

reflejados en el párrafo inicial del artículo 2 de la referida Ley. Pues bien, dados aquellos elementos y cumplidos los requisitos que a continuación regula el citado artículo 2, se produce el efecto: «la entidad nueva prestamista se subroga en la posición jurídica hipotecaria de la antigua entidad acreedora». Que es de tener en cuenta que la Ley referida es de aplicación estricta, por ser una norma de carácter excepcional que supone, como dice la doctrina más moderna, un supuesto de cesión forzosa del crédito del primitivo prestamista, a modo de expropiación del mismo, es decir, sin su consentimiento y aun en contra de su voluntad, por lo que la inexistencia de sus elementos esenciales o la omisión de sus requisitos supone el pleno fracaso del efecto de la operación que es la subrogación, salvo en aquellos casos que se reúnen los requisitos del artículo 1211 del Código Civil, lo que es imposible en este caso. Que de los tres referidos elementos integrantes del tipo de subrogación a que se ha hecho referencia, ninguno de ellos se da en este supuesto: a) Préstamo. Que basta leer la escritura para observar que en ninguno de sus términos se puede ver que se ha producido préstamo alguno a favor del deudor por la entidad que en el documento se subroga, únicamente se alude a la subrogación de un préstamo existente con anterioridad. Que es cierto que la doctrina admite que el préstamo de la entidad que va a subrogarse puede hacerse en otra escritura distinta de la subrogación, en la cual conste los demás elementos y su finalidad, pero lo cierto es que tal escritura del préstamo de existir única fue presentado en el Registro. Que la necesidad de la constancia en el documento calificado del préstamo de la entidad que se subroga a favor del deudor supone la indudable necesidad de la concurrencia de los requisitos propios del contrato de préstamo, y entre ellos, por tratarse de un crédito hipotecario el importe del mismo, cuya exigencia resulta del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, en aplicación del principio de especialidad. Que de los términos en que en este punto se pronuncia el recurrente en su escrito de interposición del recurso, parece que, en definitiva, ignora cuál es el importe del préstamo. b) Que dicho préstamo se haya efectuado por escritura pública. Este es el segundo de los elementos esenciales de la subrogación, que tampoco se da en el supuesto que se estudia, tal como se ha expuesto en el apartado anterior. c) Que haga constar su propósito conforme al artículo 1211 del Código Civil, es decir que la finalidad del préstamo sea extinguir clara y expresamente aquella deuda. Que si no hay escritura de préstamo ni, por lo tanto, préstamo es indudable que menos existirá la finalidad del mismo. Que la necesidad de que dicho elemento conste resulta de forma indubitada tanto del artículo 2 de la Ley 2/1994, como del artículo 1211 del Código Civil que lo exigen expresamente. Que este es también el criterio seguido por la doctrina. Que el recurrente dice que de la escritura calificada y de los asientos del Registro resultan cumplidos los elementos que exigen la nota recurrida. Es dudoso que así sea, en cuanto a la escritura que ya se ha visto que en ella no constan, y en cuanto al contenido del Registro cabe decir que en él costarán los requisitos y características del primitivo préstamo y su importe, pero no los del nuevo préstamo hecho por la entidad que se subroga.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en que no se han cumplido los requisitos que para la subrogación exige el artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo.

## VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, y Resolución 5 de abril de 2000.

1. En el supuesto del presente recurso se suspende la inscripción de una escritura de subrogación en un préstamo hipotecario, que se pretende realizar al amparo de la Ley 2/1994 de 30 de marzo, al no constar expresamente que el deudor haya tomado a préstamo cantidad alguna de la entidad que haya de subrogarse, ni el importe de dicho préstamo, ni, consiguientemente, su finalidad.

2. Ciertamente, aunque en la escritura calificada no se refleja de manera expresa que el deudor haya tomado a préstamo cantidad alguna de la entidad subrogada para pagar al anterior acreedor, no puede dudarse que dicho negocio y la subsiguiente subrogación es el que, con mayor

o menor acierto, se pretende reflejar en este documento, toda vez que su parte expositiva se acomoda a las previsiones de la Ley 2/1994, de 30 de marzo y en el «otorgan» primero se dice textualmente que «Bankinter, Sociedad Anónima», con la expresa aceptación de la prestataria, queda subrogado en el préstamo... viniendo dicha parte prestataria a ser deudor de «Bankinter, Sociedad Anónima» en los términos pactados en la escritura de préstamo originario, con la sola excepción de la mejora en las condiciones de tipo de interés...», sin que pueda entenderse en qué otro concepto distinto del de préstamo el deudor consiente en pasar a serlo de la nueva entidad, una vez que ésta ha pagado a la anterior acreedora el importe acreditado en la certificación emitida en cumplimiento del artículo 2 de la ley citada.

Por lo demás tampoco hay duda del importe del préstamo, el cual queda perfectamente determinado en la escritura calificada: se incorpora a ella el justificante de pago por 6.725.836 pesetas y en el cuerpo de la misma se afirma por la entidad subrogada, ante la no expedición de la certificación por la entidad acreedora, que el importe de la deuda pendiente por principal, intereses y comisiones es exactamente la misma cantidad de 6.725.836 pesetas, las cuales afirma depositar en la cuenta del Notario autorizante.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en los términos de los anteriores considerandos.

Madrid, 18 de julio de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**15993** *RESOLUCIÓN de 19 de julio 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Luis y don Miguel Figueroa Griffith, contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino de Madrid, número 14, don José Luis Aragón Aparicio, a practicar una anotación preventiva de prohibición de disponer, en virtud de apelación de la señora Registradora interina.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado, don Felipe Ronda Zuloaga, en nombre de don Luis y don Miguel Figueroa Griffith, contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino de Madrid, número 14, don José Luis Aragón Aparicio, a practicar una anotación preventiva de prohibición de disponer, en virtud de apelación de la Sra. Registradora interina.

## Hechos

## I

Don Luis y don Miguel Figueroa Griffith interpusieron querrela contra don F.D.W., el 30 de abril de 1998, por los presuntos delitos de falsedad y estafa, que fue admitida a trámite por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2, de Almedralejo y registrada como diligencias previas, número 517/1998. En auto de 20 de mayo de 1998 de incoación del procedimiento el Juzgado citado acordó librar mandamiento del Registro de la Propiedad de Madrid, número 14, a fin de que anote prohibición de disponer, en la hoja de la finca registral número 3.120, propiedad de la sociedad «CH, Sociedad Anónima». Con fecha 22 de julio de 1998 fue librado el citado mandamiento.

## II

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad de Madrid número 14, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación ordenada en el precedente mandamiento por haberse observado los siguientes defectos: 1.º Aparecer la finca sobre la que se ordena inscrita a favor de persona distinta del querellado. 2.º La prohibición de enajenar comprendida en el número 4 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria sólo procede en juicios civiles, no en procedimientos de tipo penal. Y siendo insubsanables ambos defectos señalados, no procede tomar anotación de suspensión. Contra esta calificación podrá interponerse recurso gubernativo dentro del plazo de cuatro meses a contar de la fecha de la nota puesta contra la cual se recurre, por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Madrid, direc-

tamente o por conducto de Juez de Primera Instancia, del partido a quien corresponda el Registro, todo ello conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Queda archivado un ejemplar del mandamiento con el número 276. Madrid, 8 de septiembre de 1998. El Registrador. Firma ilegible».

### III

El Letrado, don Felipe Ronda Zuoloaga, en representación de don Luis y don Migue Figueroa Griffith, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. Contradicción existente entre los dos defectos reseñados en la nota de calificación. Que se estima no ajustada a derecho la nota de calificación por fundarse en motivos evidentemente contradictorios entre sí; pues o se está ante un problema de tracto registral, o ante la imposibilidad legal de que en el procedimiento penal se adopten medidas cautelares de aseguramiento de bienes inmuebles consistentes en la prohibición de disponer. Que ambos argumentos son de imposible convivencia afirmados simultáneamente. Que el Registro de la Propiedad tiene la obligación de motivar adecuadamente las resoluciones que adopte, y en este caso alcanza una relevancia más apremiante al rechazar el Registrador el cumplimiento de un mandamiento expedido por la autoridad judicial. Que a los anteriores efectos cabe mencionar el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, expresión más amplia del que es reflejo el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Que en virtud de las disposiciones anteriores se considera que la nota del Registrador es nula. II. Falta de concreción del motivo o fundamento legal que justifica la denegación. Que en la nota de calificación no se expresa en modo alguno en ninguno de los motivos el fundamento o precepto legal o reglamentario que el Sr. Registrador entiende incumplido o vulnerado en el mandamiento presentado a anotación, lo que resulta contrario al principio de legalidad registral, conforme establecen las Resoluciones de 18 de enero de 1994 y 26 de diciembre de 1990. Por tanto, la falta de determinación del precepto legal o reglamentario que a juicio del Registrador impide la anotación impone la anulación de la calificación por falta de fundamento o motivación. III. La improcedencia de exigir que las actuaciones penales donde se decreta la medida cautelar a ser anotada se dirijan contra la persona jurídica titular de la finca afectada a los efectos de poder practicar la anotación. Que se confunden las normas del proceso civil y del proceso penal en el primer defecto de la nota. Que las sociedades mercantiles jamás pueden ser parte acusada en un proceso penal. Que carece de fundamento jurídico denegar la anotación de la medida cautelar por la razón de no ser titular de la finca afectada la parte acusada en el procedimiento del que dimana la precitada medida. Que este caso es completamente distinto a los denegados por la Dirección General, ya que en ella se trataba de mandamiento judiciales que su contenido afectaba a terceros con derechos inscritos en el Registro que no habían sido parte en el procedimiento civil o penal en cuestión. La sociedad no puede ser parte en el procedimiento penal porque la ley lo impide y porque la mercantil es más bien el objeto de las actuaciones seguidas.

### IV

De la indebida aplicación e interpretación del artículo 42.4 de la Ley Hipotecaria. Que la efectividad de los procesos judiciales está consagrada como uno de los haces que dimanán del derecho establecido en el artículo 24 de la Constitución Española. El Tribunal Constitucional ha afirmado reiteradamente que dentro del derecho a la tutela judicial efectiva y como medio y garantía de ésta, el artículo 24 citado incorpora como ineludible contenido la tutela judicial cautelar. Que como conclusión hay que significar lo que dice el artículo 87 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Que la Ley Hipotecaria no establece prohibición alguna de que los jueces del orden criminal adopten indeterminadas medidas cautelares o de aseguramiento de bienes, ni remite al orden civil la adopción de cierta clase o tipo de medidas. Que el apartado del artículo 42 de la Ley Hipotecaria a tener en cuenta a la hora de valorar la admisibilidad de la anotación preventiva solicitada no el 4.º sino el 10.º

### IV

El Registrador de la Propiedad interino, en defensa de la nota, informó: Que rectifica la nota de calificación en cuanto al segundo defecto. Que el principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria impide la práctica de la anotación ordenada en el mandamiento, ya que el procedimiento que dimana del mismo no ha sido entablado contra el titular registral. Que así tiene confirmado en múltiples Resoluciones que consagran la aplicación de dicho principio, tales como la de 19 de enero y 17 de febrero de 1993 y 12 de febrero de 1998.

### V

La Sra. Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción, número dos, de Almendralejo, informó: Que efectivamente el inmueble en cuestión no figura a nombre de los querellados, pero sí de la entidad «Ch, Sociedad Anónima», en la que únicamente aparecen estos como únicos socios, de ahí que se considere que procede llevar a cabo la anotación preventiva de la querella.

### VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid revocó la nota del Registrador fundándose en que la enumeración contenida en el número 4 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria no se hace con el carácter de «numerus clausus», como lo pone de manifiesto el último apartado del citado artículo y la propia Dirección General en Resolución de 1 de abril de 1991, y por tanto, no puede admitirse el defecto mencionado en el punto 2.º de la nota de calificación, y en cuanto al primero de los defectos invocados en la calificación del Registrador, la anotación fue ordenada en un procedimiento penal y es evidente que la persona jurídica no puede ser sujeto activo del delito y la querella ha de dirigirse contra la personas físicas que las representen o dirijan y de aceptarse la tesis del Registrador, jamás podrían tener acceso al Registro medidas cautelares adoptadas en un procedimiento penal referidas a inmuebles inscritos a nombre de personas jurídicas.

### VII

La Registradora de la Propiedad interina, doña María Belén Andújar Arias, apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en el informe del anterior Registrador de la Propiedad interino y añadió: A. Que lo cierto es que no ha intervenido en el procedimiento la persona a la que afecta la anotación, por lo que, de admitirla se produciría un supuesto claro de indefensión que vulneraría el artículo 14 de la Constitución Española, cuyo traslado al campo hipotecario viene constituido por el principio de tracto sucesivo contemplado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y en este sentido se ha pronunciado la Resolución de 12 de febrero de 1998. B. Que ello no quiere decir que no se puedan utilizar los medios procesales oportunos para conseguir la finalidad que parece pretenderse, pues bastaría con solicitar en el mismo procedimiento, la revocación de las facultades de administrar o disponer de determinados bienes, anotando la demanda o querella correspondiente en el Registro Mercantil.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 117.3 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 1, 18, 20, 26.2, 38, 42.4 de la Ley Hipotecaria y 115 del Reglamento Hipotecario y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de abril de 1925, 2 de diciembre de 1994, 18 de octubre de 1955, 19 de enero y 17 de febrero de 1993 y 12 de febrero de 1998.

1. Interpuesta querrela criminal contra una determinada persona física por supuestos delitos de estafa y falsedad, se ordena por el Juez de Instrucción tomar anotación preventiva de prohibición de disponer sobre una finca que aparece inscrita a nombre de una persona jurídica (sociedad anónima), uno de cuyos socios es el querellado según se dice en el mandamiento presentado al Registro. El Registrador deniega la anotación por falta de tracto y por entender que tal tipo de anotación sólo procede en juicios civiles y no en procedimientos de tipo penal.

2. Las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la denegación de la nota recurrida toda vez que el procedimiento de que dimana al mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral (artículo 20 de la Ley Hipotecaria); sin que pueda alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues si bien es cierto que los Registradores de la propiedad, como funcionarios públicos tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) que impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento

de su titular o que éste —a través de sus Órganos de Administración y representación, en este supuesto— haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro .

3. Por lo anterior expuesto y por haber rectificado el Registrador la calificación en su informe en cuanto al segundo de los defectos, no procede examinar ahora si la anotación de prohibición de disponer cabe que sea ordenada en procesos penales, cuestión que por otra parte ya fue resuelta en anteriores ocasiones por este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de abril de 1925, 2 de diciembre de 1944 y 18 de octubre de 1955.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado en los términos arriba expresados.

Madrid, 19 de julio de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**15994** *RESOLUCIÓN de 20 de julio de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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 Tuyá, 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 Tuyá, a inscribir determinados pactos de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del Registrador.

## Hechos

### I

Por escritura otorgada el 28 de abril de 1997 ante el Notario de Cudillero don Pablo de la Esperanza Rodríguez, la Caja de Ahorros de Asturias concedió a don J.G.A., doña O.M.A., don E.G.V. y doña P.A.M., un préstamo por importe de diez millones cuatrocientas mil pesetas, a un interés inicial de cuatro enteros y quinientas milésimas de otro entero por ciento anual, sujeto a variación. Entre otros pactos se convino lo siguiente: «Tercera. Devolución del préstamo y sus intereses: ... Asimismo, se pacta que la parte prestataria pueda anticipar la cancelación, a cuyo efecto habrá de satisfacer la liquidación que del préstamo sea practicada por la Caja. 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 vigente en cada momento incrementado en ocho puntos, que será liquidado en el momento de su pago. Octava: Vencimiento anticipado. No obstante el plazo pactado, se producirá su vencimiento anticipado, con facultad correlativa de la Caja de exigir, con ejecución hipotecaria, cuanto se le deba por principal y accesorios, en cualquiera de los siguientes supuestos: c) Por incumplimiento del prestatario de cualquiera de las obligaciones que por este contrato asume respecto a pago de contribuciones y primas de póliza del seguro; e) Si ocurriese siniestro en la finca hipotecada que minorice el valor de la misma en más de un 20 por 100, si no se repone la garantía. Novena: En garantía del principal del préstamo, esto es, la cantidad de diez millones cuatrocientas mil pesetas, de sus intereses ordinarios de dos años al tipo inicialmente convenido, esto es, por novecientas treinta y seis mil pesetas, de sus intereses moratorios de tres años al tipo inicialmente convenido más ocho puntos, esto es, por tres millones novecientas mil pesetas, de dos millones ochenta mil pesetas para costas y gastos, y de una cantidad máxima de quinientas mil pesetas para responder de primas de seguro, contribuciones, tasas, ... la parte prestataria constituye hipoteca sobre la finca ... Decimocuarta: Seguro de daños: La parte prestataria se obliga a asegurar contra daños la finca hipotecada en cantidad no inferior a nueve millones de pesetas, en Compañía de reconocida solvencia, obligándose a continuar este seguro mientras la deuda subsista. La parte prestataria autoriza expresa e irrevocablemente a

la Caja, hasta la cancelación del préstamo, para que directamente ejerza las siguientes facultades: a) Abonar las primas del seguro y recoger los recibos si lo estimase oportuno ... Decimosexta: Los bienes hipotecados han sido valorados de conformidad con la Orden de 30 de noviembre de 1994 del Ministerio de Economía y Hacienda a los efectos previstos en la Ley de 25 de marzo de 1981 y Real Decreto de 17 de marzo de 1982, reguladores del mercado hipotecario. Vigésima: Las partes solicitan del Señor Registrador de la propiedad correspondiente: 1). La inscripción en los Registros a su cargo de las cláusulas de trascendencia real obrantes en la presente escritura, sin perjuicio de la plena eficacia civil y procesal de las de carácter obligacional».

### II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pravia, fue inscrita parcialmente, según nota extendida a su pie, que dice: «Inscrito el precedente documento donde indica el cajetín extendido al margen de la descripción de la finca comprendida en el mismo. Conforme establece el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, no han sido objeto de inscripción: La cláusula primera bis completa; de la cláusula tercera, las palabras finales de la misma “que” y “sea practicada por la Caja”; de la cláusula cuarta, en el primer párrafo, las palabras “y la fórmula de la Tasa Anual Equivalente incorporada como anexo a esta escritura”; en el apartado 1, desde las palabras “dentro de la cuota ...” hasta el final del apartado; de la cláusula quinta, los apartados A), B) y D) completos; las cláusulas sexta y séptima completas; de la cláusula octava, los apartados b), c), d), e) y g) y del apartado f), las palabras “esta escritura no se pudiera inscribir en el Registro de la Propiedad por causa imputable a la parte prestataria, o, una vez inscrita”; de la cláusula novena, los referentes a los intereses moratorios y primas de seguros así como la responsabilidad total; de la cláusula decimoprimer, los apartados b), c); de la cláusula duodécima, el apartado 1, completo; y de la cláusula decimocuarta al final. La hipoteca se constituye en parte en garantía de deuda ajena. Pravia, 1 de julio de 1997. El Registrador. Fdo.: Juan-Ignacio de los Mozos Tuyá».

### III

Don Jesús María Alcalde Barrio, en representación de Caja de Ahorros de Asturias, interpuso recurso gubernativo frente a la negativa a inscribir los siguientes pactos de la escritura limitados a aquellos a que se refiere la apelación a resolver y sobre la base de los siguientes argumentos: En relación con la cláusula tercera parece entender el Registrador que practicar una liquidación por la Caja supone contravenir lo dispuesto en el artículo 1.256 del Código Civil, cuando está amparada por el artículo 1.255 del mismo Código; que la licitud del pacto se ve reforzada por analogía con lo dispuesto en el artículo 153.5 de la Ley Hipotecaria, siendo además una posibilidad admitida por el artículo 1.435 de la LEC para todos los contratos mercantiles otorgados por Entidades de crédito, ahorro y financiación; y que además, no puede obviarse que el sistema alternativo sería, bien un acuerdo entre las partes, inimaginable en estos supuestos, bien una sentencia en juicio ordinario, por lo que la posibilidad de que la liquidación se practique por la Caja puede ser perfectamente convenida, sin perjuicio de ulterior comprobación, pues de lo contrario se estaría imponiendo al prestatario una pesada carga habida cuenta de lo complejo de la liquidación con los actuales sistemas mixtos de amortización, aparte de que, confesado recibido el préstamo y asumida la obligación de pagar intereses, el deudor habría de acreditar el haber realizado los pagos puntuales, solución más onerosa que la convenida; que la cláusula sexta en relación con la novena, respecto de los 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 vinculada como está la inscripción de dicha cláusula a la de constitución de hipoteca no cabe aceptar la fundamentación jurídica de la nota que la rechaza pues si bien 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; que en este caso se establece un tope