

responder (por exigirlo así el artículo 119 Ley Hipotecaria), no implica división del crédito asegurado en tantos créditos como fincas se dan en garantía; el crédito conserva su unidad originaria y con ella la facultad del acreedor de excluir pagos parciales (cfr. artículo 1169 Código Civil) y la facultad de exigir el todo al deudor (cfr. 1157 Código Civil).

3. Pues bien cuando el acreedor insta a través del procedimiento judicial sumario, la ejecución de las fincas dadas en garantía, no está haciendo valer hipotecas diferenciadas de créditos independientes, sino la garantía real única de un único crédito; está persiguiendo la satisfacción de ese crédito frente a las varias fincas que lo garantizan; y de ahí que nada le obligue a señalar en su demanda inicial la cantidad que reclama sobre cada finca; antes al contrario, se le exige únicamente la especificación de la «cantidad que por todos los conceptos es objeto de reclamación única, indicando las razones determinantes de la certeza, subsistencia y exigibilidad de ese crédito, y acompañando el título del que deriva y que ha de tener fuerza ejecutiva» (131 reglas 2.ª y 3.ª Ley Hipotecaria entonces vigente). Ciertamente, del precio de remate de cada una de las fincas hipotecadas, no puede destinarse para pagar al actor una cantidad superior a la que en su día se le asignara, y los terceros poseedores de cada una de las fincas a ejecutar puede liberarla pagando hasta ese límite (cfr. artículos 119, 120, 126 párrafo 1.º y 131 regla 5.ª de la Ley Hipotecaria vigente entonces); más para garantizar este efecto basta con la distribución de responsabilidad que se realizó al constituirse la hipoteca, la cual obrará en el procedimiento por la necesaria presentación del título inscrito o de la certificación registral a que alude la regla 3.ª del artículo 131 Ley Hipotecaria, y que habrá de ser tenida en cuenta por el juez cuando formule los requerimientos a los terceros poseedores que no lo hubieran sido anteriormente, valore lo que deben pagar esos terceros poseedores para evitar la ejecución sobre sus fincas, y decida sobre la aplicación del precio de remate de cada una de ellas.

En consecuencia, no cabe hablar de extralimitación en el ejercicio de la acción real hipotecaria ni de falta de legitimación del acreedor para la venta; se está ejercitando una única acción real —lo que es perfectamente compatible con la pluralidad de fincas dadas en garantía (cfr. 129 párrafo 1.º en relación 131, regla 1.ª, Ley Hipotecaria entonces vigente)— derivada de un derecho que asegura un único crédito cuyo montante es fijado en la demanda (piénsese además que la pluspetición en modo alguno excluye la legitimidad del acreedor por la venta, cfr. 558 Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000). Y tampoco cabe alegar que se impide así la adecuada precisión en el requerimiento de pago a cada uno de los terceros poseedores que pueden estar afectados, pues sobre no haberse tenido a la vista, al tiempo de la calificación el concreto requerimiento efectuado, la pretendida indeterminación de la demanda en modo alguno impide que el requerimiento a cada uno de los terceros poseedores afectados lo sea para que paguen el crédito reclamado «hasta el límite de lo que responde su respectiva finca hipotecada».

4. Tampoco la última consecuencia expuesta de esa pretendida indeterminación inicial de la demandada, que se hace imposible determinar el sobrante entre la cantidad reclamada y el importe de la adjudicación, tiene fundamento; como consecuencia de la distribución de responsabilidad entre las varias fincas afectadas, lo que los titulares de derechos posteriores sobre cada una de ellas pueden legítimamente esperar— y el Registrador debe calificar— es que no se detraiga del precio de remate mayor cantidad de la que responde la finca y que lo detraído se destine efectivamente al pago del actor (cfr. 131 regla 17 Ley Hipotecaria).

5. Otra cuestión es si, como consecuencia de haberse pagado voluntariamente parte de la deuda, y ser, por tanto, la cantidad reclamada por principal inferior a la suma de las responsabilidades hipotecarias iniciales que por este concepto se asignaron a las diferentes fincas, puede el tercer poseedor de una de ellas liberarla pagando sólo la parte de deuda pendiente que, conforme a la proporción considerada para la distribución inicial de responsabilidad, le correspondería ahora o si debe pagar hasta el límite de su responsabilidad inicial; y si el juez, luego de rematar todas las fincas dadas en garantía, debe imputar el crédito del actor a cada una de ellas siguiendo o no aquella proporción inicial, mas se trata de aspectos que no guardan relación con la nota impugnada y que no deben ahora ser objeto de examen (cfr. artículo 117 Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 17 de octubre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

23243 RESOLUCIÓN de 18 de octubre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Iván López Gómez, en nombre de Caja de Ahorros de Asturias, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Navacarnero, número 1, don Juan Antonio Pérez de Lema y Munilla, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Iván López Gómez, en nombre de Caja de Ahorros de Asturias, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Navacarnero, número 1, don Juan Antonio Pérez de Lema y Munilla, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 26 de mayo de 1999, mediante escritura autorizada por el Notario de Móstoles, don José Enrique Goma Salcedo, la Caja de Ahorros de Asturias concedió un préstamo de 10 millones de pesetas a doña Coral G.B. y a don José Luis S.G. con garantía hipotecaria sobre una finca urbana. En la estipulación novena de la escritura se establece: Garantía Hipotecaria. En garantía del principal del préstamo, diez millones de pesetas (60.101,21 euros) de sus intereses ordinarios de dos años, al tipo inicialmente convenido, esto es, por ochocientas mil pesetas (4.808,10 euros), de sus intereses moratorios de dos años al tipo inicialmente convenido más ocho puntos, esto es, por dos millones cuatrocientas mil pesetas (14.424,29 euros), de dos millones de pesetas (12.020,24 euros) para costas y gastos, y de una cantidad máxima de quinientos mil pesetas (3.005,06 euros) para responder de primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón a las fincas hipotecadas y gastos de comunidad, sin perjuicio de su responsabilidad patrimonial universal de la parte prestataria constituye hipoteca sobre la finca que a continuación se describe; (...).

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Navacarnero, fue calificada con la siguiente nota: «Previa calificación del presente documento conforme al artículo 19 de la Ley Hipotecaria, se suspende su inscripción, por padecer el defecto subsanable: De acuerdo con las resoluciones 23 y 27/10/1987, 2/7/1996 y 2/1/1998, la suma conjunta de los intereses (cifra global: 220 Reglamento Hipotecario) no puede exceder el límite establecido en el artículo 114 Ley Hipotecaria. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo dentro del plazo de tres meses a contar desde la fecha de esta nota, por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, conforme a lo establecido en el artículo 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Navacarnero, 28 de junio de 1999. El Registrador. Firma ilegible».

III

Don Luis Iván López Gómez, en representación de la Caja de Ahorros de Asturias, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que en la escritura se cumple escrupulosamente el artículo 12 de la Ley Hipotecaria. Que el problema que se plantea en este recurso ha sido resuelto por la Dirección General en las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 y en ambos casos se declara que regirá el límite del artículo 114 de la Ley Hipotecaria. En este sentido cabe citar el Fundamento de Derecho 3 de la Resolución de 25 de Agosto de 1998, en la que se establecen dos sistemas de satisfacción del principio de determinación: a) Por un lado, admite el límite temporal aplicando a cada concepto el tipo de interés pactado, tal y como se ha realizado en el presente caso; b) por otro lado admite también fijar una cantidad que no exceda de aplicar el tipo máximo de interés establecido a un período de cinco años. Que en el presente recurso lo que se pretende inscribir son los intereses ordinarios de dos años al tipo inicial pactado e intereses moratorios de otros dos años; es decir, responsabilidades distintas para asegurar obligaciones distintas, que no superan el límite temporal señalado en el tan repetido artículo 114 de la Ley Hipotecaria. El prestatario constituye hipoteca en garantía de los intereses ordinarios de dos años al tipo inicialmente convenido por una cantidad total de 800.000 pesetas y otros dos años de intereses moratorios al tipo inicialmente convenido más ocho puntos Presidente una cantidad total de 2.400.000 pesetas, lo que también

es conforme con la doctrina de la Dirección General en sus Resoluciones de 23 de febrero, 8, 11, 12 y 13 de marzo y 1 y 2 de abril de 1996. Por tanto, habiéndose fijado en la escritura la responsabilidad asegurada por intereses ordinarios y moratorios conforme a los tipos pactados para cada uno de ellos y con respeto al límite temporal conjunto de cinco años, procede la inscripción de las cantidades pactadas de 8.000 y 2.400.000 pesetas en garantía de los intereses ordinarios y moratorios respectivamente. Que por su especial claridad se alega la doctrina que se recoge en las Resoluciones citadas, en el Auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias de 14 de octubre de 1997 y el Auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña el 14 de diciembre de 1998, el cual resuelve un caso idéntico a la cuestión que se adivina en la nota de calificación del Registrador.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que en derecho español, la garantía hipotecaria cubre el cumplimiento de la obligación del deudor, el pago de los intereses que pueda ésta producir, así como los gastos y costas de su mantenimiento y efectividad. Son tan diferentes los efectos que este derecho real origina según se refiera a cada una de estas tres áreas de garantía, que la doctrina y la jurisprudencia, dentro de la unidad general del concepto, distinguen tres hipotecas diferentes: una, por principal, otra por intereses y, una tercera, por costas y gastos. Que ciñéndose a la hipoteca de intereses, son dos los problemas principales que ha planteado: el relativo a su contenido, la determinación de los intereses a que se extiende; y el concerniente a sus límites, o sea el referente a la conveniencia o no de un posible tope de cuantía de los intereses garantizados. Que un somero examen de la jurisprudencia vigente y de la práctica establecida obliga a un doble reconocimiento en materia de hipoteca de intereses. El primero es que puede comprender tanto los ordinarios como los moratorios, el segundo es que aunque la naturaleza, devengo y determinación de unos y otros sean diferentes (Resolución de 26 de octubre de 1987), el carácter independiente y unitario de esta hipoteca se mantiene, puesto que: a) no es posible englobarlo en las costas y gastos (Resoluciones de 29 de octubre de 1984, 14 de febrero y 15 de marzo de 1935); b) debe diferenciarse de la hipoteca de capital (artículo 12 de la Ley Hipotecaria); c) los intereses deben computarse conjuntamente (resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987). Que cuando surge la figura de un tercero adquirente o titular de derecho real sobre la finca hipotecada (Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 1947), la cuantía de la hipoteca de intereses se limita por la ley. Que es en la interpretación de este punto último, donde se plantea la discrepancia, objeto y razón del presente recurso. Que en contra de la opinión del recurrente, se afirma que los artículos 114, 115, 145 y 146 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 220 de su Reglamento, no pretenden limitar la duración del posible período fructífero del préstamo, sino la cuantía de los intereses mismos, y además, que las cantidades asignadas a cada clase de intereses en la cláusula de responsabilidad hipotecaria no pueden exceder ni solas ni sumadas entre sí del máximo de cinco anualidades de los ordinarios (Resoluciones de 23 de octubre de 1997 y 22 de julio de 1996). En la escritura calificada las partes constituyeron la hipoteca estipulando, entre otras cosas lo que figura en la estipulación novena. Que la traducción matemática de esta cláusula originan un resultado tanto jurídico y económico, muy distinto: Según la tesis del recurrente, la hipoteca de intereses (como todos ellos estarían incluidos en los cuatro años pactados) respondería, por razón de los mismos, de la cantidad total de 3.200.000 pesetas. Según la tesis del Registrador, la hipoteca de intereses excedería del límite legal por cuanto que, computados conjuntamente los intereses ordinarios y moratorios, superaría el tope legal, consistente en cinco años de intereses ordinarios. Como quiera que las partes han pactado 400.000 pesetas de intereses ordinarios y 2.400.000 pesetas de moratorios, la responsabilidad total por hipoteca de intereses alcanzaría la suma de 3.200.000, que excede en 1.200.000 pesetas el tope permitido. Que para desvirtuar la interpretación de la entidad recurrente parece necesario demostrar: 1.º Que el límite de la hipoteca de intereses que establece la legislación hipotecaria no se refiere a la duración del período fructífero del préstamo, sino a la cuantía de los intereses que puedan producir durante ese período; 2.º Que dicho límite se determina en función de los intereses ordinarios; 3.º Que no es aplicable separadamente a cada una de las dos clases de intereses que comprende la hipoteca de tal nombre (remuneratorio y moratorios) sino a la suma conjunta de ambos: Que lo anterior se fundamenta: a) 1.º. Por un argumento de tipo gramatical; ya que el artículo 114 de la Ley Hipotecaria se está refiriendo a los únicos intereses contemplados por la misma, los ordinarios. Que el artículo 146 de la Ley al remitirse al 114 se refiere a «cantidad garantizada» con arreglo

a dicho artículo; lo mismo que el artículo 220 del Reglamento se refiere a la «cantidad» o «al importe» y no al número de años. 2.º. Por un argumento lógico si de lo que se trataba era de dar cobertura a cierta responsabilidad por razón de unos intereses ajenos a la Ley Hipotecaria utilizando la porción disponible del tope máximo permitido por la Ley, es lógico pensar que este tope máximo se fija sobre la base del tipo establecido en el contrato para los ordinarios en combinación con el capital garantizado: 3.º. Por razones de orden sistemático. Así se desprende de las reglas relativas a la ejecución contenidas en el artículo 131, regla 15 o en los artículos 126, párrafo segundo, para el ejecutivo ordinario o 236 d, punto 1, 236 e, punto 1, 236 i, punto 3; para el extrajudicial o, en fin en el artículo 146 de la Ley o el 220 del Reglamento, antes citados. 4.º. Por los argumentos teleológicos de no sobrecargar de intereses a las hipotecas. 6) Que carece en absoluto de sentido, que partiendo de la premisa de considerar que nada dice el artículo 114 de la Ley sobre cómo determinar dicho tope máximo, llegar a la conclusión de que nada obsta para que dicho tope se fije tomando el tipo de intereses correspondiente a los moratorios; c) Que hay que alegar la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de junio de 1985 y las Resoluciones de la Dirección General citadas en la nota de calificación.

V

El Notario autorizante de la escritura pública, informó: Que partiendo de la base de que el artículo 114 de la Ley Hipotecaria no previene la posibilidad de que se pacte en un préstamo hipotecario que el tipo de interés sea variable, ha de buscarse una solución que preserve lo que es esencial en el precepto: el principio de especialidad o determinación. Esta solución se alcanza, tratándose de intereses variables, de dos maneras: o bien fijando un tope a los intereses o bien señalando una cifra absoluta como cantidad máxima que, por concepto de intereses, pueda exigirse al tercero. Que ambas fórmulas son correctas y así lo entienden las Resoluciones de 12 de septiembre de 1972, 26 de octubre de 1984, 23 de octubre de 1987, 23 de febrero y 20 de septiembre de 1996, 20 y 21 de enero de 1998, entre otras. Que no resuelve, sino esquiva el problema, reputar el préstamo como de interés fijo valiéndose de que se ha pactado para el primer año un tipo determinado (en este caso el 4 por 100) y aplicar sobre la base de este tipo el tope de cinco años prescrito por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Es evidente que el tipo que interesa a tanto económico y socialmente y, por tanto, jurídicamente es variable, el Euribor + 0,85, que había de pagarse durante 19 de los 20 años que ha de durar el préstamo. Que lo que hay es que se ha establecido una cifra tope como límite absoluto de los intereses y estos cumple básicamente lo exigido por la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de lo dispuesto sobre usura en la Ley Azcárate de 1908. Que la cláusula debatida puede y debe inscribirse tal y como está redactada.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones de éste.

VII

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 12 y 114 de la Ley Hipotecaria, 220 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, 18 de diciembre de 1999, 14 y 17 de marzo de 2000 y 8 de marzo de 2001.

1. En el caso objeto de este recurso se debate sobre la inscripción de una hipoteca constituida en garantía de un préstamo de diez millones de pesetas, que durante el primer año devengará un interés inicial del 4,0 por 100 anual y en caso de mora el interés vigente en cada momento se incrementará en ocho puntos. Conforme a esto la garantía hipotecaria se constituye para garantizar la devolución del principal del préstamo, de sus intereses ordinarios de dos años al tipo inicialmente convenido, esto es, ochocientos mil pesetas, de sus intereses moratorios de dos años al tipo inicialmente convenido más ocho puntos, esto es, por dos millones cuatrocientas mil pesetas y otras cantidades para costas y gastos. El Registrador suspende la inscripción porque «de acuerdo con las Resoluciones de 23 y 27 de octubre de 1987, 22 de julio de 1996 y 2 de enero de 1998 la suma conjunta de los intereses (cifra global: artículo 220 Reglamento

Hipotecario) no puede exceder el límite establecido en el artículo 114 Ley Hipotecaria».

2. El defecto no puede confirmarse. La doctrina de esta Dirección General, contenida en las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1997, entre otras, sobre la computación conjunta de los intereses ordinarios y los de demora, no es argumento para rechazar la inscripción pretendida, pues tal doctrina, como precisara la Resolución de 18 de diciembre de 1999 -y que han ratificado las de 14 y 17 de marzo de 2000 y 8 de marzo de 2001-, no pretende afirmar otra cosa sino que unas mismas cantidades no pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora, mas, respetada esta exigencia, ninguna dificultad hay para poder reclamar todos los intereses, sean remuneratorios o moratorios, realmente devengados y cubiertos por las respectivas definiciones de su garantía hipotecaria -dentro de los máximos legales-, aun cuando se reclamasen intereses remuneratorios de los cinco últimos años e intereses moratorios también de los cinco últimos años, si así procediera por ser distintas y de vencimiento diferente las cantidades que devengan unos y otros y, por tanto, a ambos puede extenderse las garantías hipotecarias dentro de los límites dichos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto y la nota del Registrador.

Madrid, 18 de octubre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

23244 *RESOLUCIÓN de 19 de octubre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Caja de Ahorros de Asturias contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farnés don José Quesada Segura a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del Sr. Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Carlos Pinto Cuenca en nombre y representación de Caja de Ahorros de Asturias contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farnés don José Quesada Segura a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del Sr. Registrador.

Hechos

I

Por escritura autorizada por el Notario de Arbuces Don Enrique Pérez Mención, el 9 de diciembre de 1998, la Caja de Ahorros de Asturias concede un préstamo a los consortes don F.R.R. y doña J.N.R. por importe de 8.000.000 de pesetas, con garantía hipotecaria sobre la finca registral 3969. En dicha escritura entre otras se estipuló lo siguiente: «Primera: La Caja de Ahorros... concede un préstamo por importe de ocho millones de pesetas... Cuarta:... El interés nominal inicial aplicable durante los doce primeros meses es del 4,00 por ciento anual... Sexta:... las cantidades vencidas y no satisfechas a sus respectivos vencimientos devengarán... el interés vigente en cada momento incrementado en ocho puntos... Novena: En garantía del principal del préstamo, de sus intereses ordinarios de dos años, al tipo inicialmente convenido, esto es, seiscientos cuarenta mil pesetas, de sus intereses moratorios de dos años al tipo inicialmente convenido más ocho puntos, esto es, por un millón novecientos veinte mil pesetas... la parte prestataria constituye hipoteca.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farnés fue calificada con la siguiente nota: Previo examen y calificación del presente documento, por lo que resulta del mismo y del contenido del Registro a mi cargo, observándose el defecto subsanable de superar los intereses garantizados el plazo máximo de cinco años establecido en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, ha resuelto suspender la inscripción de hipoteca y en su lugar practicar anotación preventiva de suspensión, por el plazo de sesenta días, de conformidad al artículo 96 de la Ley Hipotecaria y 168 de su Reglamento, en la finca 3969, obrante al folio 13, libro 101 de Sacalm, tomo 2477, Anotación letra A, a favor de Caja de Ahorros de Asturias. Se han transcrito al Registro los párrafos que tienen trascendencia real a solicitud verbal del presentante, de acuerdo con el artículo 429 del Reglamento Hipotecario. No se han hecho constar

las cláusulas relativas a la variabilidad de intereses por estar únicamente garantizado el tipo inicial. Asimismo el párrafo b. de la cláusula Decimoprimeras no ha tenido acceso al Registro por no constituirse la presente hipoteca como de máximo o en garantía de cuenta. Se advierte a los interesados, que habida cuenta de la existencia de condiciones generales, el contrato objeto del precedente documento queda sujeto a los efectos de la Ley 7/98 de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación. Santa Coloma de Farnés, a 23 de febrero de 1999. El Registrador. Firma ilegible».

III

Don Juan Carlos Pinto Cuenca actuando en nombre y representación de Caja de Ahorros de Asturias interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que en la calificación realizada por el Señor Registrador se infringe el artículo 114 y concordantes de la Ley Hipotecaria, por cuanto entiende que el plazo máximo de cinco años establecido en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria se refiere únicamente a los intereses ordinarios. Que las resoluciones del 23 y 26 de octubre de 1987 distinguen entre intereses remuneratorios y moratorios, siendo ambos garantizables por la hipoteca pero precisados separadamente. Que el artículo 114 establece un límite temporal, pero lo que no contempla el artículo es que la responsabilidad asegurada por la hipoteca en concepto de intereses remuneratorios y moratorios, haya de ser calculada al tipo pactado para los primeros. Que se discrepa del señor Registrador en la interpretación del artículo 114 porque se deriva de la misma que el máximo legal son cinco años al tipo previsto para los ordinarios, cuando de la lectura del artículo 114 se comprueba que el máximo legal no es necesariamente el calculado «al tipo previsto para los ordinarios». Que el supuesto planteado en este recurso es conforme con la doctrina sentada por la Dirección General en sus resoluciones de 23 de Febrero de 1996, 8, 11, 12, y 13 de marzo y 1 y 2 de abril del 996 junto con las de 16 y 17 de diciembre de 1996 y auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 14 de diciembre de 1998.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el artículo 114 se refiere a los intereses ordinarios como señala la doctrina hipotecaria, sin que ello impida desconocer que la finalidad de los intereses de demora es de cláusula penal (Resolución de 23 de octubre de 1987). Que la Dirección General señala, a los sólo efectos de fijar el límite máximo de la responsabilidad por intereses, que deben computarse conjuntamente, para que entre ambos no sobrepasen el límite de cinco años. Que en el caso objeto de recurso se sobrepasa el límite del artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Que la postura del Centro Directivo es clara en cuanto a los argumentos defendidos por el Registrador (Resoluciones de 26 de octubre de 1987, 23 de febrero de 1996 11 y 12 de marzo de 1996 y en particular de la 22 de julio de 1996). Que por lo que se refiere a la doctrina, parte de la misma defiende que la cifra de responsabilidad hipotecaria por intereses ordinarios y de demora, computados conjuntamente, no puede exceder de la cantidad resultante de aplicar al capital el tipo del interés ordinario por el número de anualidades, sin perjuicio de que se pueda garantizar mayores cantidades de intereses de demora si se constituye una hipoteca separada y especial en garantía de los mismos.

V

El Notario autorizante de la escritura emitió el preceptivo informe señalando que la cuestión no está clara sobre todo a partir de la resolución de 20 de mayo de 1987, alegando que el artículo 114 de la Ley Hipotecaria se refiere a los intereses ordinarios siendo aplicable por analogía a los intereses de demora.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña estimó el recurso interpuesto fundándose en que las resoluciones de la Dirección General pudieron interpretar la limitación de las cinco anualidades como aplicables por separado a cada una de las categorías de intereses, al no haberlo hecho así, no parece deba gravarse la limitación; en el principio de libertad de contratación y en que la ley no distingue, pues se refiere a anualidades.