil pesetas (15.838,91 euros) para costas y gastos, y de una cantidad máximo de un millón de pesetas (6.010,12 euros) para responder de primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón de las fincas hipotecadas y gastos de comunidad, sin perjuicio de su responsabilidad patrimonial universal de la parte prestataria constituye hipoteca sobre la finca que a continuación de describe; (...) Undécima. Procedimientos de Ejecución... b) Para justificar el saldo deudor a los efectos del ejercicio de la acción real que se regula en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, bastará una certificación expedida por la Entidad acreedora en la que se fije con arreglo a su contabilidad la deuda pendiente en su momento y c) Queda la C.A.A. facultada expresamente para solicitar la posesión y administración interinas de cada finca hipotecada, en los casos legalmente previstos, así como para cobrar las rentas vencidas y las que vayan venciendo, y con derecho asimismo a la percepción de honorarios, pudiendo delegar en terceros las funciones de esta administración.

#### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Móstoles, número 4, fue calificada con la siguiente nota: «Previa calificación del precedente documento, presentado a las diez horas del 5 de abril de 1999, retirado y devuelto por última vez con fecha 21 de abril del presente año, se suspende su inscripción, por adolecer de los siguientes defectos: 1. Octava (vencimiento anticipado): Párrafo primero. «accesorios»; y de la letra c), incumplimiento «de cualquiera de las obligaciones que por este contrato asume» y «contribuciones», por su indeterminación, artículo 12 de la Ley Hipotecaria. Letra f), no inscripción, por ir contra el principio de calificación, y por el artículo 1.256 del Código Civil. Además, en todos

los supuestos, en cuanto le sea de aplicación, doctrina emanada del fundamento de derecho quinto de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 23 y 26 de octubre de 1987.

2. Novena (hipoteca): La responsabilidad garantizada por intereses adolece de los siguientes defectos: a) Tratándose de una hipoteca a interés variable o de seguridad, la garantía por intereses debe ser por una cantidad máxima, o a un tope máximo de tipo de interés, y no por una cantidad fija a tipo fijo. Principio de accesoriedad de la hipoteca al préstamo u obligación garantizada.— b) La suma de cantidades garantizadas por intereses ordinarios y moratorios excede del límite permitido por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, que es el correspondiente a cinco años de los intereses devengados por el préstamo, que no pueden ser otros que los ordinarios. 3. Decimoprimer, letra b), certificación de saldo, no cumple los requisitos del artículo 142, ni los cuatro últimos párrafos del 153 de la Ley Hipotecaria, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 1990. 4. Misma cláusula, letra c), (administración interina), «así como para cobrar» hasta el final, artículo 131-6.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria y 1.530 en relación con 1.521, 1.522 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. No se ha consentido la inscripción parcial a los efectos del artículo 434 del Reglamento Hipotecario, respecto del defecto señalado con el n.º 2.b), la cual por otra parte no sería posible a causa del defecto señalado con el número 2.a). A solicitud del presentante, se extiende la presente nota, con exclusión de los pactos que carecen de trascendencia real, artículo 1 de la Ley Hipotecaria y 9 y 51 del Reglamento, se ha tomado asimismo anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables, del derecho de hipoteca a favor de la entidad acreedora, por plazo de sesenta días desde esta fecha,

al Tomo 1.331, Libro 138, folio 86, finca 13.680, anotación letra A. Asientos cancelados por caducidad: Ninguno. El asiento practicado está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos los efectos derivados de la publicidad registral, conforme a los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria. Se advierte que el contrato queda sujeto a la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de Contratación. Contra la anterior calificación podrá recurrir gubernativamente conforme al artículo 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, en el plazo de tres meses desde hoy, sin perjuicio de poder acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre los interesados acerca de la validez o nulidad del título, conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria. Móstoles, 21 de abril de 1999. El Registrador». Fdo.: Firma ilegible.

#### III

Don Luis Iván López Gómez, en representación de la Caja de Ahorros de Asturias, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1. En cuanto al defecto primero, en lo referente a la cláusula octava (vencimiento anticipado), que las partes no inscritas de esta cláusula son meramente obligacionales y, por lo tanto, no debe ser inscritas si las partes lo han solicitado, tal como consta en la estipulación vigésima de la escritura. 2. Que en lo que se refiere al defecto 2.º (cláusula novena hipoteca), se infringen los artículos 12 y 114 y concordantes de la Ley Hipotecaria. En dicha cláusula se determina de manera exacta la responsabilidad por intereses ordinarios separadamente de los moratorios, que también se determinan de forma expresa y clara, cumpliéndose el principio de especialidad, resaltando que el cálculo para su determinación se ha realizado exclusivamente por partidas de capital y no por otros conceptos. Que el señor Registrador en su calificación ve dos defectos: 1. Tratándose de una hipoteca a interés variable o de seguridad, la garantía por intereses debe ser por una cantidad máxima, o a un tope máximo de tipo de interés, y no por una cantidad a tipo fijo. Principio de accesoriedad de la hipoteca al préstamo u obligación garantizada. En este punto hay que preguntar si se debe entender que el establecimiento de cantidades concretas que para cada uno de los conceptos que se garantiza con la hipoteca constituida no representa una cantidad máxima. Que la escritura cuya inscripción se suspende cumple con el requisito del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, porque se determina de manera exacta la responsabilidad real que interesa en general a cuantos terceros se apoyen en el Registro. Que este mismo sentido es el de las Resoluciones de 16 y 17 de diciembre de 1996. 2. La suma de cantidades garantizadas por intereses, ordinarios y moratorios, excede del límite permitido por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, que es el correspondiente a cinco años de los intereses devengados del préstamo, que no pueden ser otros que los ordinarios. Que las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, citadas por el Registrador en su nota, distinguen entre intereses remuneratorios y moratorios, delimitando sus efectos. Que el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, establece efectivamente un límite temporal, pero no recoge este artículo ni las Resoluciones citadas,