

el supuesto de hecho de dichas Resoluciones es el mismo de la escritura recurrida, y que, como se indica en las alegaciones de aquéllas existe el límite señalado en beneficio de terceros no trasmutando la cláusula de variabilidad de los intereses, la naturaleza de la hipoteca pactada transformándola de hipoteca de tráfico en hipoteca de seguridad, y en las dos se ordena la inscripción de la Cláusula de Interés Variable sin objeción alguna al hecho de la cifra señalada lo sea a efectos de tercero, conforme lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 9.2.º, 12, 98, 107, 114, 115 y 135 de la Ley Hipotecaria; 51, 219 y 220 de su Reglamento, y las Resoluciones de 26 de octubre de 1984, 20 de marzo y 23 y 26 de octubre de 1987, 16 de mayo de 1989, 18 de enero y 17 de marzo de 1994 y 19 de enero de 1996.

1. Como el recurrente en el escrito de interposición del recurso impugna cinco de los 19 defectos recogidos en la nota de calificación y en el escrito de apelación solicita se declare la inscripción de la escritura calificada por no contener defecto alguno, todos ellos deben ser ahora examinados, por más que el auto presidencial apelado se limite a resolver sólo uno de ellos.

2. En cuanto al defecto segundo de la nota por el que excluye la inscripción de la cláusula segunda letra b), número 8 (que fija, a efectos informativos, que la suma de intereses, comisiones y gastos del contrato equivale a un interés efectivo anual pospagable del 9,90 por 100) debe ser confirmado, habida cuenta que no se recoge en esa cláusula ningún elemento definidor del derecho de crédito garantizado ni del real cuya inscripción se pretende, sino un mero resumen económico del coste global de la operación, fijado en un porcentaje del principal prestado (cfr. artículos 1, 2, 9.2.º, 98 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario).

3. El segundo de los defectos recurridos se plantea a propósito de la cláusula cuarta de la escritura calificada en la que se prevé que los intereses no satisfechos a sus respectivos vencimientos se acumulan al capital para como aumento del mismo, devengar nuevos intereses. En la cláusula relativa a la constitución de la hipoteca, se dispone que se constituye en garantía de la devolución del principal del préstamo por 4,850 millones, cantidad que es, precisamente el importe de dicho préstamo. No puede accederse a la inscripción de esta cláusula, pues, aun cuando fuera lícito el pacto de anatocismo en el plano obligacional —cuestión que ahora no se prejuzga—, en el ámbito hipotecario o de actuación de la garantía constituida, los intereses sólo pueden reclamarse en cuanto tales y dentro de los límites legales y pactados, pero nunca, englobados en el capital. Así resulta claramente del Principio registral de especialidad que en el ámbito del derecho real de hipoteca impone la determinación separada de las responsabilidades a que queda afecto el bien por principal y por intereses (vid., artículo 12 de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario), diferenciación que en el momento de la ejecución determina (vid., artículo 131, regla 15, párrafo 3, y regla 16 de la Ley Hipotecaria) que el acreedor no puede pretender el cobro del eventual exceso de los intereses devengados sobre los garantizados con cargo a la cantidad fijada para la cobertura del principal, ni a la inversa. Y así lo impone igualmente el necesario respeto de la limitación legal de la responsabilidad hipotecaria en perjuicio de tercero, establecida en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

4. El tercero de los defectos impugnados, el quinto nota de calificación, rechaza la cláusula por la que la entidad acreedora queda facultada para suplir ciertos gastos (de conservación de la finca hipotecada, contribuciones, impuestos arbitrarios por razón de la misma y prima de seguro) y reclamarlos del prestatario con cargo a costas y gastos. Si se tiene en cuenta que esos mismos gastos extrajudiciales quedan garantizados especialmente en la cláusula de constitución de la hipoteca una cantidad específica para su cobertura, no debe excluirse la facultad del acreedor para suplir dichos gastos, pero sí la otra parte de la cláusula que le faculta para reclamarlos con cargo a costas y gastos, sobre no tener aquéllos tal fijación de costas y gastos procesales, ello resultaría incongruente con la fijación de esa responsabilidad especial para su cobertura.

5. En el defecto número 18 de la nota recurrida, no cuestiona el Registrador, en sí misma, la previsión contenida en la cláusula segunda relativa a la variación del tipo de interés remuneratorio, conforme a la cual «... a los solos efectos hipotecarios establecidos en la cláusula 14 (relativa a la Constitución de la hipoteca) y respecto a terceros, el tipo de intereses aplicable no podrá superar el 25 por 100...» (el inicial es el 9,25 por 100); lo que alega es la contradicción existente en la determinación de la responsabilidad hipotecaria por intereses remuneratorios, pues en la cláusula 14.ª se establece que «la hipoteca se constituye... en garantía del... pago de intereses remuneratorios devengados al tipo pactado en la estipulación

segunda por un máximo en perjuicio de tercero de conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria de 436.500 pesetas», y esta cantidad, al no pactarse plazo, no coincide con el importe de tres años de intereses, calculados al tipo inicial del 9,25 por 100 o al tipo máximo del 25 por 100. El defecto, tal y como se plantea, —no cuestiona la fijación del límite máximo de variación de intereses sólo frente a terceros—, no puede ser estimado. Conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, la delimitación de la responsabilidad hipotecaria por intereses en perjuicio de terceros, tiene un límite máximo de cinco años; en ningún caso, podrán reclamarse frente a terceros, intereses de más de cinco anualidades. Ahora bien, dentro de este máximo la ley posibilita la libertad de pacto, la cual puede ejercitarse, bien fijando un número de años distinto, dentro del máximo de cinco, que en conjunción con el tipo de interés previamente establecido, determinará ese máximo de responsabilidad por interés, ajustado a las exigencias del principio de especialidad (vid., artículo 12 de la Ley Hipotecaria), bien, fijando, simplemente, una cantidad máxima (que no habrá de exceder del resultado de aplicar el tipo de intereses establecido, a un período de cinco años —vid., artículo 220 del Reglamento Hipotecario—); pero en modo alguno se precisa que en este segundo caso dicha cantidad corresponda necesariamente a los intereses de tres anualidades, ni que se especifique el plazo que dicha cantidad, en conjunción con el tipo de interés pactado, implica.

La misma cuestión y en los mismos términos se plantea por el Registrador en relación a los intereses de demora, debiendo ser la solución idéntica.

6. Respecto al defecto número 19 de la nota impugnada, no puede hacerse pronunciamiento alguno por falta de concreción de las específicas referencias que se cuestionan. No obstante, debe reiterarse la doctrina que ya señalara este Centro Directivo en su Resolución de 16 de febrero de 1990: la determinación de la responsabilidad hipotecaria a que queda afecta la finca, por los distintos conceptos (capital, interés, etc.) en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, opera a todos los efectos, favorables y adversos, y lo mismo en las relaciones con terceros que en las existentes entre el acreedor hipotecario y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario, y sin que esta doctrina deba ser confundida con la que establece que la limitación por anualidades, recogida en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria sólo opera cuando existe perjuicio de terceros.

La Dirección General ha acordado estimar el presente recurso en cuanto al defecto 18 y desestimarlos en cuanto al resto.

Madrid, 23 de febrero de 1996.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

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

7103

CORRECCION de erratas de la Resolución de 5 de marzo de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Rafael de Tena Regodón, como Presidente del Consejo de Administración de la sociedad «Alteso, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid, número 2, a inscribir dos escrituras de ampliación de capital social de una sociedad anónima.

Advertidas erratas en el texto de la Resolución de 5 de marzo de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 65, de 15 de marzo de 1996, se transcribe a continuación la oportuna rectificación:

Página 10430, segunda columna, línea 16, donde dice: «... debe estar presidido por un escrito», debe decir: «... debe estar presidido por un criterio», y

Página 10430, segunda columna, línea 17, donde dice: «... interpretativo estricto (cfr. art. 4 del Código de Comercio)», debe decir: «... interpretativo estricto (cfr. art. 4 del Código Civil)».

7104

ORDEN de 7 de febrero de 1996 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Gabriel de Diego Quevedo, en nombre y representación de «Vallehermoso, Sociedad Anónima».

Visto el testimonio de la sentencia dictada el 16 de mayo 1995 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en recurso contencioso-administrativo número 1316/1993, pro-