

Cuarto.—Que el Ministerio de Justicia pretende rescindir dicho contrato de alquiler pasando a dotar a los órganos referidos de vehículos propios de los que ya dispone, manteniendo los dos conductores que hasta ahora tenía asignados a este servicio.

Quinto.— Que el Tribunal Superior de Justicia y la Fiscalía, además de estos dos vehículos destinados al uso de su Presidente y Fiscal Jefe, necesitan otros dos vehículos para atender a las necesidades generales de la Administración de Justicia en las Illes Balears.

Sexto.—Que considerando el proceso de traspaso de los medios materiales de la Administración de Justicia del Estado a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, el Gobierno de las Illes Balears manifiesta su voluntad de participar con su ayuda en el mejor funcionamiento y organización del Tribunal Superior de Justicia y de la Fiscalía en las Illes Balears.

Séptimo.—Que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, recoge, en su Título I, los principios de las relaciones entre las Administraciones Públicas, entre los que se señalan: ponderar, en el ejercicio de las competencias propias, la totalidad de los intereses públicos implicados, prestar la cooperación y la asistencia activa que las Administraciones pudieran recabar mutuamente para el eficaz ejercicio de sus competencias y facilitar a las otras Administraciones Públicas la información que precisen sobre la actividad que desarrollen en el ejercicio de sus propias competencias.

Octavo.—Que la Ley anteriormente citada permite la celebración de convenios de colaboración entre el Gobierno de la Nación y los órganos de los Gobiernos de las Comunidades Autónomas en el ámbito de sus respectivas competencias.

Por todo lo expuesto, ambas partes acuerdan suscribir el presente Convenio de colaboración, que se regirá por las siguientes

#### CLÁUSULAS

Primera. *Objeto y contenido del Convenio.*—Es objeto del presente Convenio establecer un sistema de gestión conjunta, por el Ministerio de Justicia y la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, de la dotación de vehículos que hayan de prestar servicio oficial en el Tribunal Superior de Justicia de esta Comunidad Autónoma y su Fiscalía.

Esta gestión conjunta se realizará mediante la asunción y el cumplimiento de las siguientes obligaciones por parte de las dos Administraciones intervinientes.

Segunda. *Obligaciones de las partes.*

1.º) El Ministerio de Justicia, el próximo día 31 de julio de 2006 rescindiré el contrato de arrendamiento que tiene suscrito con una empresa del sector y en virtud del cual venía facilitando al TSJ y a la Fiscalía los dos vehículos que estos órganos utilizan para servicio oficial, y a los que el Ministerio venía asignando dos conductores.

2.º) La Comunidad Autónoma, desde esa misma fecha, asumirá la gestión del alquiler de dos vehículos que se destinarán al mismo servicio que venían prestando los hasta entonces aportados por el Ministerio de Justicia, siendo este Departamento completamente ajeno a ese nuevo contrato a celebrar por la Comunidad Autónoma, y por tanto exonerado de cualquier obligación de pago que pudiera derivar de él. Una vez finalizado este contrato de alquiler el Govern de las Illes Balears continuará con su colaboración por cualquier título admitido en Derecho según las necesidades que manifiesten la Presidencia y la Fiscalía del Tribunal Superior de Justicia en las Illes Balears.

3.º) El Ministerio de Justicia asignará a los dos conductores que ya prestan servicio en la Administración a esos dos vehículos contratados por la Comunidad Autónoma, quienes con los nuevos coches prestarán su servicio en las mismas condiciones en las que lo venían haciendo hasta ahora.

4.º) El Ministerio de Justicia asignará dos coches, de los que ya dispone, uno de ellos a la Fiscalía del Tribunal Superior de Justicia que hará las funciones de «coche de servicio e incidencias» y otro, se destinará a atender las necesidades generales de la Administración de Justicia en las Illes Balears.

5.º) Los conductores de los dos vehículos previstos en el punto 4.º), asignados por el Ministerio, serán contratados por el Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con la normativa de aplicación.

Tercera. *Vigencia del Convenio.*—El presente convenio entrará en vigor a partir de la fecha de su firma y extenderá su vigencia hasta el 2 de enero de 2008, pudiendo prorrogarse por periodos anuales, por acuerdo expreso de las partes.

La prórroga del convenio quedará condicionada a la existencia de los créditos correspondientes en la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma.

Cuarta. *Resolución del Convenio.*—Serán causas resolutorias del presente convenio, además de la voluntad de cualquiera de las partes

manifestada con un plazo de preaviso mínimo de tres meses, la desaparición de las condiciones normativas, administrativas o técnicas que sirvieron de base para su formación, y el incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones recogidas en el mismo.

Quinta. *Seguimiento del Convenio.*—Para el adecuado seguimiento y control de lo contemplado en el presente convenio, se formará una Comisión integrada por dos representantes del Gobierno de las Illes Balears, un representante del Ministerio de Justicia y un representante de la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma de las Illes Balears. Está comisión se reunirá siempre que lo solicite una de las partes.

Sexta. *Naturaleza del Convenio de colaboración y resolución de controversias.*—El presente Convenio tiene naturaleza administrativa. Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, ejecución, modificación, resolución y efectos que pudieran derivarse de la aplicación de este convenio deberán solventarse de mutuo acuerdo de las partes en el seno de la comisión de seguimiento constituida. Si no resultara posible alcanzar dicho acuerdo, las cuestiones litigiosas serán de conocimiento y competencia del orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo, de conformidad con lo previsto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de dicha jurisdicción.

Y para que conste, y en prueba de conformidad con todo lo expuesto y convenido, los firmantes suscriben el presente convenio por quintuplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados.—El Ministro de Justicia, Juan Fernando López Aguilar.—La Vicepresidenta y Consejera de Relaciones Institucionales, Rosa Estarás Ferragut.

**18233** RESOLUCIÓN de 26 de septiembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Asesoría Financiera e Inmobiliaria Garor, S. L.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Elche Registro n.º 1, a inscribir una escritura de hipoteca cambiaria.

En el recurso interpuesto por don Miguel Ángel Ortega Rodríguez, como administrador único de la sociedad «Asesoría Financiera e Inmobiliaria Garor, S. L.» contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Elche —Registro número uno— don Francisco J. Riquelme Rubira, a inscribir una escritura de hipoteca cambiaria.

#### Hechos

##### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Rafael Bonardell Lenzano, el día 29 de diciembre de 2005, doña María José M. R. y don Francisco Javier A. Z. constituyeron hipoteca sobre determinada finca, en favor de la sociedad «Asesoría Financiera e Inmobiliaria Garor, S. L.», en garantía de la obligación de pago asumida por la aceptación de una letra de cambio por importe nominal de 6.380 euros, de sus intereses de demora de tres años al veinticinco por ciento anual, en el caso de impago, hasta un máximo de 4.785 euros, y de un importe que se fija para costas y gastos judiciales de 1.914 euros. Se expresa en dicha escritura que doña María José M. R. y don Francisco Javier A. Z. reconocen adeudar a dicha sociedad la cantidad de 6.380 euros, de los que 6.270,27 euros corresponden a principal y 109,73 euros a tres meses de intereses ordinarios calculados al tipo del 7 % anual; que la referida letra de cambio deriva de relaciones económicas existentes entre las partes; y que la hipoteca se constituye a favor de la mencionada sociedad acreedora (que, como librador y primer tenedor de la letra, acepta la hipoteca), así como de los futuros tenedores o endosatarios de dicha letra de cambio.

##### II

Dicho título se presentó en el Registro de la Propiedad número uno de Elche el 30 de diciembre de 2005; la copia autorizada de la escritura se presentó el 11 de julio, ocasionando el asiento 1361 del Diario 200 y fue objeto de la calificación que a continuación se transcribe en los extremos pertinentes:

«Hechos:

2.º En el citado título las partes pactan el devengo de un tipo de interés del veinticinco por ciento y hasta un máximo de cuatro mil setecientos ochenta y cinco euros.

A los anteriores hechos le son aplicables los siguientes

#### Fundamentos de Derecho:

1) El artículo 58 de la Ley Cambiaria y del Cheque dice: El tenedor podrá reclamar a la persona contra la que ejercita su acción:

Los réditos de la cantidad del importe de la letra devengados desde la fecha del vencimiento de la letra, calculados al tipo de interés legal del dinero incrementado en dos puntos.

En consecuencia y como tiene declarado la Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 8 y 9 de octubre de 2002 y 28 de marzo de 2005, cuando se pacta un interés de demora superior al previsto en la citada Ley especial se constituye una obligación que, aunque es accesoria de la cambiaria, no tiene ese carácter, al no derivar de la propia cambiaria, sino del negocio o relación causal que origina su emisión, y por ello, si bien es lícito el pacto que establece el interés moratorio superior al legal más dos puntos, siempre que se respeten los límites temporales del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, por virtud de la aplicación de los artículos 1089, 1091, 1108 y 1255 del Código Civil, se halla sometido a un régimen jurídico distinto, fuera del crédito incorporado al título cambiario, y en consecuencia, si se quiere garantizar, debe ser objeto de una hipoteca separada de la cambiaria, al amparo del artículo 105 de la Ley Hipotecaria, que dice: "la hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligación y no altera la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo 1911 del Código Civil".

Todo ello de conformidad con los artículos y Resoluciones invocadas. Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales. Elx, a 6 de febrero de 2006. Registrador de la Propiedad [Firma ilegible].»

### III

Mediante escrito de 7 de febrero de 2006, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad número uno de Elche, don Miguel Ángel Ortega Rodríguez, como administrador único de la sociedad «Asesoría Financiera e Inmobiliaria Garor, S. L.», interpuso recurso contra la anterior calificación, que según reconoce le fue notificada el 6 de febrero. En dicho recurso alegó lo siguiente:

1.º Es claro que si el tenedor de la letra ejercita las acciones cambiarias, sean directas o de regreso, sea en vía ordinaria o ejecutiva, está sujeto por imperativo de los artículos 49 y 66 de la Ley Cambiaria, a los topes impuestos en los artículos 59 y 59 de la misma Ley. Del artículo 821.2.2.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil se deduce que el tribunal que conozca del procedimiento se atendrá para ordenar el embargo preventivo a los límites que ellos imponen.

2.º Pero la letra de cambio genera también acciones causales, derivadas de la relación subyacente que motivó la aceptación. Y estas acciones, ni son antitéticas de las cambiarias sino subsidiarias (artículo 1174 del Código Civil); ni están sujetas a las limitaciones de los artículos 58 y 59, ni a la prohibición del artículo 6.º pues así se deduce del artículo 65 de la Ley Cambiaria que atribuye al tenedor que hubiese perdido todas las acciones cambiarias y causales una acción de enriquecimiento injusto contra el aceptante —que es el que en este caso interesa— por la cantidad en que se hubiese enriquecido en su perjuicio, sin que juegue ningún otro límite o tope.

3.º Desde luego, la hipoteca en garantía de la letra de cambio constituida en la escritura calificada supera el tope establecido en los artículos 58 y 59 para los intereses de mora. De esta cuestión se han ocupado las Resoluciones de 8 y 9 de octubre de 2002 y la de 28 de mayo —sic— de 2005. Las tres resoluciones califican la obligación de abonar intereses de mora, más allá del límite de artículo 58 de la Ley, de accesoria de la cambiaria y la del año 2.005 declara que esa obligación se halla sometida a un régimen jurídico distinto, no queda incorporada a la letra, por lo que deberá ser en su caso objeto de una hipoteca separada. La Resolución no da pista alguna sobre cual es ese régimen diferente y se limita a citar en su apoyo los artículos 1.489, 1.491, y 1.148 del Código Civil, normas que en todo caso permitirán constituir hipoteca exclusiva para los intereses pero de ningún modo justifican la necesidad de que esa hipoteca en garantía de obligación accesoria sea distinta de la que garantiza la obligación principal. Alude también al artículo 1256 del Código Civil que parece que no corresponde al supuesto.

La cuestión debe examinarse desde el punto de vista del derecho cambiario y atendiendo a la regulación de la hipoteca.

5.º Desde el punto de vista cambiario (el llamado «rigor cambiario»), no se ve en que consiste esa exclusividad de la letra de cambio que impide que sea objeto de garantía hipotecaria conjuntamente con obligaciones accesorias, que nacen también de la relación subyacente que funda el

libramiento y aceptación de la letra. Pues si la especialidad de esa regulación consiste en que para facilitar la circulación del título, se robustece la posición del tenedor a través de los principios de legitimación por la posesión (más endoso), literalidad del derecho y limitación de las excepciones procesales que pueden oponérsele, no cabe duda de que la superposición de la garantía hipotecaria a la que ya de por sí representa la letra no puede mas que beneficiarle.

Para dar la máxima previsión al derecho a cobrar la letra establece el artículo 58 dos reglas: Que en caso de ejercicio de acción (cambiaria), el tenedor tiene derecho a percibir desde la fecha de vencimiento el interés legal del dinero más dos puntos; y que, si la acción se ejercita antes del vencimiento, debe deducir del importe de la letra esa misma cuantía. Estos topes nacen de una declaración legal; no se incorporan a la letra como fruto de un pacto entre librador y librado; tienen como presupuesto el ejercicio de una acción judicial que sólo puede ser la cambiaria; y no responde, el primer tope, a ninguna idea de sanción al retraso del deudor como lo demuestra su paralelismo con el otro supuesto que recoge el artículo. La figura está muy alejada de los habituales intereses moratorios con su reconocida naturaleza de pena convencional (artículo 1.108 del Código Civil), y no se ve motivo para que haya que aplicar a estos el tope establecido en una regulación con la que guarda escasa analogía.

6.º Tampoco en el Derecho Hipotecario se puede encontrar el régimen jurídico distinto que la Resolución del año 2005 atribuye a la hipoteca cambiaria por la simple razón de que este tipo de hipoteca no es objeto de una regulación específica sino englobada en la que garantiza las obligaciones transferibles por endoso o al portador en los artículos 150 y 154 de la Ley, que se ocupan exclusivamente de facilitar la transmisión del crédito hipotecario.

El Registro debe publicar todo hecho o convenio que puedan modificar la eficacia de una obligación hipotecaria (artículo 144), y con mayor motivo si la refuerzan. Sirve así el Registro para completar la eficacia de un título valor, que aunque está completo desde el punto de vista de la legislación cambiaria, puede calificarse de incompleto en el sentido de que no incorpora todos los derechos que el librador y librado han reconocido al tenedor de la letra. Su contenido termina de perfilarse con el de la escritura cuya publicidad registral se pretende, al igual que sucede por ejemplo, con los títulos que integran una emisión de obligaciones. En definitiva en la escritura el deudor reconoce la existencia de la provisión de fondos, se garantiza la cesión de la misma que ya se ha declarado en la letra, y el mismo deudor aceptante se autoimpone otras obligaciones añadidas a las cambiarias que a través de la publicidad registral pueden conocer los sucesivos tenedores de las letras.

Tanto la Ley Hipotecaria como el Código Civil prevén que se garantizan con una sola hipoteca obligaciones distintas reducibles a dinero (por ejemplo, artículo 1137 y concordantes, y la misma garantía de intereses ordinarios, moratorios y de costas y gastos añadida a la del principal). Y la Resolución de 31 de octubre de 1972 rechazó la pretensión de que se constituyeran tantas hipotecas cambiarias como letras garantizadas. Parece evidente que la garantía única estará justificada por el vínculo que las partes establezcan entre las diversas obligaciones y, concretamente en este caso, de «las relaciones económicas existentes entre las partes» nacen tanto la obligación principal de pago de la letra como la accesoria de intereses. El principio de libertad de pacto del artículo 1255 del Código Civil debe tener plena eficacia ya que no está constreñido por la tipicidad que se predica de los derechos reales puesto que sólo afecta a la extensión de la garantía hipotecaria sin modificar su naturaleza.

### IV

El Registrador de la Propiedad, don Francisco J. Riquelme Rubira, emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito con fecha de 27 de febrero de 2005. En tal informe detalló que, a solicitud del presentante, la escritura había sido objeto de inscripción parcial; y que se dio traslado del expediente al Notario autorizante de la escritura, para que en el plazo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria pudiera presentar alegaciones, sin que, transcurrido dicho plazo, lo hubiera hecho.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1089, 1091, 1108, 1162, 1198, 1255, 1284, 1285, 1286, 1857, 1861 y 1876 del Código Civil; 58 y 59 de la Ley Cambiaria y del Cheque, 9, 12, 104, 114, 149, 150, 154 y 155 de la Ley Hipotecaria y 51 y 242 de su Reglamento; la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1991; y las Resoluciones de esta Dirección General de 14 febrero y 15 de marzo de 1935, 31 de octubre de 1978, 23 de octubre de 1981, 26 y 31 de octubre de 1984, 20 de mayo y 23 y 26 de octubre de 1987, 8 y 9 de octubre de 2002 y 28 de marzo y 25 de junio de 2005 y 1 de junio de 2006, entre otras.

1. En el supuesto de hecho de este expediente se constituye una hipoteca cambiaria y al fijarse el objeto de la cobertura se incluyen unos intereses de demora que exceden del límite establecido por el artículo 58 de la Ley Cambiaria y del Cheque. El Registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, al tratarse de una hipoteca cambiaria, no puede amparar ésta más intereses de demora que los legalmente establecidos, de suerte que la obligación de abonar intereses de demora por encima de dicho límite legal puede ser garantizada mediante una hipoteca ordinaria que habrá de ser una hipoteca separada de la cambiaria.

2. La cuestión debatida en este recurso ha de resolverse según el criterio sentado en las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 y 9 de octubre de 2002 y 1 de junio de 2006.

Ciertamente, el artículo 58 de la Ley Cambiaria y del Cheque establece que el tomador de la letra impagada podrá reclamar de cualquiera de los obligados cambiarios contra quien dirija su acción, por razón de demora, un tipo de interés superior en dos puntos al legal del dinero; mas no puede desconocerse cuál es el verdadero significado de esta norma: definir, en caso de impago, la extensión del derecho derivado del propio título, de la obligación cambiaria misma, y frente a cualquiera de los obligados cambiarios, completando así la delimitación que, en razón de la literalidad del título cartular, deriva de su propio contenido.

Y es evidente que lo anterior no impide, en modo alguno, que el librado-aceptante se comprometa a abonar un interés de demora superior, en caso de impago, obligación ésta que, aunque accesoria de la cambiaria, no tiene este carácter, no deriva directamente de la propia letra, sino del negocio que motiva su emisión, el cual servirá de fundamento o causa jurídica de su exigibilidad (cfr. artículos 1.089 y 1.091 del Código Civil). Tal posibilidad viene avalada por la libertad de contratación admitida en nuestro Derecho (cfr. artículo 1.255 del Código Civil) y especialmente por el propio artículo 1.108 del Código Civil.

En consecuencia, nada se opone a la posibilidad de extender la cobertura de la hipoteca que se constituye a esta obligación extracambiaria de abonar interés de demora más allá del límite del artículo 58 de la Ley Cambiaria y del Cheque (cfr. artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1.857 del Código Civil), siempre y cuando se respeten los límites que para la cobertura hipotecaria de intereses establece el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

3. Frente a dicho criterio, la Resolución de 28 de marzo de 2005 adoptó la postura contraria, toda vez que aun cuando cita las Resoluciones de 8 y 9 de octubre de 2002 para admitir la licitud del pacto cuestionado, concluye que, al no tener carácter cambiario y no quedar incorporado a la letra de cambio, debe ser objeto de una hipoteca separada de la cambiaria, por lo que rechaza la inscripción de la cobertura hipotecaria solicitada. Así, partiendo de la misma premisa considerada por dichas Resoluciones anteriores llega a una conclusión distinta y contraria a lo admitido por éstas. Por ello, habida cuenta de dicha disparidad de criterios, este Centro Directivo en la reciente Resolución de 1 de junio de 2006 ha zanjado definitivamente la cuestión en el sentido inicialmente establecido.

En efecto, el hecho de que el pago de una letra de cambio sea objeto de una garantía de naturaleza real como es la hipotecaria no implica que haya una total dependencia entre una y otra, pues cada una tiene su propia virtualidad. Aunque, por su carácter accesorio, el régimen de dicho derecho real esté condicionado por el régimen del crédito cambiario, esa accesoria no puede llevarse al extremo de impedir que la hipoteca, como garantía extracambiaria (a diferencia del aval al que se refieren los artículos 131 a 133 de la Ley Cambiaria y del Cheque), sea objeto de una configuración jurídica ajena al rigor cambiario. Así, por ejemplo, este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 31 de octubre de 1978 y 23 de octubre de 1981) ha admitido la inscripción del pacto –extracambiario– de vencimiento anticipado de la hipoteca respecto del día indicado en la letra de cambio, siempre que se cumplan determinadas condiciones. Y es que la hipoteca cambiaria nace al margen de la letra de cambio, aunque en consideración a ésta y con vida que sólo en determinados aspectos discurre «*pari passu*» respecto de dicha letra.

Ciertamente, la especialidad que caracteriza a la hipoteca cambiaria es que la determinación del acreedor hipotecario (tenedor de la letra de cambio) tiene lugar extrarregistralmente, en tanto en cuanto el endoso de la letra comporta la transmisión de la titularidad del crédito hipotecario sin necesidad de que se haga en escritura pública, se notifique al deudor ni se haga constar la transferencia en el Registro (cfr. artículos 149 y 150 de la Ley Hipotecaria). Así, el tenedor legítimo según la cadena de endosos está legitimado para promover tanto la acción cambiaria como la hipotecaria.

Esta característica de la hipoteca en garantía de letra de cambio no impide que pueda garantizar además de la obligación cartular otras extracambiarías, siempre que –como acontece con la de pagar intereses de demora superiores al referido límite legal– éstas mantengan la debida conexión con la relación cambiaria.

La máxima según la cual una única hipoteca no puede garantizar obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico

no puede mantenerse como principio axiomático y absoluto. Sobre una interpretación meramente literalista de los artículos 1876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria ha de prevalecer la que con criterio lógico, sistemático y finalista resulta de otros preceptos legales, como el artículo 1861 del propio Código o 154 y 155 de la Ley Hipotecaria, y atendiendo a las necesidades del tráfico jurídico.

Indudablemente, obligaciones distintas pueden recibir una única cobertura hipotecaria cuando aquéllas tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra. No lo impide la aplicación del principio de especialidad ni el de accesoria de la hipoteca, en tanto en cuanto las distintas obligaciones estén determinadas en sus aspectos definidores (o al menos sean éstos determinables, como –con notable flexibilidad, a fin de facilitar el crédito– se permite en algunos supuestos, siempre que se cumplan ciertas exigencias mínimas) y la hipoteca constituida quede enlazada con esas distintas obligaciones de suerte que aquélla quede debidamente supeditada a éstas en su nacimiento, vigencia y exigibilidad.

Cuando esas diversas obligaciones garantizadas mediante una relación hipotecaria de carácter unitario no estén sometidas al mismo régimen jurídico y tengan distinto título para conseguir su efectividad hipotecaria será necesario, en principio y por exigencias de determinación del derecho real constituido –artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria–, establecer separadamente la cantidad que respecto de cada obligación cubrirá la garantía (cfr., por todas, las Resoluciones de 14 febrero y 15 de marzo de 1935, 26 y 31 de octubre de 1984, 20 de mayo y 23 y 26 de octubre de 1987; así como la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1991).

En el caso debatido, resulta claro que ninguna objeción cabe oponer a que la hipoteca constituida garantice también la obligación extracambiaria de abonar intereses de demora más allá del límite del artículo 58 de la Ley Cambiaria y del Cheque, habida cuenta de la relación, más que de causalidad, de accesoria existente entre los mismos y la obligación cartular (no derivan directamente de esta obligación sino de la conducta ulterior –incumplimiento por mora– del obligado, por lo que la estipulación que los establece anuncia un crédito eventual dependiente de un hecho futuro e incierto). Y, no obstante el carácter unitario de la relación hipotecaria (habrá una sola hipoteca y no varias independientes), las exigencias derivadas del principio de especialidad quedan satisfechas en tanto en cuanto tales intereses queden englobados en una cifra de responsabilidad distinta a la correspondiente a la obligación principal. Ahora bien, al quedar la obligación –cambiaria– de pago de intereses moratorios hasta el límite legal sometida a un régimen distinto del aplicable a la obligación –extracambiaria– de pagar intereses de demora superiores a dicho límite, cabría dudar sobre la necesidad de precisar una configuración diferenciada de la cobertura real asignada a cada una de estas dos obligaciones. Así, aunque dicha obligación accesoria en tanto que extracambiaria no podrá hacerse efectiva en el juicio cambiario, podrá ser reclamada en el procedimiento de ejecución de la hipoteca únicamente si la acción hipotecaria se ejercita contra el deudor que asumió aquella obligación de pago de intereses que excedan del límite legal; y de esta circunstancia resultaría, prima facie, la necesidad de distinguir en la cobertura hipotecaria entre la cantidad de intereses moratorios que no excedieran de dicho límite y la de aquellos que lo rebasen. No obstante, el principio de especialidad debe ser entendido con la necesaria flexibilidad para adaptarlo a las características de la hipoteca debatida, de modo que ha de concluirse en la innecesariedad de dicha diferenciación de cantidades de entre los diversos intereses moratorios que puedan reclamarse en el procedimiento de ejecución hipotecaria, si se tiene en cuenta: a) Que la mencionada norma legal –artículo 58 de la Ley Cambiaria y del Cheque– permite suplir la omisión de dicha diferenciación y entender así cumplida la exigencia de determinación inherente a la hipoteca; b) Que la determinación de la responsabilidad hipotecaria es un pacto negocial susceptible de interpretación como los demás, y habrá de ser entendido en el sentido más adecuado para que produzca efecto, según la naturaleza del negocio y el conjunto de las cláusulas contractuales pactadas (cfr. artículos 1284, 1285 y 1286 del Código Civil; así como la Resolución de 25 de junio de 2005); y c) Que, a mayor abundamiento, en el presente caso ni siquiera puede excluirse la posibilidad de una eventual exigibilidad de intereses moratorios al tipo pactado, aunque sea en vía de juicio cambiario o de acción de ejecución hipotecaria contra un obligado cambiario que no fuera el deudor que asumió la obligación debatida en el otorgamiento de la escritura de constitución de hipoteca, en el eventual e inverosímil supuesto de incremento desmesurado del interés legal del dinero que hipotéticamente pudiera producirse en el momento del vencimiento de la letra objeto de la hipoteca cuestionada.

Por otra parte, el carácter extracambiario de la obligación de pagar esos intereses que exceden del referido límite legal –con la consiguiente improcedencia de la acción cambiaria para su exigibilidad– no puede impedir que aquélla sea garantizada con una hipoteca como la debatida, constituida en favor del aceptante de la hipoteca y de los futuros tenedores de la letra, con la consiguiente atribución a éstos de la facultad jurídico-real de promover la ejecución hipotecaria que abarque también la

satisfacción de aquella obligación extracambiaria además de la principal. A falta de una norma que lo prohíba, ha de admitirse esta posibilidad, toda vez que la voluntad de las partes manifestada con el otorgamiento de la escritura de hipoteca, al constituirse no sólo en favor del acreedor inicial sino también en favor de los futuros tenedores de la letra de cambio, no puede ser otra que la de facilitar la satisfacción de las obligaciones garantizadas –la principal y las accesorias– mediante la sujeción del bien hipotecado al cumplimiento de las mismas, sin que pueda entenderse, por tanto, que respecto de la mencionada obligación extracambiaria la hipoteca se haya constituido en forma personal en favor del acreedor contratante exclusivamente (supuesto éste en el que, al carecer de la debida accesoria respecto de la obligación cartular, sería necesaria la constitución de hipoteca ordinaria separada de la cambiaria). Así, el favorecido por la garantía hipotecaria constituida en la forma ahora debatida será el futuro tenedor de la letra en tanto que titular activo de la obligación cambiaria de la que depende la específica obligación indemnizatoria extracartular añadida (accessorium sequitur principale). De todo ello resulta que el acreedor hipotecario respecto de esta obligación extracambiaria aparece ya inicialmente determinado, siquiera sea per relationem, con consentimiento del deudor prestado por el mero hecho del otorgamiento de la escritura de la hipoteca así constituida, lo que hace innecesaria la notificación de una eventual cesión del crédito por dicha obligación (cfr. artículos 1162 y 1198 del Código Civil, así como el 242 del Reglamento Hipotecario).

En la escritura calificada quedan perfectamente identificadas la obligación cambiaria y la accesoria extracambiaria que constituyen el objeto de la garantía hipotecaria. El conocimiento del verdadero alcance y extensión de dicha garantía por parte de los terceros cesionarios del crédito librario podrá ser complementado no sólo por medio de la exhibición de la copia de la escritura en la que consten los datos de la inscripción registral, sino también por los distintos medios de publicidad formal de los asientos del Registro.

Por lo demás, ha de recordarse que, como ya se puso de relieve en la citada Resolución de 1 de junio de 2006, no es cometido del Registrador calificar si, para hacer efectiva la obligación extracambiaria de abonar interés de demora más allá del límite legal, procedería o no la ejecución por vías distintas al procedimiento judicial de la hipoteca, según la legitimación y el título que se pretendan hacer valer para ello, lo que ahora no se ha de prejulgar. Se trata de una cuestión ajena a la constitución del derecho real de hipoteca, que es lo que realmente tiene trascendencia registral en esta fase; y –aunque no se trate de una cuestión incluida en la calificación ahora impugnada– el hecho de que se exprese en la escritura calificada, genéricamente, la posibilidad de que la parte acreedora ejercite sus derechos y acciones por cualquiera de los procedimientos judiciales señalados en las leyes no puede tener entidad suficiente para impedir la inscripción, máxime si se tiene en cuenta: a) Que también este pacto habrá de interpretarse en el sentido más adecuado para que produzca efecto; b) Que de la propia escritura calificada resulta suficientemente determinada la facultad, ínsita en el derecho real constituido, de promover la ejecución hipotecaria; y c) Que, en último término y a mayor abundamiento, tampoco podría descartarse la posibilidad de que, llegado el momento, pudiera el futuro acreedor de la obligación extracambiaria obtener título suficiente para ejecutar la hipoteca, al margen del juicio cambiario, por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 26 de septiembre de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**18234** RESOLUCIÓN de 27 de septiembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Granadilla de Abona don Álvaro San Román Diego, contra la negativa del registrador de la propiedad de Arona, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por el Notario de Granadilla de Abona don Álvaro San Román Diego contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arona, don Rafael Palau Fayos, a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

El día 7 de febrero de 2006 don Álvaro San Román Diego, Notario de Granadilla de Abona, autorizó una escritura de compraventa de determinada finca urbana en la que se expresa que uno de los comparecientes, don V.A.G. interviene en nombre y representación de la sociedad vendedora cuyas circunstancias identificativas se detallan. Respecto del citado representante, se añade únicamente lo siguiente: «Actúa en su calidad de Administrador Único de dicha sociedad, cargo para que fue nombrado y aceptó por tiempo indefinido, mediante acuerdo de la Junta General de la Compañía, de fecha 15 de febrero del año 2002, cuyos acuerdos fueron elevados a público mediante escritura autorizada por el Notario de Olot, don Ángel Arregui Laborda, el día 21 de febrero del año 2002, bajo el número 356 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al Tomo 1971 de la Sección General, Folio 152 Vuelto, Hoja TF-11044, inscripción 5. Escritura que tengo a la vista y devuelvo».

### II

La citada escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Arona el día 24 de marzo de 2006 y fue calificada negativamente con base en los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

«... Hechos: ... El título calificado no contiene el juicio de suficiencia, por parte del Notario autorizante, de las facultades representativas de quien interviene en nombre ajeno.

#### Fundamentos de Derecho:

Artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de septiembre –sic–, interpretado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2001 –sic–.

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en cuanto determina como uno de los extremos a los que se extiende la calificación registral “la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción”.

Y artículo 3 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a que el defecto de forma apuntado priva al título calificado de su carácter de instrumento público notarial.

Se suspende por tanto la inscripción solicitada por defecto subsanable...

... Arona, Los Cristianos, a 31 de marzo de 2006».

### III

La citada calificación negativa fue notificada el 4 de abril de 2006 vía telefax al Notario autorizante de la escritura –según reconoce éste–. Mediante escrito con fecha 28 de abril de 2006, que causó entrada en el referido Registro el día 4 de mayo, dicho Notario interpuso recurso contra tal calificación, en el que alegó: 1.º Que el artículo 98 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, no es de aplicación en los casos de actuación del órgano de administración de una sociedad, pues aunque la citada norma se refiere literalmente al representante o apoderado, en el representante orgánico no hay verdadera representación, según la doctrina reiterada de esta Dirección General, como resulta de las Resoluciones de 12 de septiembre de 1994, 30 de diciembre de 1996 y 24 de noviembre de 1998. Por ello, sería suficiente con que el Notario, tras reseñar en la escritura los documentos de los que resulta el nombramiento como administrador, hiciera constar el juicio de capacidad para el otorgamiento del concreto acto, y ello porque en este caso no se trata de determinar la suficiencia o no de facultades sino de la capacidad o no de una persona jurídica, que es la que actúa. Y a ello debe añadirse, según interpretación teleológica de la norma, que se trata de resolver una cuestión que plantea continuas controversias en materia de representación voluntaria; 2.º Que aunque se aplicara al representante orgánico de la sociedad el mencionado artículo 98, no sería necesario el juicio de suficiencia, en base a los siguientes argumentos: a) En la calificación sólo se expresa el defecto de la falta de expresión de la suficiencia de las facultades, es decir que el Registrador considera que en la escritura está correctamente hecha la reseña identificativa del documento auténtico exhibido para acreditar la representación alegada, y en el caso de administrador único el poder de representación se le atribuye necesariamente; b) El ámbito de representación del administrador no viene determinado por la voluntad de la propia sociedad, sino por la Ley (artículos 63 y 13 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, 124.4 del Reglamento del Registro Mercantil; y Resoluciones de 22 de julio de 1991 y 28 de mayo de 1999); c) No es posi-