

artículo 408.2.º y 3.º 4.º En la infracción de los artículos 412 y 414 del Reglamento, dado que la denominación de «Busquet Advocats, Sociedad Limitada» fue expedida la certificación veinte días antes que la impugnada de «Busquet, Economistes, Auditores, Advocats, Sociedad Limitada», y siendo anterior en el tiempo debe otorgarse plenos efectos y vigencia a la primera en detrimento de la segunda y, con más motivo cuando la sociedad «Busquet Advocats, Sociedad Limitada» se halla inscrita en el Registro Mercantil desde el día 15 de diciembre. Que, por tanto, se solicita la reforma de la certificación negativa número 97199474 «Busquet-Economistes, Auditores, Advocats, Sociedad Limitada», anulando y dejando sin efecto dicha certificación y denominación social, no autorizando la inscripción en el Registro Mercantil de la misma.

### III

El Registrador Mercantil Central acordó desestimar el recurso interpuesto conforme a la vigente normativa en materia de denominaciones, e informó: 1.º Que examinada la Sección de denominaciones del Registro Mercantil Central, resulta la existencia de la denominación «Busquet-Economistes, Auditores, Advocats, Sociedad Limitada», reservada a favor de la Sociedad Chicalco, Sociedad Limitada, mediante certificación número 97199474, expedida con fecha de 5 de noviembre de 1997. 2.º Que del examen de la citada Sección resulta la existencia de denominación «Busquet Advocats, Sociedad Limitada», que fue reservada a favor de don Manuel Busquet Arrufat, mediante certificación número 97184154 expedida con fecha 16 de octubre de 1997. Que, asimismo, examinada la Sección de Actos Sociales Inscritos del citado Registro, resulta la existencia de la inscripción de la sociedad antes citada en el Registro Mercantil de Barcelona. 3.º Que corresponde al Registrador Mercantil Central el calificar si ciertos términos o expresiones carecen de efecto diferenciador por su uso generalizado o por tratarse de términos o expresiones a las cuales legalmente no se les atribuye significación suficiente, según lo establecido en el artículo 10.3 de la Orden Ministerial de 30 de diciembre de 1991, en relación con el artículo 408.1.2.º del vigente Reglamento del Registro Mercantil. 4.º Que los términos «Economistes» y «Auditores» no se encuentran incluidos en la relación de términos o expresiones genéricas a que hace referencia la citada normativa en materia de denominaciones. Por tanto, se considera que dichos términos poseen un carácter suficientemente diferenciador entre denominaciones. 5.º Que, por consiguiente, de acuerdo con la citada normativa, se considera que no existe identidad entre las denominaciones «Busquet Advocats, Sociedad Limitada» y «Busquet-Economistes, Auditores, Advocats, Sociedad Limitada». 6.º Que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 411 del Reglamento del Registro Mercantil, el Registrador Mercantil Central calificará si la composición de la denominación se ajusta a lo establecido en los artículos 398, 399 y 407 de dicho Reglamento y expedirá o no la certificación según proceda. Que dicha calificación se efectúa mediante el examen de las denominaciones existentes en el Archivo del Registro Mercantil Central en el momento de la presentación de la solicitud correspondiente, así como la aplicación de vigente normativa de identidad entre denominaciones, sin atender a criterios tales como la coincidencia de domicilio o actividad social, que no son materia de calificación por el Registrador. Que, por tanto, se considera ajustada a derecho la calificación objeto del presente recurso.

### IV

El recurrente se alzó contra el anterior acuerdo, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió que hay que tener en cuenta lo que dicen las Resoluciones de 26 de junio de 1997 y 17 de octubre de 1984, así como la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de julio de 1994.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20.1 del Código de Comercio; 66, 70, 71.1, 406, 407, 408 y 411 del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio; y las Resoluciones de 10 de febrero de 1994, 22 de diciembre de 1995, 8 de octubre de 1998 y 24 de febrero y 2 de noviembre de 1999.

1. El presente expediente se inicia mediante un escrito dirigido al Registrador Mercantil Central por el representante de la sociedad recurrente en el cual éste alega que, al ser anterior la inscripción de su denominación social, «Busquet Advocats, Sociedad Limitada», a la certificación negativa y consiguiente reserva de la denominación «Busquet-Economistes, Auditores, Advocats, Sociedad Limitada» y carecer de suficiente efecto diferenciador la inclusión de los términos genéricos o accesorios «Economistes»

y «Auditores» (a lo que añade el recurrente que, al ser «Busquet» el primer apellido del solicitante de la primera denominación, no se acredita su consentimiento para incluir dicho apellido en la denominación posteriormente solicitada), esta última denominación ha accedido irregularmente al Registro Mercantil Central, por lo que dicha certificación y denominación han de ser anuladas.

2. Al ser la denominación el primero de los signos distintivos de las sociedades, no puede extrañar la cautela del legislador al imponer la prohibición de su identidad con otras preexistentes (vid. art. 2.2 de la Ley de Sociedades Anónimas y art. 2.2 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada) o que figuren ya incluidas en la Sección de denominaciones del Registro Mercantil Central (vid. art. 407.1 del Reglamento del Registro Mercantil), entendiéndose como tal no sólo la coincidencia absoluta, sino también la concurrencia de una serie de circunstancias entre las que el artículo 408.1.2.º incluye la utilización de las mismas palabras con la adición o supresión de expresiones o términos genéricos o accesorios, siguiendo así los criterios que en su día había fijado la Resolución de este Centro Directivo de 14 de mayo de 1968.

No obstante, ha de tenerse en cuenta que, conforme al artículo 411 del Reglamento del Registro Mercantil, en materia de denominación social, el recurso gubernativo procederá contra la calificación del Registrador Mercantil Central sólo cuando, previa la correspondiente solicitud, se haya expedido una certificación de que la denominación interesada —u otra idéntica, según los criterios contenidos en el artículo 408 del mencionado Reglamento— aparece ya registrada. Dicho recurso no es el cauce adecuado para resolver sobre el acierto o error de la calificación registral cuando ésta ha sido positiva y desemboca en la práctica del asiento solicitado que queda, a partir de entonces, bajo la salvaguardia de los Tribunales, sino que su objeto es únicamente la revisión de aquella calificación cuando se oponga a la práctica del asiento solicitado (cfr. artículos 66 y 411 del Reglamento), por lo que no cabe ahora entrar a examinar si la certificación de denominación cuestionada por el recurrente —la de «Busquet-Economistes, Auditores, Advocats, Sociedad Limitada»— debió o no admitirse en su día.

Por otra parte, y aunque las anteriores consideraciones son suficientes para no entrar en el fondo del asunto, cabe recordar, respecto de la inclusión del referido apellido en la denominación cuestionada, que, según la Resolución de 8 de octubre de 1998, debe entenderse que el nombre cuya inclusión en la denominación social contempla el artículo 401 del Reglamento del Registro Mercantil ha de ser el mismo que necesariamente lo ha de estar en la razón social a que se refiere el artículo 400.2, es decir que debe, como mínimo, referirse al nombre propio y al menos un apellido.

3. Por último, debe advertirse que la interposición del recurso gubernativo no excluye el derecho del recurrente de acudir a los Tribunales de Justicia para solicitar por razón de identidad la anulación de la reserva concedida, en juicio declarativo ordinario entablado contra la sociedad beneficiaria. Igualmente, queda a salvo su derecho para, en su caso, exigir responsabilidad civil contra quien corresponda.

Esta Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso.

Madrid, 14 de abril de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil Central.

**10976** RESOLUCIÓN de 15 de abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José María de Prada González, frente a la negativa del Registrador Mercantil XIV de la misma capital, don Miguel Seoane de la Parra, a inscribir parcialmente los estatutos de una sociedad de responsabilidad limitada.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José María de Prada González, frente a la negativa del Registrador Mercantil XIV de la misma capital, don Miguel Seoane de la Parra, a inscribir parcialmente los estatutos de una sociedad de responsabilidad limitada.

#### Hechos

##### I

Por escritura autorizada el 28 de enero de 1998 por el Notario de Madrid don José María de Prada González se constituyó una sociedad

de responsabilidad limitada bajo la denominación «Web. Tres Cantos, Sociedad Limitada», con inclusión de los estatutos por los que había de regirse y en los que figura el siguiente: «Artículo 10.º El cargo de Administrador será retribuido. El importe de la retribución a cada uno de los dos Administradores solidarios será determinado, para cada ejercicio social, por acuerdo de la Junta General de Socios.» Consta en dicha escritura: «De conformidad con lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, los otorgantes solicitan expresamente la inscripción parcial de la presente Escritura, en el supuesto de que alguna de sus cláusulas, o de los hechos, actos o negocios jurídicos contenidos en ella y susceptibles de inscripción, adoleciese de algún defecto, a juicio del Registrador, que impida la práctica de la misma.»

## II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguientes defectos/s que impiden su práctica: Defectos: Artículo 10 de los Estatutos Sociales: La retribución del Administrador no cumple el requisito que exige el número 1 del artículo 66 LSRL, ya que no se determina el sistema de retribución. Subsana el defecto anterior se advierte que no se inscribirá la enumeración de facultades consignada en el artículo 9 de los Estatutos Sociales (artículo 185.6 RRM). En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 16 de febrero de 1998. El Registrador.» Sigue la firma.

## III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo frente a la nota de calificación y tras señalar que en la escritura se solicita la inscripción parcial del título, permitida por el artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil, lo que debió llevar a su práctica evitando los perjuicios que a la sociedad le supone el demorar la adquisición de su personalidad jurídica, alegó: Que la redacción del precepto rechazado es la habitualmente utilizada en los estatutos incorporados a escrituras por él autorizadas, estando contrastados y aceptados por el Registro Mercantil en el que se han inscrito previa calificación por diversos Registradores, entre ellos el que ahora ha calificado, por lo que denuncia el incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 60 del Reglamento vigente que exige en lo posible uniformidad en las calificaciones; y que en cuanto a las razones de la negativa a la inscripción, pese a lo escueto de la nota, es de señalar, en primer lugar que se establece la retribución del cargo, eliminando así la gratuidad subsidiaria establecida en la norma legal, y acto segundo cumple con la exigencia de determinar un sistema de retribución pues no cabe duda que la determinación por la Junta General es un sistema, entre los varios que pueden adoptarse, para la retribución de los socios —sic— y es un sistema legalmente posible por referirse a él el artículo 66 de la Ley para el caso de que tal retribución no consista en una participación en beneficios.

## IV

El Registrador, tras proceder a inscribir parcialmente el título, con excepción de la regla objeto de controversia y la advertencia de que como consecuencia de ello el cargo de Administrador figura en el Registro como gratuito, decidió desestimar el recurso con base en los siguientes fundamentos: Que de las dos cuestiones planteadas, la relativa al régimen de retribución de los Administradores no se ajusta a la Ley, pues no cabe entender que la atribución a la Junta de su determinación es un sistema pues con ello cabría que la Junta decidiese retribuir con una participación en beneficios e incluso superior al 10 por 100 de éstos; que de los dos requisitos que exige el artículo 66 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, quién ha de fijar la retribución, y en qué ha de consistir la misma, solamente se cumple con el primero, pues lo que la norma legal permite es que la Junta fije para cada ejercicio la cantidad o cuantía de la retribución, pero no la forma de la misma que el apartado 1.º del mismo artículo exige que conste en los Estatutos; que no cabe admitir la interpretación sobre el carácter subsidiario del apartado 3.º del mismo artículo pues en él no se establece ninguna forma concreta de retribución y lo único que hace es excluir como tal la participación en beneficios; que la Doctrina de esta Dirección General es cada día más exigente en

este extremo según resulta de la Resolución de 23 de febrero de 1993, 17 de febrero de 1992 y 4 de octubre de 1991. En cuanto a la posibilidad de inscripción parcial del documento, aparte de no existir norma que imponga el expresar en la nota por qué no se practica, es discutible si cabe en este caso por cuanto, si no se inscribiese el artículo 10 de los Estatutos, se aplicaría lo dispuesto en el artículo 66.1 de la LSRL y el cargo de Administrador pasa a ser gratuito, contraviniendo la voluntad de los fundadores, no obstante lo cual y en vista de la solicitud expresa en tal sentido contenida en el escrito de interposición del recurso procede a practicarla.

## V

El recurrente se alzó frente a la decisión del Registrador y tras manifestar que queda sin respuesta si se ha cumplido con lo dispuesto en el artículo 60 del Reglamento del Registro Mercantil y la incongruencia entre haber practicado ahora una inscripción parcial que no se llevó a cabo en su momento pese a haberse solicitado, argumentó: Que la interpretación que el Registrador hace del contenido del artículo 66.3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada es restrictivo pues cuando la norma exige que se fije el sistema de retribución no es con otra finalidad que la de evitar la arbitrariedad de los Administradores al determinar su retribución; que dejando a un lado el supuesto de que la misma consista en una participación en beneficios, fijado el carácter retribuido del cargo, uno de los posibles sistemas puede ser, como hace el precepto discutido, dejarlo a la libre determinación de la Junta General, sin más exigencia que tal determinación lo sea para cada ejercicio, sin que sea correcto entender que en tal supuesto jueguen también las restricciones del apartado segundo de la norma legal; que el acento diferenciador entre los apartados 2.º y 3.º de dicha norma no debe ponerse tanto en el sistema cuanto en el hecho de que en un supuesto el sistema es fijo, igual para todos los años, mientras que en el otro lo puede fijar libremente la Junta para cada año; que la interpretación que quiere dar el Registrador a la norma es redundante y puesto que la determinación de la retribución, cualquiera que sea el sistema establecido, habría de hacerla la Junta para cada año; si no se entendiera que es el sistema lo que puede determinar libremente la Junta, el precepto carecería de sentido; y que en cuanto a las Resoluciones de esta Dirección General que invoca el Registrador, ninguna de ellas se enfrenta al problema objeto de recurso y todas ellas están referidas al supuesto de sociedades anónimas, para las que el artículo 130 de su Ley reguladora adopta un criterio más riguroso que el del artículo correspondiente de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, más voluntarioso y flexible, que pone de manifiesto la voluntad del legislador de flexibilizar el tema en relación con las segundas.

## Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 66 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y las Resoluciones de 18 de febrero y 15 de octubre de 1998 y 18 de septiembre de 1999.

1. La cuestión de fondo planteada en el presente recurso se centra en la admisibilidad del sistema estatutario de retribución de los Administradores de una sociedad de responsabilidad limitada, conforme al cual, tras establecer el carácter retribuido del cargo, se remite a la Junta General la fijación del importe de la retribución para cada ejercicio social.

2. Como ya señalaron las Resoluciones de este Centro Directivo de 18 de febrero y 15 de octubre de 1998 y 18 de septiembre de 1999, el artículo 66 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada parte de la base de la gratuidad del cargo, regla, no obstante, de carácter dispositivo al admitir que los estatutos puedan establecer lo contrario, «determinando el sistema de retribución». Se requieren por tanto dos requisitos, la expresa previsión de la retribución y la determinación del sistema en que ha de consistir. Es cierto que conforme al apartado 3.º de la misma norma, cuando la retribución no tenga como base una participación en los beneficios, supuesto en que es necesario que los propios estatutos la concreten con el límite máximo del 10 por 100 de los repartibles entre los socios, la remuneración será fijada para cada ejercicio por la Junta General. Ello no permite entender, como pretende el recurrente, que corresponda a la Junta la determinación del concreto sistema —sueldo, dietas, aportaciones a planes de pensiones, primas de seguros de vida, etc. en que la retribución ha de consistir, sino tan sólo la fijación de la cuantía concreta de la misma para el ejercicio correspondiente, pero siempre de acuerdo con el sistema o modalidad retributiva prevista en los estatutos, y ello como garantía tanto para los socios, según reconoce expresamente la exposición de motivos de la Ley, como para los propios Administradores.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando la decisión apelada.

Madrid, 15 de abril de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid.

**10977** RESOLUCIÓN de 17 de abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima» frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Pravia, don Juan Ignacio de los Mozos Touya, a inscribir parcialmente una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado don Francisco Javier Sánchez-Cueto Alvarez, en nombre y representación del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima» frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Pravia, don Juan Ignacio de los Mozos Touya, a inscribir parcialmente una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del Registrador.

## Hechos

### I

Por escritura que autorizó el 13 de diciembre de 1996 el Notario de Avilés don Faustino García-Bernardo Landeta, como sustituto del Notario de Pravia don Tomás Domínguez Bautista, «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima» concedió un préstamo de 4.600.000 pesetas a don M.C.M. Entre otros pactos se convino que el capital dispuesto y no amortizado devengaría durante un año el interés nominal fijo del 6,50 por 100, que variaría a partir del 13 de diciembre de 1997; en la cláusula sexta, que si la parte prestataria incurriese en mora, quedaría obligada a satisfacer al Banco intereses de demora a razón del tipo resultante de añadir cinco puntos al tipo de interés remuneratorio vigente al producirse la demora. Por la cláusula novena don M.C.M. constituyó hipoteca sobre una finca de su propiedad en garantía de: 1. El principal del préstamo; 2. Un año de intereses remuneratorios hasta un máximo del 11,50 por 100 anual, que asciende a quinientas veintinueve mil pesetas; 3. Tres años de intereses moratorios si bien a efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria éstos quedarían garantizados hasta un máximo del 16,50 por 100 anual que ascienden a pesetas dos millones doscientas setenta y siete mil, y 4. 1.380.000 pesetas que se fijaron para costas y gastos.

### II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pravia, fue inscrita parcialmente, según nota extendida a su pie, en la que, en lo que afecta al presente recurso, consta: «Conforme establece el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, no han sido objeto de inscripción: ... las cláusulas quinta, sexta y séptima completas; ... de la cláusula novena el apartado 3 completo; ...».

### III

Don Francisco Javier Sánchez-Cueto Alvarez, Abogado, en representación del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima» interpuso recurso gubernativo frente a la negativa a inscribir los pactos relacionados alegando al respecto: que desconoce los criterios seguidos por el Registrador en su calificación dado que admite la garantía de los intereses remuneratorios hasta el tope fijado del 11,50 por 100 anual y, por tanto, su variabilidad y no inscribe la garantía de los moratorios; que tal vez parta de considerar que la suma de la responsabilidad por ambos conceptos excede de la que correspondería a los intereses ordinarios de cinco años; que lo cierto es que en este caso se respeta el límite del artículo 114 de la Ley Hipotecaria por cuanto se garantizan intereses de cuatro años, uno de los ordinarios y tres de los de demora; que si bien el citado artículo 114 fija un límite máximo a la garantía de intereses, nada establece sobre su cómputo, de suerte que no necesariamente habrá de hacerse con refe-

rencia al tipo fijado para los ordinarios, siendo igualmente válido hacerlo con referencia al tipo de los moratorios; y que suponiendo que la negativa se funde en considerar excesivos los intereses, ha de recordarse que la Resolución de 16 de febrero de 1990 excluyó la posibilidad de calificar si las cláusulas son abusivas conforme a la Ley de 19 de julio de 1984.

### IV

El Registrador informó en defensa de su nota: que la no expresión en la nota de despacho de los motivos por los que se rechazaba la inscripción de determinados pactos está justificada en base a lo dispuesto para tales casos en el artículo 434.5.º del Reglamento Hipotecario; que el criterio mantenido en su nota recoge la doctrina sentada en las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, 22 de julio y 16 y 17 de diciembre de 1996 donde se sostiene que el límite de responsabilidad por razón de intereses, tanto ordinarios como de demora, no puede exceder de las cinco anualidades previstas en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, debiendo, a estos efectos, computarse conjuntamente; que por tanto no se trata tan solo de sumar el número de anualidades de suerte que no excedan de cinco, primero, por un argumento de tipo gramatical, ya que la norma se está refiriendo a los únicos intereses que contempla, los ordinarios, máxime cuando el artículo 146 de la Ley y el 220 del Reglamento se refieren a cantidad o importe y no al número de años; en segundo lugar, por un argumento lógico, pues si se trata de dar cobertura hipotecaria a cierta responsabilidad por razón de intereses, es lógico pensar que el tope máximo permitido ha de fijarse sobre la base del tipo establecido para los ordinarios en combinación con el capital garantizado; y tercero, por razones de orden sistemático, pues así se desprende de las normas relativas a la ejecución contenidas en el artículo 131.15, 126 y 146 de la Ley y 220 y 235.8.ª y 9.ª del Reglamento hipotecario, de donde ha de concluirse que el problema no está en el número de años, sino en la cantidad garantizable que no puede exceder de la correspondiente a cinco anualidades de intereses ordinarios; que carece de sentido partir de la premisa falsa de que nada dice el citado artículo 114 para llegar a la conclusión de que nada obsta a que el tope máximo se fije tomando el tipo de interés correspondiente a los moratorios, porque con ello se daría cobertura hipotecaria a una responsabilidad ajena al «corpus» de la hipoteca modelada por el legislador, como derecho sujeto a tipicidad legal y de constitución registral; y por último, que dado que el Registrador no puede alterar el contenido del documento sujeto a inscripción, al no haber la garantía de los intereses de demora dentro del tope máximo admitido, la única solución es denegar aquella en su integridad.

### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias acordó estimar el recurso revocando la nota de calificación en cuanto denegó la inscripción de la cláusula en cuestión fundándose en que la garantía de los intereses de demora, configurada como una hipoteca de máximo, cabe dentro de los límites del artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

### VI

El Registrador apeló la anterior resolución reiterando los argumentos contenidos en su informe.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 12 y 114 de la Ley Hipotecaria; 220 de su Reglamento y las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, 22 de julio, 23 y 26 de octubre de 1996, 18 de diciembre de 1999 y 14 y 17 de marzo de 2000.

1. En el único defecto objeto de recurso, que alcanza a dos de las cláusulas del contrato de préstamo con garantía hipotecaria, se rechaza la inscripción de la convenida para los intereses de demora y, como consecuencia de ello, del pacto sobre devengo de tales intereses, por entender que la cantidad prevista a tal fin, sumada a la fijada para garantizar los intereses ordinarios, excede del máximo permitido por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, esto es: cinco anualidades de intereses ordinarios.

A la hora de constituir la hipoteca se garantiza con ella el pago, aparte del principal del préstamo y una cantidad prevista para costas y gastos, de los intereses remuneratorios de un año hasta un máximo del 11,50 por 100, que asciende a 529.000 pesetas y los intereses de demora de tres años hasta un máximo del 16,50 por 100, que asciende a 2.277.000 pesetas.

2. El defecto no puede confirmarse. La doctrina de esta Dirección General, contenida en Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 y 22