

originales o debidamente testimoniados, los documentos calificados por la Registradora —artículo 69.2 del Reglamento del Registro Mercantil— (las fotocopias de tales documentos que se acompañan al escrito de interposición del recurso carecen de autenticidad), como confirmó la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 1995; y 3.º Porque en el escrito de recurso no se expresan «los extremos de la nota que se impugnan» ni «las razones en que se funda el recurrente», que son exigencias impuestas en el artículo 69.2 del Reglamento del Registro Mercantil. Además, considera la Registradora que es irregular que se presente nuevo escrito de recurso, el 15 de diciembre de 1997, sin desistimiento del anterior y cuando ya estaba caducado el plazo para interponerlo.

## VI

Mediante escrito de 25 de enero de 1998, don Benjamín Pérez López, en nombre y representación de la mencionada sociedad (según se acredita con copia autorizada de escritura de apoderamiento otorgada el 18 de julio de 1996 ante el Notario de Sagunto don Vicente Micó Giner), interpuso recurso de alzada contra la decisión de la Registradora Mercantil de 18 de diciembre de 1997, en el cual manifiesta lo siguiente: 1.º Que tanto la escritura de representación procesal y administrativa, como todas las escrituras que se pretendía escribir están aportadas con el recurso, y que los originales se acompañaron en el momento de su presentación ante el Registro Mercantil el sábado 13 de diciembre de 1997 para su cotejo, pero, incumpliendo la obligación establecida en el artículo 21 del Reglamento del Registro Mercantil, el citado día el registro de entrada del Registro Mercantil no se encontraba abierto ni había empleado alguno para el cotejo de las escrituras y documentos aportados, por lo que el recurso sólo se pudo entregar a un Conserje, llamado Emilio, que manifestó no poder registrar nada, ni tomar nota de nada, ni cotejar nada. 2.º Que el Registro Mercantil forma parte de la Administración Pública del Estado y, por ello, incluida en el ámbito de aplicación de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y, en concreto, de la obligación de dar plazo de subsanación de defectos conforme al artículo 76.2 de dicha Ley.

## VII

La Registradora Mercantil elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito en el que, dadas las manifestaciones del recurrente, hace constar lo siguiente: 1.º Que es incierto que el Registro no estuviese abierto al público el 13 de diciembre de 1997; 2.º Que los documentos relativos al recurso fueron recibidos por el Auxiliar del Registro, encargado de la presentación de documentos, y no por el Conserje —que no se llama Emilio—; 3.º Que los documentos originales y el poder que acreditaba la representación no fueron presentados en tal momento, ni ahora en la alzada, salvo el que se acompaña ahora; 4.º Que no procede la aplicación de la Ley de Procedimiento Administrativo, como reiteradamente ha resuelto esta Dirección General (Resoluciones de 23 de marzo de 1961, 23 de febrero de 1968, 21 de enero de 1986, y 22 y 23 de junio de 1994); 5.º Que resultaría imposible resolver sobre el fondo porque no se expresan en la interposición del recurso los extremos de la nota que se impugnan ni las razones en que se funda la impugnación, y que aun cuando los documentos referidos hubiesen sido presentados para su cotejo, no es competencia del Registrador dar fe de la identidad de los documentos con sus fotocopias, por ser una actividad notarial tal como exige el artículo 69 del Reglamento del Registro Mercantil.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 67, 69.2 y 80 del Reglamento del Registro Mercantil; 108 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 9 de marzo de 1942, 22 de junio y 13, 14 y 15 de octubre de 1992, 22 de febrero y 7 de diciembre de 1993, 13 de junio de 1994, 24 de febrero de 1995 y 29 de marzo, 29 de junio y 4 de noviembre de 1999, 27 de enero, 21 de febrero y 9 de marzo de 2000.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inadmisión por la Registradora Mercantil del escrito de reforma interpuesto por quien afirma actuar en nombre y representación de cierta sociedad, por no haberse aportado, originales o debidamente testimoniados, los documentos auténticos que acrediten dicha representación y el documento calificado por la Registradora —se acompaña únicamente simples fotocopias de tales documentos—, y por no expresar, a juicio de ésta, los extremos de la nota que se impugnan ni las razones en que se funda el recurrente.

2. Aun cuando el Reglamento del Registro Mercantil no ha previsto de forma expresa la posibilidad de que el Registrador rechace el recurso

gubernativo sin entrar a examinar el fondo de la cuestión planteada, tanto la exigencia de una determinada legitimación para interponerlo, como el establecimiento de plazos y requisitos formales para ello han de llevar a la conclusión de que su presencia es lo primero que ha de comprobar. Y la propia revisabilidad de las decisiones de los Registradores en cuanto rechacen las pretensiones de los interesados justifica la vía de la alzada ante esta Dirección General también frente a aquellas que declaren la inadmisión del recurso, pese a no estar previsto en el artículo 71 del mencionado Reglamento (v. Resoluciones de 3 de diciembre de 1993, 24 de febrero de 1995 y 29 de marzo, 29 de junio y 4 de noviembre de 1999, 27 de enero, 21 de febrero y 9 de marzo de 2000).

3. Respecto de la interposición del recurso gubernativo contra la calificación registral que atribuye al título algún defecto, el artículo 67 del Reglamento del Registro Mercantil claramente exige que ha de ostentarse notoriamente o acreditarse en forma auténtica la representación legal o voluntaria de los interesados en el asiento. No obstante, en el presente supuesto, el hecho de que dicha representación es acreditada debidamente en el momento de interposición del recurso de alzada, sería suficiente para admitir el recurso —de no haber otros defectos—, por economía de procedimiento, si se tiene en cuenta que el recurso gubernativo se caracteriza por la sencillez en su tramitación y la no aplicación de principios formalistas.

4. Por otra parte, según la doctrina reiterada de este Centro Directivo, el mismo artículo 69.2 de dicho Reglamento exige que se acompañen al escrito por el que se interponga el recurso «originales o debidamente testimoniados los documentos calificados por el Registrador». Es una exigencia lógica si se tiene en cuenta que el recurso gubernativo, en esa primera fase, pretende obtener del Registrador una reforma de su calificación a la vista de los argumentos del recurrente, para lo que resulta evidente la necesidad de volver a examinar los documentos que dieron lugar a ella, sean los mismos u otros que garanticen la identidad de su contenido. Estas, entre otras, singularidades del procedimiento registral que, «prima facie» pudieran suponer una merma de garantías para el interesado frente a las que generalmente brindan las normas procesales o administrativas comunes cuando establecen mecanismos para advertir de la existencia de defectos formales y breves plazos para su subsanación, aparecen ampliamente compensados por el principio que rige en aquel procedimiento de que la inadmisibilidad del recurso interpuesto por adolecer de defectos formales, no impide una nueva presentación del título para someterlo a nueva calificación y, ante ésta, sea igual o distinta de la anterior, interponer el oportuno recurso (cfr. artículo 108 del Reglamento Hipotecario, por remisión del artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil).

En el presente caso, las manifestaciones del recurrente sobre la presentación de los originales de tales documentos quedan contrarrestadas por las de la Registradora que niega haber sido presentados.

5. Por último, la referida sencillez del recurso gubernativo debe llevar a concluir que la solicitud de reforma de la calificación debe considerarse cumplida en cuanto el recurrente, de forma explícita, indica que recurre la calificación del Registrador y no prescinde totalmente de argumentación, pues aunque la expuesta pudiera ser insuficiente, hecho éste que sólo al recurrente puede perjudicar, no por ese simple motivo debe conducir a la inadmisión del recurso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la decisión de la Registradora de inadmisión del recurso de reforma, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

Madrid, 24 de abril de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Valencia número II.

**11096** RESOLUCIÓN de 26 de abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Pablo Moreno Olmedo, don Juan Pedro Vallez Sobrino y don Jesús Benito Gaitán, frente a la negativa del Registrador Mercantil número III de Madrid, don Jorge Salazar García, a inscribir su cese como Administradores solidarios de una sociedad anónima.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Pablo Moreno Olmedo, don Juan Pedro Vallez Sobrino y don Jesús Benito Gaitán, frente a la negativa del Registrador Mercantil número III de Madrid, don Jorge Salazar García, a inscribir su cese como Administradores solidarios de una sociedad anónima.

## Hechos

### I

La Junta General extraordinaria de «Electrónica Fénix, Sociedad Anónima», celebrada el día primero de junio de 1992, adoptó, entre otros acuerdos, el de aceptar la dimisión de los entonces Administradores solidarios de la sociedad, don Juan Pedro Vallez Sobrino, don Pablo Moreno Olmedo y don Jesús Benito Gaitán, nombrando Administrador único a don Rafael Herrera Fernández que, presente en la Junta, aceptó el cargo. Dichos acuerdos fueron elevados a escritura pública por la que autorizó el Notario de Getafe don Eduardo Torralba Arranz el 11 de julio siguiente.

### II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid en distintas ocasiones, en la última de ellas 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 siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: Defectos: Presentado nuevamente en unión de nueva solicitud de inscripción únicamente de la dimisión de los Administradores solidarios, no cabe acceder a la petición, al estar la sociedad legalmente disuelta y cancelados sus asientos, conforme a la disposición transitoria sexta.2 de la Ley de Sociedades Anónimas: No cabiendo otros asientos, posteriores a la misma, en la interpretación dada a esta situación por la Resolución de 5 de marzo de 1996 y otras muchas posteriores. Además, la sociedad figura dada de baja provisional en el Índice de Entidades del Ministerio de Hacienda, comunicada a este Registro a los efectos de lo previsto en los artículos 137 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades, y 96 del Reglamento del Registro Mercantil. En el plazo de dos meses a contar de esta fecha puede interponerse recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 24 de octubre de 1997. El Registrador». Sigue la firma.

### III

Don Pablo Moreno Olmedo, don Juan Pedro Vallez Sobrino y don Jesús Benito Gaitán, interpusieron recurso gubernativo frente a la anterior calificación con base en los siguientes argumentos: Que la dimisión de los recurrentes como miembros del Consejo de Administración de «Electrónica Fénix, Sociedad Anónima», y la aceptación de tal dimisión por la Junta General de la sociedad celebrada el 2 de junio de 1992 está suficientemente acreditada; que al no haber procedido el nuevo Administrador único nombrado a solicitar la inscripción tanto de su nombramiento como del cese de los recurrentes, han tenido que ser éstos los que la interesaran; que lo dispuesto en la disposición transitoria sexta.2 de la Ley de Sociedades Anónimas es perfectamente compatible con la inscripción del cese que se solicita en sintonía con la subsistencia de la personalidad jurídica de la sociedad, al igual que no imposibilita la inscripción del nombramiento de liquidadores y demás asientos a que dé lugar la ordenada liquidación; que a tal conclusión ha de llegarse a la vista de la doctrina, entre otras, de la Resolución de 18 de septiembre de 1996, que posibilita la práctica de asientos con posterioridad a la disolución legal de la sociedad, máxime en un caso como el presente en que el obligado a promover la inscripción no lo ha hecho; que ha de tenerse en cuenta que la disolución no implica la extinción de la sociedad, sino la apertura del proceso liquidatorio durante el cual nada impide que se inscriba el cese de Administradores; que con la calificación se infringe el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución, que ha de ser interpretado en el sentido de un derecho a la tutela de la Administración; que la falta de inscripción deja a los antiguos Administradores totalmente desprotegidos por la Administración al no tener vía de acceso al Registro su cese, con las consiguientes repercusiones en su esfera personal y patrimonial.

### IV

El Registrador decidió desestimar el recurso, manteniendo su calificación con base en los siguientes fundamentos: Que los recurrentes se ciñen al primero de los defectos de la nota olvidando por completo el segundo, por lo que cualquiera que fuera la resolución sobre el primero seguiría sin poder practicarse la inscripción vista la prohibición contenida en el artículo 96 del Reglamento del Registro Mercantil; que en cuanto al obstáculo para la inscripción que se recurre, el apartado segundo de

la disposición transitoria sexta de la Ley de Sociedades Anónimas tiene una finalidad clara, la desaparición, la imposibilidad de subsistencia legal, de las sociedades que no hayan adecuado su capital al mínimo legal, un paso más sobre el cierre inicial previsto en su apartado primero; que las numerosísimas resoluciones dictadas por esta Dirección General si bien señalan que se mantiene la personalidad jurídica de las sociedades en tal situación, lo es de forma transitoria, con la finalidad de proceder a su liquidación, por lo que si bien son admisibles asientos posteriores, éstos están limitados a los que tengan por objeto dicha finalidad, pero no a los ajenos a tal situación como ocurre con los anteriores no presentados a inscripción oportunamente, y en ese sentido se pronuncia la disposición transitoria octava del Reglamento del Registro Mercantil; que la cancelación del nombramiento que se pretende ya se ha practicado, junto con la de los restantes asientos de la hoja de la sociedad, al reflejar su disolución legal; que inscribir ahora aquel cese carecería de trascendencia tanto a efectos de liquidación como respecto de terceros que hubieran contratado con la sociedad confiando en la vigencia del cargo inscrito, aparte de que en la fecha que la Junta aceptó su dimisión el nombramiento había caducado por transcurso del plazo y que las posibles reclamaciones de los acreedores sociales es un problema judicial ajeno al Registro; por último, que ha sido la propia falta de diligencia de los recurrentes que estando legitimados para hacerlo no solicitaron oportunamente la inscripción del título que ahora se rechaza.

### V

Los recurrentes apelaron la decisión del Registrador, alegando frente a ella: Que no cabe invocar el cierre registral previsto en el artículo 96 del Reglamento del Registro Mercantil por ser norma de rango inferior a la disposición transitoria sexta de la Ley de Sociedades Anónimas que ampara su derecho a la inscripción y además es norma especial frente a aquella de carácter general; que ese mismo artículo 96 en su inciso final admite la inscripción con ocasión de la reapertura de la hoja registral; y que esa objeción derivada de la citada norma no era aplicable en el momento en que se produjo el cese cuya inscripción solicitan; que no cabe admitir el argumento de que una vez disuelta la sociedad tan sólo quepa la práctica de aquellos asientos ajenos a la liquidación pues la propia norma que sanciona la disolución excepcional en su inciso segundo la posibilidad de anotaciones pretendidas con posterioridad a la fecha tope para la adecuación del capital social, una de las cuales es la relativa a la inscripción de cese o dimisión de Administradores, Gerentes y Directivos en general; que así se ha admitido en la Resolución de 24 de octubre de 1994 para un supuesto perfectamente similar al presente; que el argumento de que la inscripción del cese carece ya de trascendencia es equivocado pues la inscripción de tal cese es trascendente para terceros que acudan a consultar el Registro; y por último, que el argumento de que ha sido la falta de diligencia de los recurrentes la que ha determinado la actual situación pues en el mismo acuerdo por el que se acepta su cese se procede a nombrar un nuevo Administrador único al que se le faculta para elevar a escritura pública los acuerdos y es la inactividad del así nombrado y no la de los recurrentes la que ha causado la actual situación.

### Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 266 y la disposición transitoria sexta de la Ley de Sociedades Anónimas; los artículos 137 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades y 96 del Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de 24 de octubre de 1994, 5 de marzo de 1996 y 9 de febrero de 1999.

1. Dos son las razones en que basa el Registrador su negativa a inscribir el cese como Administradores de los recurrentes y ambas en el hecho de estar cerrada la hoja de la sociedad para la práctica de tal asiento.

2. La primera por cuanto la sociedad está disuelta y sus asientos cancelados de conformidad con lo dispuesto en el apartado segundo de la disposición transitoria sexta de la Ley de Sociedades Anónimas. En dicha norma aparecen diferenciadas dos situaciones: La primera, a la que hace referencia su apartado primero, en la que, como estímulo y a la vez sanción del cumplimiento de la obligación impuesta en el apartado segundo de la también disposición transitoria tercera, se estableció un cierre registral parcial de la hoja de las sociedades que llegado el 30 de junio de 1992 no hubieran adecuado su capital al nuevo mínimo legal, cierre del que estaban excluidos, entre otros, los títulos relativos al cese de Administradores; y otra, más radical, prevista en su apartado segundo, conforme al cual, llegado el 31 de diciembre de 1995 las sociedades que no hubieran presentado en el Registro la escritura o escrituras de aumento de capital hasta aquella cifra mínima, con suscripción total de las acciones

emitidas y el desembolso de una cuarta parte de su valor, quedarían disueltas de pleno derecho con cancelación de oficio por el Registrador de los asientos correspondientes y la responsabilidad personal y solidaria de Administradores, Gerentes, Directores generales y Liquidadores por las deudas contraídas o que se contrajeran en nombre de la sociedad.

El alcance de esta disposición ha sido precisado en reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. por todas la Resolución de 5 de marzo de 1996) en el sentido de que la misma no declara la extinción inmediata de la personalidad jurídica de las sociedades afectadas a partir de aquella fecha, sino tan sólo su disolución de pleno derecho con la consiguiente apertura del proceso de liquidación (cfr. artículo 266 de la Ley de Sociedades Anónimas). En consecuencia, la previsión adicional de la misma norma que impone al Registrador la cancelación inmediata y de oficio de los asientos registrales relativos a la sociedad es una mera fórmula de mecánica registral que tiene por objeto consignar esa vicisitud —la disolución de la sociedad— pero que al no reflejar la extinción de su personalidad jurídica no puede ser considerada como obstáculo a la práctica de eventuales asientos posteriores que la subsistencia de aquella personalidad en liquidación puedan exigir o permitir y sean compatibles con tal situación. Es evidente que no cabe a partir de tal momento la inscripción no sólo de los actos que ya desde una fecha anterior tenían vedado su acceso al Registro conforme al apartado primero de la misma norma, sino también de aquellos otros incompatibles con la transitoriedad y finalidad liquidatoria a que la sociedad se ha visto abocada. Y si bien tal circunstancia vedaría la posibilidad de inscribir el nombramiento de un nuevo Administrador, por más que producido en un momento anterior a aquél en que se produjo el cierre registral, no tiene necesariamente que hacerlo con el reflejo registral del cese de los mismos, que ni aparece expresamente prohibido por la norma, sujeta como todas las de tipo sancionador a interpretación restrictiva, ni es incompatible con la situación de la sociedad en liquidación, y que resulta ser de especial relevancia para los interesados a la vista del régimen de responsabilidad que para los Administradores establece la citada disposición transitoria.

3. El segundo de los motivos por los que se rechaza la inscripción es el de aparecer extendida en la hoja de la sociedad la nota prevista en el artículo 96 del Reglamento del Registro Mercantil, con la consiguiente imposibilidad de practicar otros asientos que los expresamente admitidos por la propia norma, entre los que no se contempla el de cese de los Administradores.

Si bien es cierto que el peculiar cierre registral establecido en aquella norma, al igual que en el artículo 277 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto 263/1982, de 15 de octubre, a la que se remitía, era cuestionable sobre la base de su propio rango y su oposición a principios legales como los recogidos en el artículo 22.2 del Código de Comercio, hoy en día, al igual que al tiempo de la calificación recurrida, aparece amparado por lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, por lo que su observancia, con los consiguientes efectos, entre ellos el impedir la práctica del asiento pretendido, no puede ser desconocida por el Registrador.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al primero de los defectos de la nota de calificación que ha de revocarse, desestimándolo en cuanto al segundo.

Madrid 26 de abril de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid número III.

**11097** *RESOLUCIÓN de 28 de abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por Caja de Ahorros de Asturias, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Pravia, don Juan Ignacio de los Mozos Tuya, a inscribir determinados pactos de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús María Alcalde Barrio, en nombre y representación de la Caja de Ahorros de Asturias, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Pravia, don Juan Ignacio de los Mozos Tuya, a inscribir determinados pactos de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del Registrador.

## Hechos

### I

Por escritura autorizada el 18 de diciembre de 1996 por la Notaría de Salas doña Mercedes Pérez Hereza, como sustituta legal por vacante de la Notaría de Grado, la Caja de Ahorros de Asturias concedió a la mercantil «Luis Rodríguez Hernández Construcciones, Sociedad Limitada», un préstamo por importe de 51.000.000 de pesetas, a un interés inicial del 7,5 por 100 anual, sujeto a revisión. Entre otros pactos se convino lo siguiente: «Sexta: Las cantidades vencidas y no satisfechas a sus respectivos vencimientos devengarán día a día, y por ende, con base en el año natural, el interés ordinario incrementado en ocho puntos, que será liquidado en el momento de su pago». «Novena: En garantía del principal del préstamo, de sus intereses ordinarios inicialmente convenidos de dos años, esto es, de pesetas 7.650.000, de un máximo de 23.715.000 pesetas por intereses moratorios de tres años, de 10.200.000 pesetas para costas y de 4.000.000 de pesetas para gastos, en total por la cantidad de 96.575.000 pesetas...» la entidad prestataria constituyó hipoteca sobre diversas fincas registrales entre las que se distribuyeron aquellas responsabilidades.

### 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: ... la cláusula sexta completa; ... de la cláusula novena los intereses moratorios, los gastos y la cantidad total de responsabilidad total ...»

A continuación aparece extendida otra nota que dice: «Se deniega la inscripción de los intereses moratorios por exceder su importe, junto con la cantidad prevista para los ordinarios, que a estos solos efectos deben computarse conjuntamente, del máximo legal, esto es, cinco años de intereses al tipo previsto para los ordinarios (artículos 12, 114 en relación con el artículo 146, todos de la Ley Hipotecaria y 220 del Rto.º; así como RR de 23 y 26 de octubre de 1987, 22 de julio de 1.996, confirmadas por las de 16 y 17 de diciembre de 1996). Contra esta calificación se puede interponer recurso gubernativo, en el plazo de cuatro meses en la forma que determina el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento, o acudir a los Tribunales de Justicia en la forma que indica el citado artículo 66. Pravia, 2 de abril de 1997. El Registrador.» Sigue la firma.

### III

Don Jesús María Alcalde Barrio, en representación de Caja de Ahorros de Asturias, interpuso recurso gubernativo frente a la negativa a inscribir los pactos relacionados alegando al respecto: Que la cláusula sexta en que se pactan intereses moratorios ha de entenderse lícita y establecida en beneficio de ambas partes, pues no es infrecuente que el prestatario, por motivos de tesorería u otros, le convenga mantener a modo de prórroga que le permita ponerse al corriente en los pagos abonando intereses de demora; que no puede entenderse esa «prestación accesoria» como una «obligación accesoria» desvinculada de la principal, por lo que los intereses moratorios son asegurables con hipoteca con la finalidad de reforzar el cumplimiento de la obligación principal; que no cabe aplicar a este caso la doctrina de las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 en que se apoya el Registrador dado que en ellas se contemplaba la garantía de intereses ordinarios de cinco años e intereses de demora de cinco años en tanto que en este caso se están garantizando intereses ordinarios de dos años e intereses de demora de tres; que el artículo 114 de la Ley Hipotecaria establece como límite en orden a la reclamación de intereses frente a tercero de cinco anualidades, pero no establece que hayan de ser calculados al tipo establecido para los ordinarios; que por el contrario, de las Resoluciones de 23 de febrero de 1996, 8, 11, 12 y 13 de marzo de 1996 y otras se deduce la admisibilidad de una garantía por intereses como la convenida en la escritura calificada.

### IV

El Registrador informó en defensa de su nota: Que no se cuestiona la licitud del pacto sobre intereses moratorios sino tan sólo si es inscribible conforme a los artículos 114, 115 y 146 de la Ley Hipotecaria y 220 de su Reglamento al sobrepasar, junto con los ordinarios, el límite que para su garantía establecen dichas normas; que pese a que el recurrente afirme que no se debate sobre el límite temporal de las cinco anualidades, esa