

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES Y DE COOPERACIÓN

**12900** *RESOLUCIÓN de 16 de junio de 2006, de la Presidencia de la Agencia Española de Cooperación Internacional, por la que se modifican becas de la convocatoria de los programas de «Becas MAEC-AECI», para ciudadanos extranjeros y españoles, para verano 2005 y curso 2005/2006, para los programas II.B.*

Mediante Resoluciones de la Presidencia de la Agencia Española de Cooperación Internacional de fecha 29 de julio de 2005 y 6 de junio de 2005, se concedieron becas de la Convocatoria General de Becas MAE-AECI para ciudadanos extranjeros y españoles para verano 2005 y curso 2005-2006 (Resolución de fecha 26 de agosto de 2004, BOE 11-10-04) y mediante Resolución de la Presidencia de la AECI de fecha 28 de febrero de 2006 se modificaron fechas e importes de la mencionada Convocatoria. Habiéndose producido circunstancias que aconsejan determinadas modificaciones, a propuesta de la Comisión de Evaluación reunida al efecto,

Esta Presidencia de la AECI ha resuelto:

Primero.—Ampliar con cargo al concepto presupuestario 143 A 486.02 las fechas de la beca concedida al becario que a continuación se relaciona, para hacerlas coincidir con el período de sus estudios:

Programa II.B:

Apellidos y nombre: Díaz Infante, Duanel. País de origen: Cuba. Fechas iniciales: 01/10/2005-30/06/2006. Fechas actuales: 01/10/2005-30/09/2006.

La dotación económica de esta beca, de acuerdo a las bases de la citada convocatoria consiste en 1200,00 euros mensuales y un seguro médico, no farmacéutico, durante el período de vigencia de la beca, por un importe de 17,00 euros por mes, una Ayuda de Viaje por un importe de 800 euros y una Ayuda de Viaje de Regreso por un importe de 800 euros.

Estas modificaciones no supone un incremento económico en el expediente de gasto aprobado con anterioridad.

Segundo.—Ordenar la publicación en el BOE de las becas reconocidas en esta Resolución en los términos previstos por la Orden Ministerial de 26 de marzo de 1992 y Resolución de 26 de agosto de 2004.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer el recurso contencioso administrativo ante los Juzgados Centrales de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, de dicha jurisdicción. Potestativamente podrá interponer contra dicha Resolución, en el plazo de un mes, recurso de reposición, previo al Contencioso-Administrativo, ante el órgano que dicta la resolución, conforme a lo establecido en el artículo 116 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero (B.O.E. del 14). Todo ello, sin perjuicio de que se utilice cualquier otra vía que se considere oportuna.

Madrid, 16 de junio de 2006.—La Presidenta de la Agencia Española de Cooperación Internacional, P.D. (Resolución de 29 de diciembre de 2000), el Secretario General de la Agencia Española de Cooperación Internacional, Juan Pablo de la Iglesia y González de Peredo.

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12901** *RESOLUCIÓN de 1 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José María Sáenz González, y don Ángel Martín Prieto, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Haro, a modificar la denominación de una finca inscrita.*

En el recurso interpuesto por Don José María Sáenz González, y Ángel Martín Prieto, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Haro don Juan Ignacio de los Mozos Touya, a modificar la denominación de una finca inscrita, que se pretende pase de estar denominada como ermita a hacerlo como capilla.

#### Hechos

##### I

El día veintitrés de febrero de 2005 se otorga ante el Notario de Logroño don Víctor-Manuel de Luna Cubero, escritura complementaria por la que los comparecientes don José María Sáenz González, y don Ángel Martín Prieto solicitan el cambio de descripción de la finca adquirida en escritura anterior de 6 de agosto de 1998 y ante el Notario don Palmacio López Ramos, en la cual se decía que en la misma se hallaba enclavada una ermita, pretendiendo rectificarla, al ser lo enclavado una capilla y adjuntando distintos documentos que son incorporados a la escritura.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad, es calificada por Juan Ignacio de los Mozos Touya, Registrador de la Propiedad de Haro, con la siguiente nota: Hechos.—Primero: Se presenta una escritura complementaria de otra de compra otorgada en 1998 por la que se pretende rectificarla en el sentido de indicar que «la ermita «enclavada» en la finca no es tal sino una capilla. Segundo: En la inscripción de la finca 19.597 que fue adquirida por la citada escritura se dice: «En la citada finca se hallan enclavadas una ermita hundida de 140 m<sup>2</sup> y un edificio-molino en ruinas de 480 m<sup>2</sup> que han tenido su aprovechamiento de aguas del arroyo que linda con él por el Norte y el Sur. Por otra parte al Folio 64 del Tomo 1.751 finca 19.252 se encuentra inscrita a nombre de la Iglesia Católica, Diócesis de Calahorra, Calzada y Logroño, Ermita de San Andrés de la Parroquia de Briones, un solar sobre el que se eleva un edificio en ruinas en Briones, conocido por Ermita de San Andrés de la Parroquia de Briones. Extensión ciento veintidós metros cuadrados. Linderos: derecha, parcela 801-A de Rosario Díaz Lezana; izquierda, camino y parcela 799 del Ayuntamiento y Ibixio, parcela 801-B casa de Rosario Díaz Lezana. Catastro: Polígono 1, diseminando 15. Por último al folio 66 del Tomo 1.594 y a favor del Ayuntamiento de Briones, aparece la siguiente finca: Emita en Briones en San Andrés. Extensión treinta metros cuadrados. Linderos: derecha, izquierda y fondo, herederos de Rosario Lezana.» Fundamentos de Derecho.—Primero: El término «enclavado» no puede entenderse como sinónimo de «perteneciente» o «incluido» en la superficie de la finca sino todo lo contrario, alude a una superficie de terreno, edificación, terreno baldío diferenciado en cuanto al dominio del terreno que le rodea o circunda. Este es el sentido que recoge el Código Civil, y así al regular la servidumbre de paso el artículo 564 concede al «propietario de la finca o heredad enclavada entre

otras ajenas y sin salida a camino público» el derecho de exigir paso a través de las heredades vecinas previa la correspondiente indemnización. En el presente caso es, por lo menos, dudoso el sentido de la palabra utilizada, por lo que no podría certificarse de la pertenencia de tal edificación (así como del edificio-molino) a la finca 19.597 del Tomo 1.792, Libro 168 de Briones. Segundo: Pero tal duda se acrecienta si tenemos en cuenta que dicha «ermita» se halla inscrita a favor de personas jurídicas distintas en folios distintos aunque con diversa descripción (origen sin duda de la doble inmatriculación): «Solar sobre el que se eleva un edificio en ruinas en Briones, conocido por Ermita de San Andrés de la Parroquia de Briones» y «Ermita en Briones en San Andrés», teniendo en cuenta que en la inscripción de 1996 a favor de la Iglesia se señala también el Catastro: Polígono 1, diseminando 15, mientras que en la inscripción de 1998, a favor de los interesados de la escritura calificada sólo recoge el Catastro de Rústica: Polígono 1 parcela 801. Por todo ello, se deniega la rectificación solicitada, por existir duda sobre la propiedad de la edificación por lo anteriormente expuesto. (Artículo 20, p.º 1.º y 2.º, en relación con el 40 d) ambos de la Ley Hipotecaria). Contra la presente nota puede interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes –computado de fecha a fecha– a contar de la notificación de esta calificación mediante escrito presentado en esta Oficina o en los lugares a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria. Juan Ignacio de los Mozos Touya, Registrador de la Propiedad de Haro, con relación al asiento de presentación n.º 451 del diario 111 de fecha nueve de noviembre de dos mil cinco: Hechos-A los hechos relacionados en la Nota precedente se ha de añadir que se ha presentado Acuerdo del Gerente Regional del Catastro de 24 de agosto de 2005, por que se acuerda cambiar la descripción catastral del Diseminado Briones 15 para que en adelante tenga el «Uso religioso» –capilla.– Fundamentos de Derecho.–Estando inscrita la «ermita» a favor de tres titulares distintos, como se especifica en la Nota de denegación de fecha 2 de junio, y además sobre ser dudoso que esté comprendida en la propiedad de la parcela 801 del polígono 1, como allí también se expone, no parece que el cambio en la denominación del edificio de «ermita» a «capilla» ayude a resolver el problema sino más bien a enmascarar la situación, de modo que ya no habría tres «ermitas» sino dos «ermitas» y una «capilla», en consecuencia no debe atenderse tal petición por existir duda fundada sobre la titularidad de la finca y, por tanto, sobre la legitimación para rectificar la descripción de la finca (Artículos. 33 C.E., 348 del Código Civil en relación con el artículo 40, párrafo 30 de la Ley Hipotecaria). Se deniega la práctica de la rectificación solicitada por lo anteriormente expuesto. Contra la presente nota puede interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y el Notariado en el plazo de un mes –computado de fecha a fecha– a contar de la notificación de esta calificación mediante escrito presentado en esta Oficina o en los lugares a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria. Se hace constar que además del recurso citado en el anverso de esta folio se puede interponer directamente demanda judicial en el plazo de dos meses computados de la misma manera, ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de provincia del lugar de situación de la finca. Haro, veintiséis de noviembre de dos mil cinco. El Registrador.– Juan Ignacio de los Mozos Touya.

### III

Don José María Sáenz González, y don Ángel Martín Prieto, interpusieron recurso contra la anterior calificación negativa con base en lo siguiente: Que los exponentes son propietarios de la finca registral n.º 19.597 del Registro del Propiedad de Haro (La Rioja) en virtud de escritura de propiedad otorgada el 6 de agosto de 1998, con la siguiente descripción que actualmente figura inscrita en el Registro: Heredad cereal seco, en término municipal de Briones (La Rioja), al sitio de El Río, de cuarenta y tres áreas, cuarenta centiáreas, que linda: Norte, Arroyo del Lavadero y finca de esta misma propiedad n.º 800; Sur, arroyo; Este, río Ebro; y Oeste, camino. Es la parcela 801 del Polígono. En la citada finca se halla enclavada una ermita hundida de 140 m<sup>2</sup> aproximadamente y un edificio-molino en ruinas de 480 m<sup>2</sup> aproximadamente que ha tenido su aprovechamiento de aguas del arroyo que lindan con el por el Norte y el Sur. Dicha descripción respondía a la información obrante en los certificados catastrales de la parcela adquirida, dado que en la certificación gráfica del año 1998 existían dos rayados, con las menciones de Ermita y Molino y por ello uno de los edificios enclavados en la finca se describió en la Escritura como «Ermita; 2.º Que realizadas las oportunas comprobaciones, se constata que en dicha finca siempre había estado enclavada una capilla, que no ermita (incluso el pago colindante se denomina Las Capillas), resultando que es en la Revisión Catastral llevada a cabo en el año 1990 cuando se cambia unilateralmente la descripción gráfica y se dibujan dos tipos de entramado dentro de la misma parcela con el sobrenombre de Ermita y Molino; 3.º Que reunida toda la documentación consistente en certificados del Archivo Histórico y planos antiguos de catastro, se otorga la oportuna Escritura complementaria en Logroño y

ante el Notario Víctor Manuel de Luna Cubero el 23 de febrero de 2005, donde los propietarios comparecientes «complementan la citada escritura de 6 de agosto de 1998, en el sentido de que una de las edificaciones en la finca no es una ermita sino una capilla, cuya inscripción es denegada por calificación negativa de 2 de junio de 2005, en relación al asiento de presentación n.º 1551 del diario 109 de fecha 28.04.05 del mismo Registrador. 4.º Presentada dicha Escritura complementaria de nuevo, junto con la resolución de la Gerencia Catastral de La Rioja por la que se acuerda practicar la modificación en la descripción catastral de la parcela 801 y modificar la Cartografía Digitalizada en la que ahora aparece Capilla, el Registrador de la Propiedad de Haro ha denegado la práctica de la rectificación solicitada por existir duda fundada sobre la titularidad de la finca y, por tanto, sobre la legitimación para rectificar la descripción de la finca, que es la que ahora se recurre. Fundamentos de Derecho.–II. Procede la práctica de la rectificación en la descripción del edificio enclavado en la finca, en tanto el error en su descripción ha sido subsanado en Escritura complementaria otorgada ante Notario y a la vez, se ha adjuntado resolución firme de la Gerencia Catastral acordando su rectificación en los datos y planimetría digital. A la vista de la documentación presentada es incuestionable que la descripción registral actual del edificio enclavado en la finca como Ermita resulta errónea y supone una inexactitud registral, en tanto no concuerda con la realidad jurídica extrarregistral ya rectificada. En este caso y como ha quedado expuesto en los Hechos, el error en la descripción del edificio como Ermita tiene su origen en la Escritura de adquisición del dominio que se basa en la certificaciones catastrales erróneas que han sido corregidas por acuerdo de la Gerencia Catastral de La Rioja de 24 de agosto de 2005, existiendo el consentimiento del titular en tanto otorgante de la Escritura complementaria y solicitante de la rectificación denegada. Por ello y al amparo del artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria procede la rectificación interesada; III. Que la denegación del Registrador resulta improcedente en tanto plantea cuestiones de propiedad que nada tienen que ver con la rectificación interesada en cuanto los exponentes actualmente aparecen en el Registro de la Propiedad de Haro como cotitulares de la finca 19.597 en la que se encuentra enclavada una «Ermita» y su única y justa pretensión es rectificar este dato y sustituir conforme a toda la realidad jurídica extrarregistral la referencia de ese edificio como «Capilla. Sin poder entender la alegación a los artículos. 33 de la Constitución y 348 del Código Civil, la argumentación del Registrador ignora el contenido del artículo. 38 de la Ley Hipotecaria y priva de legitimación al exponente cuando el mismo es titular de un dominio erróneamente inscrito y conforme al artículo 40 de la misma ley estaba absoluta y plenamente capacitado para instar esa rectificación. Se acompañan los documentos preceptivos y acaban suplicando de esta Dirección General que tenga por presentado este escrito, se digno admitirlo y a su vista tenga por interpuesto recurso contra la nota de denegación de la práctica de rectificación de fecha 26.11.05 acordada por el Registrador de la Propiedad de Haro (La Rioja), con relación al asiento de presentación n.º 451 del diario 111 de fecha 9.11.05 y sobre la inscripción de la finca registral 19.597 en la jurisdicción de Briones (La Rioja), y tras los trámites oportunos proceda a la estimación del recurso disponiendo la práctica de la rectificación solicitada por esta parte.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 33 de la Constitución Española, 38 del Código Civil, 1.3, 38, 40 y 326 de la Ley Hipotecaria, 298, 300, 306 y 313 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de este centro Directivo de 25 de marzo de 1985.

1. En el presente recurso se discute, si en la descripción de una finca registral, en la que se contiene la referencia a una ermita «enclavada» en ella, se puede cambiar su denominación por la de capilla, en base a la documentación aportada por el requirente, en contra del criterio del Registrador que entiende que por existir otras dos ermitas con parecida descripción inscritas en folios diferentes, existen dudas fundadas sobre la titularidad de la finca registral y, por tanto, sobre la legitimación para rectificar la descripción de la misma.

2. No existiendo discrepancia alguna por parte del Registrador sobre la pertinencia de los documentos alegados para lograr tal cambio de denominación, sino tan sólo su oposición por entender que es incierta la titularidad de la finca, es esta la única cuestión que debe tratarse en este recurso (cfr. Artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Sin embargo, ese defecto tal y como está expresado, no puede ser mantenido. La titularidad de la finca, por el hecho de existir otras dos con parecida descripción, que constan en otros asientos registrales, no puede entenderse incierta, sino que por efecto del principio de legitimación registral consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, se presume que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo, por lo que, habiendo una inexactitud registral afectante a un dato de mero hecho, como lo es un mero cambio de denominación de la edificación contenida en el asiento, el titular de la

finca está legitimado para solicitar su rectificación (Cfr. Artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria).

Cuestión distinta es que pudiera existir un supuesto de doble inmatriculación, pero entonces así como en los supuestos de acceso de un inmueble por primera vez al Registro –artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario– y en los de inscripción de excesos de cabida –artículo 298-5 del mismo texto legal–, la legislación hipotecaria autoriza al Registrador para suspender la inscripción solicitada cuando el título presentado estuviere en contradicción con algún asiento no cancelado o tenga duda fundada acerca de la identidad de la finca, no ocurre lo mismo una vez que la finca se ha inscrito en el Registro de la Propiedad, pues de la lectura del artículo 313 del Reglamento Hipotecario se desprende que el Registrador en este supuesto no puede apreciar de oficio su existencia, ya que la orden de que se extienda la nota suficiente que exprese la doble inmatriculación corresponde únicamente a la Autoridad judicial en el procedimiento instado por el titular registral que crea que otra inscripción de finca señalada bajo distinto número se refiere al mismo inmueble, por lo que en tanto –si se plantea– no se resuelva judicialmente acerca de la titularidad que deba prevalecer o se extienda la nota marginal que al amparo de dicho artículo reglamentario puede solicitar cualquiera de los titulares, no puede el Registrador en el ejercicio de su función calificadora actuar de oficio y abstenerse de practicar asiento alguno, sino que deberá despachar el título presentado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación 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, 1 de junio de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**12902** RESOLUCIÓN de 1 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid, don Valerio Pérez de Madrid y Palá, contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 20, a inscribir una escritura de hipoteca cambiaria.

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Valerio Pérez de Madrid y Palá contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid –Registro número veinte– don Alfonso Ventoso Escribano, a inscribir una escritura de hipoteca cambiaria.

## Hechos

### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 30 de junio de 2005, don Tomás C.S. y doña Milagros L.G. constituyeron hipoteca sobre determinada finca, en favor de la sociedad «Asesoría Financiera e Inmobiliaria Garor, S.L.», en garantía de la obligación de pago asumida por la aceptación de una letra de cambio por importe nominal de 21.965 euros, de sus intereses de demora de tres años al veinticinco por ciento anual, en el caso de impago, y hasta un máximo de 16.473,75 euros, y de un importe que se fija para costas y gastos judiciales de 6.589,50. Se expresa en dicha escritura que don Tomás C.S. y doña Milagros L.G. reconocen adeudar a dicha sociedad la cantidad de 21.965 euros, de las que 21.222,22 corresponden a principal y 742,78 euros a seis meses de intereses ordinarios calculados al tipo del 3,5 % semestral; que la referida letra de cambio deriva de relaciones económicas existentes entre las partes; y que la hipoteca se constituye a favor de la mencionada sociedad acreedora (que, como librador y primer tenedor de la letra, acepta la hipoteca), así como de los futuros tenedores o endosatarios de dicha letra de cambio.

En dicha escritura se añade lo siguiente: «Séptimo. Procedimiento Judicial: La parte acreedora podrá ejercitar sus derechos y acciones por cualquiera de los procedimientos señalados en las leyes.».

### II

Dicho título se presentó por telefax en el Registro de la Propiedad número veinte de Madrid el 1 de julio de 2005; la copia autorizada de la escritura se presentó el 11 de julio, ocasionando el asiento 788 del Diario

22, y fue objeto de la calificación que a continuación se transcribe en los extremos pertinentes:

«Hechos:

...II. En dicho documento se formaliza una hipoteca cambiaria garantizándose en la misma unos intereses de demora de hasta un 25 % anual, III. Se observa el siguiente defecto:

Se garantiza mediante la hipoteca cambiaria una letra de cambio y, en consecuencia, una relación jurídica cambiaría de la que eventualmente pueden dimanar intereses de demora del 25 % que supera el interés legal incrementado en dos puntos, tope establecido en los artículos 58 y 59 de la Ley Cambiaria y del Cheque; en dicha escritura se habilita para que el tenedor pueda reclamar el importe de la letra o el total importe de la hipoteca y además poder actuarla por todos los procedimientos señalados en las leyes (por tanto declarativos ordinarios, sumarios o ejecutivos, en sentido lato).

...VII. La cobertura de tales intereses, sin perjuicio de los mecanismos que tenga a bien utilizar el interesado, cabría garantizarlos por medio de una hipoteca ordinaria como ha resaltado la D.G.R.N., según se indica a continuación».

Y el Registrador expresa la íntegra y completa motivación de dicha calificación en los siguientes fundamentos de derecho:

1.º Según los artículos 58 y 59 de la Ley Cambiaria y del Cheque de 16 de julio de 1985, se pueden reclamar los réditos devengados desde la fecha de vencimiento de la letra calculados al tipo de interés legal de dinero (4 % según la Ley 2/2004, de 27 de diciembre) incrementado en dos puntos.

La Resolución de esta Dirección General de 28 de marzo de 2005 (B.O.E. de 20 de mayo) determina que el interés de demora cuando éste es superior a lo establecido en dicho artículo, constituye una obligación que no tiene carácter cambiario y por ello, si bien es lícito el pacto que lo establece, se halla sometido a un régimen jurídico distinto, «no queda incorporado a la letra y, en consecuencia, si se quiere garantizar con hipoteca, debe ser objeto de una hipoteca separada de la cambiaria».

2.º Si la denominada jurisprudencia hipotecaria siempre ha sido importante para establecer pautas en el mecanismo de seguridad jurídica preventiva quizá una de las esferas de mayor relieve lo son aquellas, como la que nos ocupa, en las que la pobreza normativa determina un mayor realce de esa doctrina del Centro directivo toda vez que ha sido la práctica notarial y registral, ahorrada por dicho Centro directivo, quien tiene buena parte de autoría en la regulación de la hipoteca cambiaria.

3.º Ciertamente, mientras que el crédito hipotecario ha tenido un gran protagonismo en los últimos años de manera que ha aparecido la profesionalización y casi monopolio del crédito hipotecario por las entidades financieras rodeando al mismo de múltiples medidas de transparencia y en algún modo intervencionismo en beneficio del consumidor, y el usuario en general, ello no impide que la hipoteca cambiaria tenga encaje en el ordenamiento, pero de igual modo sujeto a ciertas limitaciones.

4.º Ese encaje no es debido a una regulación derivada de los textos legales sino a su conformación derivada de los intervinientes en la seguridad jurídica preventiva. Son varias las Resoluciones que han contemplado la hipoteca cambiaria; por citar sólo algunas, la de 26 de octubre de 1973, 31 de octubre de 1978, 18 octubre 1979; 23 octubre 1951; 18 octubre 1996, etc.

5.º La primera idea que debe presidir la hipoteca cambiaria es su precisión y en este sentido hay que convenir que la hipoteca cambiaria es una hipoteca en garantía de una letra de cambio y no lo es cuando es garantía de un crédito aunque éste se represente en letras de cambio. En este sentido es ilustrativa la lectura de la Resolución de 14 de octubre de 1986.

6.º Concretado el supuesto a una hipoteca cambiaria resulta que la hipoteca como derecho real accesorio sólo puede servir de derecho de realización del valor en garantía de un crédito tal y como es conformato éste, a los efectos de su ejecución, y siendo en este caso el crédito de naturaleza cambiaria regulado por la Ley Cambiaria y del Cheque será esta norma la que determina el alcance de la hipoteca. Cabe recordar que la hipoteca cambiaria garantiza una obligación cambiaria (cfr. la citada Resolución de 1986; como señalan determinados autores se constituye «en garantía del pago del crédito derivado de letras de cambio»).

7.º De no procederse así y practicarse la inscripción de la hipoteca garantizando esos intereses de demora, la inscripción resultaría inexacta e inútil; a modo del artículo 33 de la Ley Hipotecaria de nada serviría reclamar unos intereses de demora al 25 % cuando éstos, por la acción cambiaria, sólo podrán alcanzar dos puntos sobre el de demora.

Cuestión distinta, para la que en todo caso se tendría que prestar el correspondiente consentimiento, es que se inscribiera excluyendo la ejecución por procedimientos ejecutivos (en sentido lato).