

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 estuviese 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).

Como la propia Dirección General ha indicado, la imposibilidad de ejercitar el antiguamente denominado judicial sumario o extrajudicial en caso de omitir el domicilio para notificaciones no impide la inscripción, sólo la imposibilidad de utilizar tales procedimientos (Resolución de 7 de febrero de 2001).

8.º Esta Dirección General se ha pronunciado en este sentido en las Resoluciones de 8 y 9 de octubre de 2002. Como dice el artículo 58 de la Ley Cambiaria y del Cheque, debe definirse, en caso de impago, «la extensión del derecho derivado del propio título, de la obligación cambiaria misma»; además, añaden estas Resoluciones que ello en modo alguno impide que el librado aceptante se comprometa a abonar un interés de demora superior, en caso de impago, obligación esta que, aunque accesoria de la cambiaria «no tiene este carácter, no deriva directamente de la propia letra» sino del negocio que motiva su emisión, el cual servirá de fundamento o causa jurídica de su exigibilidad.

Pues bien, si la hipoteca cambiaria garantiza el pago de una letra de cambio es obvio que no puede exigirse por la hipoteca más de lo que deriva de la obligación subyacente, lo que no obsta, obviamente, y así lo dice esta Dirección General, la validez de la relación causal, pero no como cambiaria sino de naturaleza ordinaria.

Esto no puede extrañar pues el ordenamiento jurídico a veces articula un mecanismo compensado y a un beneficio le contrapone un régimen más riguroso (piénsese en la limitación de responsabilidad de la sociedades de capital y su exigencia de escritura pública e inscripción; en nuestro caso, un régimen jurídico con ventajas procesales, de transmisión, etc. lleva unos contrapesos como el que nos ocupa). Como expresa determinado profesor, «no se tutela de igual manera al derecho de crédito»; y es que la tutela jurisdiccional se efectúa según el título en el que se refleja, en el presente caso, una letra de cambio.

Cuestión distinta sería que se quiera regular procesalmente excluyendo los procedimientos ejecutivos de la hipoteca (sabidos son los distintos cauces procesales) para lo que, se reitera, se exige consentimiento especial.

Esta claridad no puede verse enturbiada por el acuerdo de la Dirección General en estas dos resoluciones «estimar el recurso y revocar la nota» pues sin duda no se extrajeron todas consecuencias, a veces imposibles por el cauce estrecho del conocido recurso gubernativo.

En este sentido resulta tremendamente ilustrativo leer el comentario de estas resoluciones realizado por determinado Notario en publicación de amplio prestigio jurídico y nada sospechosa tendencia registralista: «la accesoria de la hipoteca ha de referirse a la obligación cuyo pago garantiza, y si esa obligación es una letra de cambio, es claro que los límites de ésta lo son también de la hipoteca constituida. Parece que el Registrador había apuntado esa posibilidad en su informe, como lo acredita en el resumen que ofrece la resolución el hecho de que se reconozca posible garantizar todos los intereses de demora por otra hipoteca. Pero la médula de su calificación es certera en la medida que no se aprecia en la escritura que se haya constituido la hipoteca en garantía de una obligación determinada instrumentada en letras de cambio, sino directamente, en garantía misma de tales letras».

El comentario de este autor es, como se indica en las precedentes líneas, absolutamente certero y en la misma línea sustentada por él es por la que se inclina la doctrina sentada en la reciente Resolución de la Dirección General antes indicada de 28 de marzo de 2005.

9.º Como se dice, la hipoteca cambiaria es un derecho en garantía de una letra de cambio y si ésta no ampara intereses más que hasta un tope este Registrador entiende que procesalmente no cabe procedimiento de ejecución por encima de ese tope dígame lo que se diga, inscribese lo que se inscriba y quizá alguna pregunta cabía hacerse:

Si prescribe la acción cambiaria, ¿procede el juicio cambiario? Rotundamente no, aunque quepa el declarativo si no ha transcurrido el ordinario plazo de prescripción.

¿Cabe plantear un juicio cambiario si la letra de cambio no cumple los requisitos de tal?: no, pero podría plantearse un monitorio si no sobrepasa de cinco millones de pesetas (30.050,61 euros).

¿Qué cantidades puede reclamar el acreedor en el proceso cambiario?. Pues además del «principal que conste en el documento objeto del proceso cambiario» los conceptos contenidos en los arts. 58 y 59 de la Ley Cambiaria y del Cheque.

Basten estas preguntas y respuestas sacadas literalmente de la guía unificadora de criterios orientativos para mejorar la aplicación de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los Juzgados y Tribunales redactados «a nivel institucional» y dirigidos por determinado Magistrado para ahondar en el razonamiento: la relación cambiaria tiene tasados unos intereses y por ello no cabe garantizar esa misma relación cambiaria y que los intereses rompan ese techo-límite. Procesalmente es imposible salvo, quizá, que limitemos la reclamación a la acción causal y al juicio declarativo ordinario.

10.º Como señala la doctrina más autorizada, en caso de impago de un crédito garantizado con hipoteca el acreedor puede optar entre:

Promover un proceso declarativo ordinario ejercitando una acción personal, que se sustanciará por los trámites del juicio ordinario o del verbal, en razón de la cuantía.

Promover un juicio ejecutivo ejercitando la acción personal fundado en el derecho de crédito documentado en la escritura pública de hipoteca (art. 517, 2, 4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.).

Promover la acción directa contra el bien hipotecado (art. 631 y sigs. de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Instar el procedimiento extrajudicial ante notario.

Lógicamente procede la adaptación al supuesto concreto dada la existencia en los artículos 819 y sigs. de la Ley de Enjuiciamiento Civil del juicio cambiario o de la eventual aplicación, en caso de bienes que pasen a favor de un tercero, del artículo 126 de la Ley Hipotecaria y concordantes, pero salvo que se plantee la hipótesis del ejercicio de la acción causal en los otros casos se está ejercitando la acción dimanante de la relación cambiaria pues es una hipoteca en garantía de la misma; sería imposible en nuestro derecho que el derecho accesorio (derecho real de hipoteca) tuviera mayor alcance que el derecho principal.

Ciertamente es ilustrativo el artículo 66 de la Ley Cambiaria y del Cheque en la redacción dada por la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil (DF 10); la letra conlleva ejecución por la suma determinada en el título y por las demás cantidades, conforme a los artículos 58, 59 y 62; por tanto, respecto a los intereses de demora sólo hasta el interés legal más dos puntos.

¿Qué pasaría en caso de reclamar más intereses?. Según una de las opiniones más autorizadas, respecto del límite del tipo de interés moratorio, «... si la reclamación judicial se formula en vía ejecutiva por una cantidad en exceso, al haber incluido conceptos improcedentes habrá lugar a que se produzca una plus petición (art. 1.466 Lec). que llevará a la reducción de la condena». La referencia al artículo 1466 es a la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil y cabría hacerse una nueva observación: hoy en día, con la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, la letra de cambio no se realiza a través del «nuevo juicio ejecutivo» y entre los títulos que tienen aparejada ejecución no se encuentra la letra de cambio (no es momento de valorar críticamente esa mezcla de títulos y por qué no se incluyó la letra de cambio), y ello debido a que tiene un cauce procesal diferenciado: el juicio cambiario con el que se cierra el articulado de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil.

Como resulta que esa plus petición de la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil (art. 1466) aparece recogida en el artículo 558 de la nueva Ley, esto es, en el «juicio ejecutivo» y no en el cambiario la pregunta es inmediata, ¿cabe la pluspetición cuando se quiere hacer procesalmente efectivo el crédito derivado de la letra de cambio (no el crédito causal)?. Los autores, tanto los procedentes del foro como de la Universidad la admiten de modo claro; y en la citada «Guía unificadora de criterios orientativos para mejorar la aplicación de la Ley de Enjuiciamiento Civil» se recoge sin plantear duda alguna entre las excepciones oponibles «la pluspetición» (pág. 490).

11.º La hipoteca como tal garantiza un principal y generalmente unos intereses remuneratorios y de demora y de una cantidad para costas y gastos (ciertamente puede no existir alguna cantidad o haber otras: pero es un esquema muy común y sirve a los efectos de esta calificación). No es en todos los casos un régimen igual, pues la garantía por intereses y costas son a modo de una hipoteca de seguridad cuyo crédito debe acreditarse y podría pensarse que en la hipoteca cambiaria rige un sistema semejante: ya se acreditarán. Sin embargo, es un espejismo por cuanto en el presente supuesto no sólo se deben acreditar sino que además tienen un tope.

Esta conclusión, además, es normal en muchos casos. Es muy habitual, incluso lo normal, que un préstamo ordinario garantizado con hipoteca devengue un interés variable que se compone de diferencial añadido a un índice de referencia (Euribor, tipo medio etc.) y que se exprese que «a efectos hipotecarios» (o fórmula semejante) se establece el límite del 7%, por ejemplo.

Pues bien, en caso de que el interés resultante de estos parámetros fuera el 8% es obvio que se podrá reclamar por la acción causal pero por la acción hipotecaria es procesalmente imposible. Esto ocurre en el supuesto que nos ocupa.

Según dicha calificación, que tiene fecha de veintiséis de julio de dos mil cinco, el Registrador acordó suspender la inscripción del referido documento.

### III

Dicha calificación fue notificada al Notario autorizante de la escritura el 29 de julio de 2005; y dicho Notario interpuso contra aquélla recurso el 29 de agosto de 2005, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad número veinte de Madrid el 31 de agosto. En dicho recurso alegó lo siguiente:

1.º En realidad, la calificación impugnada recoge dos defectos: a) En la hipoteca cambiaria se garantizan intereses de demora por encima del tope establecido en los artículos 58 y 59 de la Ley Cambiaria y del Cheque; y b) Se pretende actuar esa garantía excedida por todos los procedimientos establecidos en la Ley cuando el único cauce posible es el proceso declarativo ordinario.

2.º Respecto del segundo defecto, está de acuerdo con el Registrador en que el tenedor de la letra, en el ejercicio de las acciones cambiarias, sean directas o de regreso y se ejerciten en vía ordinaria o ejecutiva, está sujeto por imperativo de los artículos 49 y 66 de la Ley Cambiaria, a los topes impuestos en los artículos 59 y 59 de la misma Ley. Ni siquiera es preciso plantearse si el aceptante tiene la excepción de pluspetición frente a la reclamación de los réditos o intereses a que se refieren esos artículos, pues del artículo 821.2.2.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil se deduce que el tribunal se atenderá para ordenar el embargo preventivo a los límites que ellos imponen.

3.º Pero la letra de cambio genera también acciones causales, derivadas de la relación subyacente que motivó la aceptación, y estas acciones no son antitéticas de las cambiarias sino subsidiarias (Artículo 1174 del Código Civil); y no están sujetas a las limitaciones de los artículos 58 y 59, ni a la prohibición del artículo 6.º pues así se deduce del artículo 65 de la Ley Cambiaria que atribuye al tenedor que hubiese perdido todas las acciones cambiarias y causales una acción de enriquecimiento injusto contra el aceptante –que es el que en este caso interesa– por la cantidad en que se hubiese enriquecido en su perjuicio, sin que juegue ningún otro límite o tope.

Por otra parte, del negocio contenido en la escritura calificada nacen, además de las acciones por razón del reconocimiento de deuda y del pacto de intereses ordinarios anticipados, acciones cuyo ejercicio queda suspendido con el libramiento de la letra, las que puedan originarse por el pacto de intereses moratorios y costas y gastos y las procedentes de la hipoteca que se constituye. En la escritura se atribuye al tenedor de la letra impagada la posibilidad de ejecutar la hipoteca por el solo importe de esta, en cuyo caso coinciden acción cambiaria e hipotecaria, o por la totalidad del importe de la hipoteca, es decir, por la íntegra deuda nacida de la relación subyacente. Si opta por este segundo camino, no se vería afectado por los límites que juegan para la acción cambiaria que le reducirían el campo de acciones a ejercitar porque si, como dice la nota de calificación, la tutela jurisdiccional se efectúa según el título en que se refleja el derecho de crédito, en este caso son dos los títulos y no hay por qué hacer prevalecer a uno sobre otro, ni sería viable aplicar al título hipotecario el procedimiento de ejecución cambiaria, como lo muestran la lista de excepciones que puede oponer el aceptante de la letra y los casos de ejercicio anticipado al vencimiento que recogen respectivamente los artículos 67 y 50 de la Ley Cambiaria de difícil encaje en el procedimiento hipotecario.

4.º En cuanto al primer defecto, esto es que la hipoteca en garantía de la letra de cambio supera el tope establecido en los artículos 58 y 59 para los intereses de demora, de esta cuestión se han ocupado las Resoluciones de 8 y 9 de Octubre de 2.002 y la de 28 de Marzo de 2005. Las tres califican la obligación de abonar intereses de demora, más allá del límite de artículo 58 de la Ley, de accesoria de la cambiaria y la del año 2.005 declara que esa obligación se halla sometida a un régimen jurídico distinto, no queda incorporada a la letra, por lo que deberá ser en su caso objeto de una hipoteca separada. La Resolución no da pista alguna sobre cual es ese régimen diferente y se limita a citar en su apoyo los artículos 1.489, 1.491, y 1.148 del Código Civil, normas que en todo caso permitirán constituir hipoteca exclusiva para los intereses pero de ningún modo justifican la necesidad de que esa hipoteca en garantía de obligación accesoria sea distinta de la que garantiza la obligación principal. Alude también al artículo 1256 del Código Civil que no parece que corresponda al supuesto.

La cuestión debe examinarse desde el punto de vista del derecho cambiario y atendiendo a la regulación de la hipoteca.

5.º Desde el punto de vista cambiario (el llamado «rigor cambiario»), no se ve en que consiste esa exclusividad de la letra de cambio que impide que sea objeto de garantía hipotecaria conjuntamente con obligaciones accesorias, que nacen también de la relación subyacente que funda el libramiento y aceptación de la letra. Pues si la especialidad de esa regulación consiste en que para facilitar la circulación del título, se robustece la posición del tenedor a través de los principios de legitimación por la posesión (más endoso), literalidad del derecho y limitación de las excepciones procesales que pueden oponérsele, no cabe duda de que la superposición de la garantía hipotecaria a la que ya de por sí representa la letra no puede mas que beneficiarle.

Para dar la máxima predictibilidad al derecho a cobrar la letra establece el artículo 58 dos reglas: Que en caso de ejercicio de acción (cambiaria), el tenedor tiene derecho a percibir desde la fecha de vencimiento el interés legal del dinero más dos puntos; y que, si la acción se ejercita antes del vencimiento, debe deducir del importe de la letra esa misma cuantía. Estos topes nacen de una declaración legal; no se incorporan a la

letra como fruto de un pacto entre librador y librado; tienen como presupuesto el ejercicio de una acción judicial que sólo puede ser la cambiaria; y no responde, el primer tope a ninguna idea de sanción al retraso del deudor como lo demuestra su paralelismo con el otro supuesto que recoge el artículo. La figura está muy alejada de los habituales intereses moratorios con su reconocida naturaleza de pena convencional (artículo 1.108 del Código Civil), y no se ve motivo para que haya que aplicar a estos el tope establecido en una regulación con la que guarda escasa analogía.

6.º Tampoco en el Derecho Hipotecario se puede encontrar el régimen jurídico distinto que la Resolución del año 2005 atribuye a la hipoteca cambiaria por la simple razón de que este tipo de hipoteca no es objeto de una regulación específica sino englobada en la que garantiza las obligaciones transferibles por endoso o al portador en los artículos 150 y 154 de la Ley, que se ocupan exclusivamente de facilitar la transmisión del crédito hipotecario.

El Registro debe publicar todo hecho o convenio que puedan modificar la eficacia de una obligación hipotecaria (Artículo 144), y con mayor motivo si la refuerzan. Sirve así el Registro para completar la eficacia de un título valor, que aunque está completo desde el punto de vista de la legislación cambiaria, puede calificarse de incompleto en el sentido de que no incorpora todos los derechos que el librador y librado han reconocido al tenedor de la letra. Su contenido termina de perfilarse con el de la escritura cuya publicidad registral se pretende, al igual que sucede por ejemplo, con los títulos que integran una emisión de obligaciones. En definitiva en la escritura el deudor reconoce la existencia de la provisión de fondos, se garantiza la cesión de la misma que ya se ha declarado en la letra, y el mismo deudor aceptante se autoimpone otras obligaciones añadidas a las cambiarias que a través de la publicidad registral pueden conocer los sucesivos tenedores de las letras.

Tanto la Ley Hipotecaria como el Código Civil prevén que se garantice con una sola hipoteca obligaciones distintas reducibles a dinero (por ejemplo, artículo 1137 y concordantes, y la misma garantía de intereses ordinarios, moratorios y de costas y gastos añadida a la del principal). Y la Resolución de 31 de octubre de 1972 rechazó la pretensión de que se constituyeran tantas hipotecas cambiarias como letras garantizadas. Parece evidente que la garantía única estará justificada por el vínculo que las partes establezcan entre las diversas obligaciones y, concretamente en este caso, de «las relaciones económicas existentes entre las partes» nacen tanto la obligación principal de pago de la letra como la accesoria de intereses. El principio de libertad de pacto del artículo 1255 del Código Civil debe tener plena eficacia ya que no está constreñido por la tipicidad que se predica de los derechos reales puesto que sólo afecta a la extensión de la garantía hipotecaria sin modificar su naturaleza.

#### IV

El Registrador de la Propiedad, don Alfonso Ventoso Escribano, emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito con fecha de 16 de septiembre de 2005. En tal informe detalló de forma pormenorizada las cuestiones de tramitación, y en concreto que, a solicitud del presentante, la escritura había sido objeto de inscripción parcial; y que se dio traslado del expediente a la parte acreedora y a la deudora, así como al Notario recurrente, para que en el plazo de cinco días pudieran presentar alegaciones, sin que, transcurrido dicho plazo, lo hubieran hecho.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos Los Artículos 1089, 1091, 1108, 1162, 1198, 1255, 1284, 1285, 1286, 1857, 1861 y 1876 del Código Civil; 58 y 59 de la Ley Cambiaria y del Cheque, 9, 12, 104, 114, 149, 150, 154 y 155 de la Ley Hipotecaria y 51 y 242 de su Reglamento; la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1991; y las Resoluciones de esta Dirección General de 14 febrero y 15 de marzo de 1935, 31 de octubre de 1978, 23 de octubre de 1981, 26 y 31 de octubre de 1984, 20 de mayo y 23 y 26 de octubre de 1987, 8 y 9 de octubre de 2002 y 28 de marzo y 25 de junio de 2005, entre otras.

1. En el supuesto de hecho de este expediente se constituye una hipoteca cambiaria y al fijarse el objeto de la cobertura se incluyen unos intereses de demora que exceden del límite establecido por el artículo 58 de la Ley Cambiaria y del Cheque. El Registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, al tratarse de una hipoteca cambiaria, no puede amparar ésta más intereses de demora que los legalmente establecidos, de suerte que por encima de ese tope legal no cabe procedimiento de ejecución, aunque sí el proceso declarativo ordinario, y por ello la obligación de abonar intereses de demora por encima de dicho límite legal puede ser garantizada mediante una hipoteca ordinaria que habrá de ser una hipoteca separada de la cambiaria.

2. La cuestión debatida en este recurso ha de resolverse según el criterio sentado en las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 y 9 de octubre de 2002.

Ciertamente, el artículo 58 de la Ley Cambiaria y del Cheque establece que el tomador de la letra impagada podrá reclamar de cualquiera de los obligados cambiarios contra quien dirija su acción, por razón de demora, un tipo de interés superior en dos puntos al legal del dinero; mas no puede desconocerse cuál es el verdadero significado de esta norma: definir, en caso de impago, la extensión del derecho derivado del propio título, de la obligación cambiaria misma, y frente a cualquiera de los obligados cambiarios, completando así la delimitación que, en razón de la literalidad del título cartular, deriva de su propio contenido.

Y es evidente que lo anterior no impide, en modo alguno, que el librado-aceptante se comprometa a abonar un interés de demora superior, en caso de impago, obligación ésta que, aunque accesoria de la cambiaria, no tiene este carácter, no deriva directamente de la propia letra, sino del negocio que motiva su emisión, el cual servirá de fundamento o causa jurídica de su exigibilidad (cfr. artículos 1.089 y 1.091 del Código Civil). Tal posibilidad viene avalada por la libertad de contratación admitida en nuestro Derecho (cfr. artículo 1.255 del Código Civil) y especialmente por el propio artículo 1.108 del Código Civil.

En consecuencia, nada se opone a la posibilidad de extender la cobertura de la hipoteca que se constituye a esta obligación extracambiaria de abonar interés de demora más allá del límite del artículo 58 de la Ley Cambiaria y del Cheque (cfr. artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1.857 del Código Civil), siempre y cuando se respeten los límites que para la cobertura hipotecaria de intereses establece el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

3. Frente a dicho criterio, la Resolución de 28 de marzo de 2005 adoptó la postura contraria, toda vez que aun cuando cita las Resoluciones de 8 y 9 de octubre de 2002 para admitir la licitud del pacto cuestionado, concluye que, al no tener carácter cambiario y no quedar incorporado a la letra de cambio, debe ser objeto de una hipoteca separada de la cambiaria, por lo que rechaza la inscripción de la cobertura hipotecaria solicitada. Así, partiendo de la misma premisa considerada por dichas Resoluciones anteriores llega a una conclusión distinta y contraria a lo admitido por éstas. Por ello, habida cuenta de dicha disparidad de criterios, este Centro Directivo debe ahora zanjar definitivamente la cuestión en el sentido inicialmente establecido.

En efecto, el hecho de que el pago de una letra de cambio sea objeto de una garantía de naturaleza real como es la hipotecaria no implica que haya una total dependencia entre una y otra, pues cada una tiene su propia virtualidad. Aunque, por su carácter accesorio, el régimen de dicho derecho real esté condicionado por el régimen del crédito cambiario, esa accesoria no puede llevarse al extremo de impedir que la hipoteca, como garantía extracambiaria (a diferencia del aval al que se refieren los artículos 131 a 133 de la Ley Cambiaria y del Cheque), sea objeto de una configuración jurídica ajena al rigor cambiario. Así, por ejemplo, este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 31 de octubre de 1978 y 23 de octubre de 1981) ha admitido la inscripción del pacto –extracambiario–de vencimiento anticipado de la hipoteca respecto del día indicado en la letra de cambio, siempre que se cumplan determinadas condiciones. Y es que la hipoteca cambiaria nace al margen de la letra de cambio, aunque en consideración a ésta y con vida que sólo en determinados aspectos discurre «*pari passu*» respecto de dicha letra.

Ciertamente, la especialidad que caracteriza a la hipoteca cambiaria es que la determinación del acreedor hipotecario (tenedor de la letra de cambio) tiene lugar extrarregistralmente, en tanto en cuanto el endoso de la letra comporta la transmisión de la titularidad del crédito hipotecario sin necesidad de que se haga en escritura pública, se notifique al deudor ni se haga constar la transferencia en el Registro (cfr. artículos 149 y 150 de la Ley Hipotecaria). Así, el tenedor legítimo según la cadena de endosos está legitimado para promover tanto la acción cambiaria como la hipotecaria.

Esta característica de la hipoteca en garantía de letra de cambio no impide que pueda garantizar además de la obligación cartular otras extracambiarias, siempre que –como acontece con la de pagar intereses de demora superiores al referido límite legal–éstas mantengan la debida conexión con la relación cambiaria.

La máxima según la cual una única hipoteca no puede garantizar obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico no puede mantenerse como principio axiomático y absoluto. Sobre una interpretación meramente literalista de los artículos 1876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria ha de prevalecer la que con criterio lógico, sistemático y finalista resulta de otros preceptos legales, como el artículo 1861 del propio Código o 154 y 155 de la Ley Hipotecaria, y atendiendo a las necesidades del tráfico jurídico.

Indudablemente, obligaciones distintas pueden recibir una única cobertura hipotecaria cuando aquéllas tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra. No lo impide la aplicación del principio de especialidad ni el de accesoria de la hipoteca, en tanto en

cuanto las distintas obligaciones estén determinadas en sus aspectos definidores (o al menos sean éstos determinables, como –con notable flexibilidad, a fin de facilitar el crédito–se permite en algunos supuestos, siempre que se cumplan ciertas exigencias mínimas) y la hipoteca constituida quede enlazada con esas distintas obligaciones de suerte que aquélla quede debidamente supeditada a éstas en su nacimiento, vigencia y exigibilidad.

Cuando esas diversas obligaciones garantizadas mediante una relación hipotecaria de carácter unitario no estén sometidas al mismo régimen jurídico y tengan distinto título para conseguir su efectividad hipotecaria será necesario, en principio y por exigencias de determinación del derecho real constituido –artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria–, establecer separadamente la cantidad que respecto de cada obligación cubrirá la garantía (cfr., por todas, las Resoluciones de 14 febrero y 15 de marzo de 1935, 26 y 31 de octubre de 1984, 20 de mayo y 23 y 26 de octubre de 1987; así como la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1991).

En el caso debatido, resulta claro que ninguna objeción cabe oponer a que la hipoteca constituida garantice también la obligación extracambiaria de abonar intereses de demora más allá del límite del artículo 58 de la Ley Cambiaria y del Cheque, habida cuenta de la relación, más que de causalidad, de accesoria existente entre los mismos y la obligación cartular (no derivan directamente de esta obligación sino de la conducta ulterior –incumplimiento por mora–del obligado, por lo que la estipulación que los establece anuncia un crédito eventual dependiente de un hecho futuro e incierto). Y, no obstante el carácter unitario de la relación hipotecaria (habrá una sola hipoteca y no varias independientes), las exigencias derivadas del principio de especialidad quedan satisfechas en tanto en cuanto tales intereses queden englobados en una cifra de responsabilidad distinta a la correspondiente a la obligación principal. Ahora bien, al quedar la obligación –cambiaria–de pago de intereses moratorios hasta el límite legal sometida a un régimen distinto del aplicable a la obligación –extracambiaria–de pagar intereses de demora superiores a dicho límite, cabría dudar sobre la necesidad de precisar una configuración diferenciada de la cobertura real asignada a cada una de estas dos obligaciones. Así, aunque dicha obligación accesoria en tanto que extracambiaria no podrá hacerse efectiva en el juicio cambiario, podrá ser reclamada en el procedimiento de ejecución de la hipoteca únicamente si la acción hipotecaria se ejercita contra el deudor que asumió aquella obligación de pago de intereses que excedan del límite legal; y de esta circunstancia resultaría, prima facie, la necesidad de distinguir en la cobertura hipotecaria entre la cantidad de intereses moratorios que no excedieran de dicho límite y la de aquellos que lo rebasan. No obstante, el principio de especialidad debe ser entendido con la necesaria flexibilidad para adaptarlo a las características de la hipoteca debatida, de modo que ha de concluirse en la innecesidad de dicha diferenciación de cantidades de entre los diversos intereses moratorios que puedan reclamarse en el procedimiento de ejecución hipotecaria, si se tiene en cuenta: a) Que la mencionada norma legal –artículo 58 de la Ley Cambiaria y del Cheque–permite suplir la omisión de dicha diferenciación y entender así cumplida la exigencia de determinación inherente a la hipoteca; b) Que la determinación de la responsabilidad hipotecaria es un pacto negocial susceptible de interpretación como los demás, y habrá de ser entendido en el sentido más adecuado para que produzca efecto, según la naturaleza del negocio y el conjunto de las cláusulas contractuales pactadas (cfr. artículos 1284, 1285 y 1286 del Código Civil; así como la Resolución de 25 de junio de 2005); y c) Que, a mayor abundamiento, en el presente caso ni siquiera puede excluirse la posibilidad de una eventual exigibilidad de intereses moratorios al tipo pactado, aunque sea en vía de juicio cambiario o de acción de ejecución hipotecaria contra un obligado cambiario que no fuera el deudor que asumió la obligación debatida en el otorgamiento de la escritura de constitución de hipoteca, en el eventual e inverosímil supuesto de incremento desmesurado del interés legal del dinero que hipotéticamente pudiera producirse en el momento del vencimiento de la letra objeto de la hipoteca cuestionada.

Por otra parte, el carácter extracambiario de la obligación de pagar esos intereses que exceden del referido límite legal –con la consiguiente improcedencia de la acción cambiaria para su exigibilidad–no puede impedir que aquélla sea garantizada con una hipoteca como la debatida, constituida en favor del aceptante de la hipoteca y de los futuros tenedores de la letra, con la consiguiente atribución a éstos de la facultad jurídico-real de promover la ejecución hipotecaria que abarque también la satisfacción de aquella obligación extracambiaria además de la principal. A falta de una norma que lo prohíba, ha de admitirse esta posibilidad, toda vez que la voluntad de las partes manifestada con el otorgamiento de la escritura de hipoteca, al constituirse no sólo en favor del acreedor inicial sino también en favor de los futuros tenedores de la letra de cambio, no puede ser otra que la de facilitar la satisfacción de las obligaciones garantizadas –la principal y las accesorias–mediante la sujeción del bien hipotecado al cumplimiento de las mismas, sin que pueda entenderse, por tanto, que respecto de la mencionada obligación extracambiaria la hipoteca se haya constituido en forma personal en favor del acreedor contratante

exclusivamente (supuesto éste en el que, al carecer de la debida accesibilidad respecto de la obligación cartular, sería necesaria la constitución de hipoteca ordinaria separada de la cambiaria). Así, el favorecido por la garantía hipotecaria constituida en la forma ahora debatida será el futuro tenedor de la letra en tanto que titular activo de la obligación cambiaria de la que depende la específica obligación indemnizatoria extracartular añadida (*accessorium sequitur principale*). De todo ello resulta que el acreedor hipotecario respecto de esta obligación extracambiaria aparece ya inicialmente determinado, siquiera sea per relationem, con consentimiento del deudor prestado por el mero hecho del otorgamiento de la escritura de la hipoteca así constituida, lo que hace innecesaria la notificación de una eventual cesión del crédito por dicha obligación (cfr. artículos 1162 y 1198 del Código Civil, así como el 242 del Reglamento Hipotecario).

En la escritura calificada quedan perfectamente identificadas la obligación cambiaria y la accesoria extracambiaria que constituyen el objeto de la garantía hipotecaria. El conocimiento del verdadero alcance y extensión de dicha garantía por parte de los terceros cesionarios del crédito librario podrá ser complementado no sólo por medio de la exhibición de la copia de la escritura en la que consten los datos de la inscripción registral, sino también por los distintos medios de publicidad formal de los asientos del Registro.

Por lo demás, ha de señalarse que no es cometido del Registrador calificar si, para hacer efectiva la obligación extracambiaria de abonar interés de demora más allá del límite legal, procedería o no la ejecución por vías distintas al procedimiento judicial de la hipoteca, según la legitimación y el título que se pretendan hacer valer para ello, lo que ahora no se ha de prejuzgar. Se trata de una cuestión ajena a la constitución del derecho real de hipoteca, que es lo que realmente tiene trascendencia registral en esta fase; y el hecho de que se exprese en la escritura calificada, genéricamente, la posibilidad de que la parte acreedora ejercite sus derechos y acciones por cualquiera de los procedimientos judiciales señalados en las leyes no puede tener entidad suficiente para impedir la inscripción, máxime si se tiene en cuenta: a) Que también este pacto habrá de interpretarse en el sentido más adecuado para que produzca efecto; b) Que de la propia escritura calificada resulta suficientemente determinada la facultad, insita en el derecho real constituido, de promover la ejecución hipotecaria; y c) Que, en último término y a mayor abundamiento, tampoco podría descartarse la posibilidad de que, llegado el momento, pudiera el futuro acreedor de la obligación extracambiaria obtener título suficiente para ejecutar la hipoteca, al margen del juicio cambiario, por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto 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.

**12903** *RESOLUCIÓN de 2 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Moisés Castro Oporto, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2, de Santander, a inscribir una sentencia de declaración de nulidad de una licencia de edificación.*

En el recurso interpuesto por el letrado don Jorge Fernández Sanz, en nombre y representación de don Moisés Castro Oporto, contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 2 de Santander, don Gerardo Murieras Mazorra, a inscribir una sentencia de declaración de nulidad de una licencia de edificación.

## Hechos

### I

Que por el Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 3 de Santander, en el recurso 74/2003, siendo recurrente don Moisés Castro Oporto contra el Ayuntamiento de Piélagos y contra «Dantas y Sierra, S.L.», se expide Mandamiento, de fecha 10 de octubre de 2005, a fin de que se proceda a inscribir el fallo de la sentencia firme, de fecha 2 de septiembre de 2004, al margen de la inscripción de la finca propiedad de «Dantas y Sierra, S.L.»,

cuyo fallo es del siguiente tenor: «Con desestimación de la causa de inadmisibilidad parcial alegada por las partes demandadas, estimo el recurso contencioso administrativo formulado por el letrado D. Jorge Fernández Sanz en representación de don Moisés Castro Oporto contra Ayuntamiento de Piélagos representado por la procuradora doña Ana María Álvarez Murias y Dantas y Sierra, S.L. representada por la procuradora doña Virginia Pardo del Olmo y declaro la nulidad de la licencia de edificación de 13 de diciembre de 2002 y la reposición de la legalidad urbanística vulnerada, con imposición de costas».

### II

Presentado el indicado mandamiento en el Registro de la Propiedad número dos de Santander es calificado de la siguiente manera: «1. Por doña Lidia Gómez Mier se presenta el referido mandamiento dimanado del procedimiento 74/2003, promovido por don Moisés Castro Oporto contra el Ayuntamiento de Piélagos y contra Dantas y Sierra, S.L. a fin de que se proceda a inscribir la Sentencia firme de 2 de septiembre de 2004 por la que se declara la nulidad de una licencia concedida por dicho Ayuntamiento para el proyecto de reforma de construcción de siete viviendas unifamiliares de 13 de diciembre de 2002. 2. Según la inscripción 5.º de la finca 34211 de Piélagos, Dantas y Sierra, S.L. procedió a la declaración de un conjunto urbanístico de siete viviendas unifamiliares aisladas en virtud de Licencias de 30 de mayo de 2001 y 13 de diciembre de 2002, ésta de modificación parcial. 3. En la misma inscripción se procede a la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal con la creación de siete fincas registrales, 44635 a 44647 (impares). 4. Tras una anotación de demanda por doña Esperanza Toca Sánchez y una distribución de la hipoteca que a favor del Banco Popular Español S.A. gravaba la finca matriz, se procedió el 16 de octubre de 2003 a la inscripción de la venta de la finca 44635 (Vivienda Número Uno) a don Ntuma Patrick Ntamila y doña María Teresa Vallejo Marsal; el 2 de diciembre de 2003 a la de la venta de la finca 44637 (Vivienda Número Dos) a don José Francisco Morales Coviella y doña María Cristina García Allica; el 16 de octubre de 2003 a la de la venta de la finca 44639 (Vivienda Número Tres) a doña Montserrat Rodríguez Marcos; el 19 de octubre de 2003, a la de la finca 44641 (Vivienda Número Cuarto), a don Raúl González Sedano y doña Elisa Antolín Antón; el 19 de octubre de 2003 a la de la finca 44643 (Vivienda Número Cinco) a don Jesús Manuel Setién Rodríguez y doña María Luz Cespón Burdie; el 16 de octubre de 2003 a la de la finca 44645 (Vivienda Número Seis) a don José Aurelio Sarralde Aguayo y doña Mirian Sánchez Rodríguez; y el 19 de octubre de 2003 a la de la finca 44647 (Vivienda Número Siete) a don Daniel Barquín Abascal y doña María Luz Calvo Moreno. 5. Algunas de estas fincas han sido posteriormente objeto de más hipotecas. 6. Del mandamiento y Sentencia presentados no consta que ninguno de estos titulares de dominio ni de cargas hayan sido demandados. 7. No consta la extensión de anotación preventiva de demanda, previa a la transmisión a dichas personas. Denegación y Fundamentos de derecho.—Conforme a los arts. 20 y 34 de la Ley Hipotecaria; 307, 6 y 7 y 309, 1 y 2, del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992; 6, 7 y 67 a 72 del Real Decreto 1093/1 997 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias del Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, procede la denegación porque los titulares de dominio y cargas de las 7 fincas que integran la urbanización para cuya construcción se concedió la licencia anulada ni han sido demandados ni han participado ni sido oídos en el procedimiento, siendo, además, salvo decisión judicial en contrario, terceros de buena fe y a título oneroso. Defecto insubsanable. No procede la práctica de anotación preventiva. Recursos.—Contra esta calificación cabe interponer por la autoridad judicial o por el interesado en el plazo de un mes desde la recepción de la notificación de esta nota, recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, sin perjuicio de acudir, en su caso, a los Tribunales o de instar previamente, en el plazo de 15 días desde dicha recepción, la calificación por otro Registrador conforme al cuadro de sustituciones. (Arts. 19 bis, 275 bis, 66 y 324 y ss. de la Ley Hipotecaria y Resolución de 4 de julio de 2002). Conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de dicha Ley, quedará prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación de esta nota. Santander a 4 de noviembre de 2005. Fdo. Gerardo Murieras Mazorra».

### III

Por don Jorge Fernández Sanz, en nombre y representación de don Moisés Castro Oporto, se solicitó calificación sustitutoria, siendo mantenida la calificación negativa por el Registrador de la Propiedad de Castro Urdiales, don José Antonio Jordana de Pozas.