

la Registradora. Por ello, se hace la advertencia expresa a dicha funcionaria calificadora para que en lo sucesivo extreme su celo en el cumplimiento de lo establecido en el artículo 327 de la Hipotecaria al tramitar los expedientes de los recursos gubernativos que se interpongan contra sus calificaciones negativas.

3. La cuestión objeto de este recurso ha sido abordada en innumerables ocasiones por este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los Vistos). Así, según el fundamento de derecho quinto de las Resoluciones de 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004, cuyo contenido se ha reiterado en las de 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero de 2005, 21, 22 y 23 de febrero de 2005, «para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, acerca de la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Obviamente, las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia; que tal juicio se ha referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas; que se han acreditado al Notario dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación que deberá comprender, al menos, el nombre o denominación social del poderdante y del apoderado, el nombre del Notario autorizante, la fecha del documento, el número de protocolo y su vigencia.

Las obligaciones para el Registrador son también palmarias puesto que deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y de la calificación que hace el Notario congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Por último, en el ejercicio de esa función calificadora el Registrador no podrá, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas; o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que nacen las facultades representativas; igualmente, no podrá acudir a ningún medio extrínseco de calificación. La razón esencial por la que el Registrador ha de sujetarse en su función a lo que resulte del título presentado se deriva de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2 del Código de Comercio, pues de su simple lectura se advierte que en el ejercicio de su función pública el Registrador tiene tasados los medios de calificación siendo los mismos dos: el título presentado a inscripción y los asientos del Registro del que sea titular, lo que resulta plenamente armónico y coherente con la presunción de integridad y veracidad que se atribuye al documento público notarial ex artículo 17 bis de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862».

4. Llegados a este punto debe analizarse si el recurso interpuesto debe ser o no estimado.

Examinado el título presentado a calificación se observa que el Notario ha reseñado adecuadamente los documentos de los que nacen las facultades representativas. Así, se manifiesta que se trata de poderes conferidos, mediante escrituras públicas, autorizadas por los Notarios que se identifican, añadiendo la fecha de los poderes, el número de protocolo respectivo y, respecto de los poderes de la entidad prestamista, los datos de inscripción en el Registro Mercantil; así mismo, se expresa que los apoderados aseveran la vigencia de la representación que ejercitan (aseveración esta última que, por lo demás, no es imprescindible, según la doctrina de este Centro Directivo –cfr., por todas, la Resolución de 28 de mayo de 1999-, pues aparte que no hay norma que lo imponga, y su inclusión en las escrituras se debe más bien a una práctica reiterada, bien puede entenderse implícita en la afirmación de su cualidad de apoderado que hace el representante en el momento del otorgamiento). Nada hay que objetar, pues, a la existencia y regularidad de las reseñas.

Respecto del juicio de suficiencia el Notario expresa en el título lo siguiente, en relación con las escrituras de poder cuyas copias autorizadas se exhiben: «... juzgo suficientes las facultades representativas acreditadas para otorgar la presente escritura de préstamo hipotecario...».

Resulta evidente que el juicio de suficiencia contenido en la escritura es congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste, ya que se trata de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Así las cosas, el recurso debe ser estimado en su integridad, ya que el Notario ha cumplido fielmente con sus obligaciones –reseñar el documento auténtico del que nacen las facultades representativas y emitir un juicio de suficiencia de éstas que resulta coherente con el negocio jurídico documentado-.

Carecen, por tanto, de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por la Registradora, ya que atendidos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario no tiene por qué transcribir o reseñar en modo alguno el contenido del documento del que nacen las facultades representativas; en idéntico sentido, no podría la Registradora exigir que se le acompañe documento alguno, pues con tal actuación estaría infringiendo los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 17 bis de la Ley del Notariado, al tener que ejercer su función calificadora por lo que resulte del título y de los asientos del Registro, sin acudir a medios extrínsecos de calificación; por último, el juicio de suficiencia del Notario está suficientemente motivado, ya que resulta congruente con el contenido del negocio jurídico documentado en el título, siendo este aspecto capital el que debería haber calificado la Registradora, esto es, si es congruente el juicio de suficiencia emitido por el Notario con el contenido del título, examinado el negocio jurídico concluido.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación de la Registradora, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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, 23 de marzo de 2005.–La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad núm. 4 (Madrid).

13694 RESOLUCIÓN de 24 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Banco de Valencia, S.A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de San Javier, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Carlos Añon Calvete, en representación del Banco de Valencia, S.A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número uno de San Javier, Don Constancio Villaplana García a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Por escritura otorgada el 4 de agosto de 2004, ante la Notario de San Javier, doña Margarita Acitores Peñafiel, el Banco de Valencia, S.A. concede un préstamo con garantía hipotecaria a la mercantil «Proyectos Inmobiliarios Mar D'Arco S.L.», estableciéndose en la cláusula decimooctava «constitución de hipoteca», que «la hipoteca que se constituye garantiza al banco los siguientes conceptos: El principal del préstamo, un millón trescientos cincuenta y nueve mil quinientos seis euros (1.359.506,00€), hasta un máximo del cinco por ciento (5%) del principal, es decir, hasta la suma de sesenta y siete mil novecientos setenta y cinco euros con treinta céntimos (67.975,30 €), hasta un máximo del sesenta por ciento (60%) del principal, es decir hasta la suma de ochocientos quince mil setecientos tres euros con sesenta céntimos (815.703,60€) para garantizar intereses de demora, hasta un quince por ciento (15%) del principal, es decir hasta la suma de doscientos tres mil novecientos veinticinco euros con noventa céntimos (203.925,90€) para costas y gastos de ejecución».

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número uno de San Javier, fue calificada con la siguiente nota: «En relación con el documento de fecha 4 de agosto de 2004 del/la Notario/a de SAN JAVIER, don/doña Margarita Acitores Peñafiel, número de protocolo 2004/04357, presentado por Fax-Notaría Sra Acitores Peñafiel el día 5 de AGOSTO de 2004 a las 9.00 horas, con el número de entrada 6525/04, asiento46 del Diario 65, pongo en su conocimiento que el mismo tiene el/los siguientes defectos: 1) Falta inscribir la escritura previa de declaración de obra nueva y división horizontal (presentada en este Registro bajo el no de asiento 45 del Diario 65, y calificada con defectos).2) La descrip-

ción de algunas de las fincas hipotecadas deberá ser modificada en los mismos términos en que lo sea en la citada escritura previa. 3) Se ruega la comprobación del domicilio de «Proyectos Inmobiliarios Mar D'Arco, S.L.» (imprescindible a efectos de notificaciones): en la escritura de hipoteca se reseña el de C/ La Puerta del Parque, 2-1.º de Madrid, pero en la escritura previa se dice que la sociedad cambió su domicilio a Santiago de la Ribera –San Javier, c/ Bolarín, 38, local. 4) Responsabilidad hipotecaria por intereses ordinarios: con independencia de que se fije una cantidad alzada por tal concepto (cláusula decimotercera), es preciso fijar un tope a la variabilidad de intereses que se pacta en la cláusula séptima (art. 220 del Reglamento Hipotecario y Resolución de la Dirección General de los Registros de 9 de febrero de 2001). De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto (BOE 2 de agosto), se advierte al presentante del documento del derecho que tiene a solicitar –en el plazo de quince días– nueva calificación por parte de un Registrador sustituto, a designar con arreglo al cuadro de sustituciones aprobado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003 (BOE 4 de agosto), un ejemplar del cual puede consultarse en este Registro. La presente nota puede ser recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación (arts. 324 y ss. de la Ley Hipotecaria). San Javier, a 20 de septiembre de 2004. El Registrador, Fdo. Constanancio Villaplana García.

III

Don Juan Carlos Añon Calvete, en nombre del Banco de Valencia interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que ha sido notificada a Banco de Valencia, S.A. calificación del Registro de San Javier no 1 de fecha 20 de septiembre de 2004, por la que se acuerda denegar la inscripción solicitada respecto de escritura de préstamo hipotecario constituida entre Banco de Valencia, S.A. y la entidad Proyectos Inmobiliarios Mar D'Arco S.L. por adolecer el documento de los defectos que en dicha calificación se expresan, y considerando que dicha resolución no se halla ajustada a derecho, formulo frente a ella Recurso Gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en base a las siguientes Alegaciones: Primera.–Que según la calificación registral, se deniega la inscripción de la escritura del préstamo hipotecario de fecha 4 de agosto de 2004, no de protocolo 4357 otorgada en San Javier por Da Margarita Acitores Peñafiel, por adolecer del siguiente defecto subsanable: «...No haber fijado un tope a la variabilidad de intereses que se pacta en la cláusula séptima». Segunda.–Que la inscripción de hipotecas en garantía de préstamo a interés variable es cuestión pacífica en nuestro Derecho, existiendo bastante jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado, respecto a dicha inscripción (Resoluciones de 26 (RJ 1984/5199) y 31 de octubre de 1984 (RJ 1984/5202), 23 (RJ 1987/7660) Y 26 de octubre de 1987, 14 de enero de 1991 (RJ 1991/588)). En las expresadas resoluciones se exigen, para dar cobertura hipotecaria al pacto de variabilidad de intereses, los siguientes requisitos: a) Que la variación pactada permita su determinación con referencia a factores objetivos: esto es, índices de referencia oficiales publicados en el «Boletín Oficial del Estado». Los tipos de referencia pactados en el documento calificado corresponden con dicha definición; b) Que se señale un límite máximo de responsabilidad hipotecaria. En la estipulación decimotercera se fija el máximo de cobertura de interés. Tercera.–Que el señor Registrador requiere, para la inscripción de la hipoteca, que se establezca una limitación que afecte no solo al derecho real de hipoteca que se quiere constituir, sino a la obligación en cuya cuantía se constituye, de tal forma que en el préstamo se fije un tipo máximo y mínimo a partir del cual no resultarían de aplicación las reglas de variabilidad pactadas. Sin embargo, dicha interpretación no tiene fundamento legal, ni se corresponde con la interpretación realizada por la Dirección General, por cuanto no se trataría únicamente de definir con precisión los límites de garantía hipotecaria (a todos los efectos legales) sino de limitar la propia obligación garantizada. Que no tiene fundamento legal por cuanto no existe norma alguna que exija, para la determinación del tipo de interés variable, establecer un límite. El cálculo del tipo de interés tomado como referencia un índice objetivo, elimina la posibilidad de un devengo excesivo o usurario de los mismos. La Orden de 5 de mayo de 1994 (RCL 1994/1322) sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios tampoco exige límite. Que contradice dicha interpretación las Resoluciones citadas y con mayor precisión, lo manifiesta la Resolución de 23 de octubre de 1987 mencionada en el hecho Tercero de las siguientes Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado (Resolución de 27 de febrero de 2001 (RJ 2002/2167), Resolución de 29 de mayo de 2001 (RJ2002/7698), Resolución de 13 de marzo 2001 (RJ 2002/2180). Cuarta.–Que de conformidad con lo expuesto, el documento calificado no infringe el principio de especialidad respecto a la cuantía máxima de la que hipotecariamente responde la finca en garantía de los intereses ordinarios y de demora ya que tal como reiterada y pacífica doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado establece, la responsabilidad hipoteca-

ria en garantía de los mencionados intereses puede establecerse de diferentes formas: a) estableciendo un número de años de intereses que se calcularan según el tipo de interés establecido en la escritura («...responde de x años de intereses al tipo... »), b) estableciendo una cantidad determinada, máxima, para cada concepto garantizado («...responde de. € en concepto de intereses ordinarios... ») El requisito para que cualquiera de estas fórmulas sea válida es que, en la primera, el número de años no exceda de cinco, y en la segunda, que la cantidad determinada no sea superior al resultado de calcular el importe conjunto de cinco años de intereses. También se requiere que un mismo capítulo de garantía no se confunda con el otro, de forma que la garantía por concepto de intereses ordinarios este suficientemente diferenciado de la garantía por concepto de intereses de demora. El principio de especialidad regulado en el art. 114 de la Ley Hipotecaria obliga a determinar con precisión y exactitud los conceptos de garantía. Tratándose de un préstamo en el que se pactó la revisión periódica del tipo de interés determinado un índice de referencia en la escritura, es evidente que en el momento de constituir la hipoteca no puede conocerse el tipo de interés que estará en vigor en el futuro y por lo tanto no puede conocerse el importe de los intereses que se adeuden en el momento de realizar la garantía. Pero para cumplir con la exigencia del principio de especialidad, es preciso concretar hasta qué total están garantizando esos intereses que pudieran llegar a deberse. Desde el momento en que la garantía de intereses queda establecida mediante la expresión de una cantidad máxima, la determinación del tipo de interés no es necesaria, ya que tanto la parte como los terceros que accedan al Registro conocerán con precisión la cobertura por este concepto garantizado.

En aquellos casos en que una finca hipotecada responda de una cantidad determinada en concepto de intereses ordinarios y de otra cantidad determinada diferente en concepto de intereses de demora, sea cual sea el mecanismo de revisión de los intereses lo cierto es que solo quedarán garantizados aquellos intereses que se adeuden que no superen la cifra máxima, siempre que, claro está, no sea superior al resultado de calcular 5 años de intereses tomando para el cálculo el tipo consignado en la escritura, único parámetro objetivo de cálculo que existe. Y en el mismo sentido, si en lugar de establecer una cantidad determinada ésta viniese referida como resultado de calcular un porcentaje del importe del préstamo, la conclusión es la misma: la garantía de interés no se ha determinado en función de un tipo de interés y un número de años, sino como una cantidad máxima. Sea cual sea el método de cálculo, la garantía por intereses ordinarios o de demora opera como en la hipoteca de máximo de forma que la cantidad que se obtenga de aplicar la forma de cálculo o la determinada expresamente, es la máxima cobertura que ofrece la hipoteca. Es indiferente, por tanto, el método de calcular esa cobertura máxima: lo importante es que la escritura ofrezca con claridad el mero de cálculo. Así, si en un préstamo de 10.000 € la hipoteca garantiza 5 años de intereses ordinarios al tipo de 3 por ciento, es evidente que la cantidad máxima de intereses garantizada por la hipoteca es 1.500 €. Pero si en ese mismo supuesto establecemos la garantía por intereses indicando que la finca responde de «...hasta 1.500 € en concepto de intereses», dado que el tipo de interés es el 3 por ciento y el nominal es 10.000 €, no se infringe el principio de especialidad, tanto por estar claramente y sin equívocos determinada la cantidad como por un superar el máximo de los 5 años que establece el art. 114 de la Ley Hipotecaria. Y por último, si en lugar de acudir a estas fórmulas, se indica que la finca responde de «...hasta un 15% del principal del préstamo para garantizar intereses...» dado que el resultado de ese cálculo es 1.500 € llegamos a la misma conclusión. Todo lo dicho nada tiene que ver con los pactos que las partes hayan establecido en la escritura de concesión de préstamo puesto que la configuración de la obligación que se garantiza con la hipoteca es ajena al derecho real, siempre que los pactos obligacionales no trasciendan ese ámbito. Por lo tanto, los contratantes pueden convenir que el tipo de interés que devenga el préstamo sea fijo durante toda la vida del préstamo, o que se revise y se modifique periódicamente, estableciendo o un umbral de fluctuación o no. Pero si se establece, no debe configurarse ese pacto como límite con efectos hipotecarios únicamente, puesto que trascendiendo el pacto obligacional al ámbito de la garantía real, quedaría precisado el límite de cobertura para terceros, pero no quedaría precisado con efectos entre las partes, lo que efectivamente es contrario al principio de especialidad. Cualquier pacto que tenga trascendencia hipotecaria no puede discriminar sus efectos ya que ello supondría causar imprecisión y equívocos en los efectos y extensión del derecho real. Pero de este principio básico no puede concluirse como lo hace la calificación registral impugnada que cuando la obligación garantizada devengue intereses variables, debe necesariamente establecerse un máximo y un mínimo de revisión, ya que determinando una cantidad máxima (que se calcula de formas diversas o se determinara expresamente) queda cumplida la exigencia del principio de especialidad pues es perfectamente posible mediante una simple operación aritmética básica, calcular si aquella cantidad excede o no de los cinco años autorizados por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Si se estableciese un umbral de fluctuación, de modo que el proceso de revi-

sión no pudiera dar como resultado un tipo de interés menor del 2% ni superior al 15%, nada de lo dicho cambia. Cual sería en este caso el máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses autorizada por el art. 114 LGH? El resultado de calcular 5 años de intereses al tipo máximo del 15%, aun cuando el tipo de intereses del primer año sea el 3%? Aun siendo así, la válida constitución de hipoteca precisará que se determine con exactitud el límite de cobertura por intereses, límite que podrá fijar expresando una cantidad determinada, o como resultado de calcular los intereses a de un periodo de años (para lo que hará falta concretar cual es el tipo de interés que utilizaremos para ese cálculo) o como resultado de calcular un porcentaje del nominal del préstamo. Aun así y a pesar de lo expuesto anteriormente, desde el momento en que las partes no han querido pactar esos límites máximos y mínimos de revisión, la libertad de pacto es algo a lo que no puede llegar la función calificadora para la cual debe ser suficiente que conste una cantidad máxima de cobertura de intereses quedando cumplido el principio de especialidad. En el caso que nos ocupa se cumple dicho principio ya que la cantidad determinada y concreta que la hipoteca garantiza en concepto de intereses ordinarios y de demora queda establecida y diferenciada en la cláusula Decimotava de la escritura en cuestión de préstamo hipotecario cubriendo dicha hipoteca en concepto de intereses ordinarios hasta un máximo del 5% del principal (1.359.506 €), es decir, hasta la suma 67.975,30 € y en concepto de intereses de demora hasta un máximo del 60% del principal, es decir, hasta la suma, de 815.703,60 €. De este modo la garantía de los distintos intereses no se ha determinado en función de un tipo de interés o un número de años sino como una cantidad máxima, no siendo necesaria la determinación de un tipo de interés ya que tanto las partes como los terceros que accedan al Registro conocerán con precisión la cobertura por estos conceptos garantizados que en ningún caso supera el tipo inicial pactado del 2,416 % multiplicado por los cinco años que la Ley Hipotecaria en su artículo 114 establece como límite. Fundamentos de derecho. I.—Son múltiples las resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado que no han estimado el defecto señalado por el Registrador en el caso que nos ocupa. Destacamos las mencionadas Resolución de 27 de febrero de 2001 (RJ 2002/2167), Resolución de 29 de mayo de 2001 (RJ2002/7698) y Resolución de 13 de marzo 2001 (RJ 2002/2180). Todas ellas coinciden en sus fundamentos de derecho en cuanto a este tema y en todas se manifiesta exactamente el mismo argumento: «El defecto no puede ser estimado. Por una parte, debe tenerse en cuenta que tratándose de préstamos hipotecarios, el principio de determinación registral se predica sólo respecto del derecho real que se inscribe, la hipoteca, la cual debe quedar perfectamente determinada en su alcance y extensión, siendo irrelevantes respecto de aquel principio aquellos aspectos del préstamo garantizado que no influyan en el juego de la garantía, y en consecuencia, no cabe imponer, al amparo de dicho principio, la fijación de un tipo máximo al que pueden ascender los intereses ordinarios o moratorias en las relaciones personales entre acreedor y deudor si se señala el límite al que puede ascender su cobertura hipotecaria, de modo que mas allá del cual no podrán ser satisfechos con cargo al precio de remate del bien hipotecado, aun cuando los efectivamente devengados y exigibles en las relaciones personales acreedor-deudor, fueren superiores...; así resulta no sólo de la literalidad misma de la expresión sino también de la necesaria valoración de las cláusulas del contrato en el sentido más adecuado para que produzcan efectos, de la valoración conjunto de todas ellas, y del entendimiento de las palabras en las acepción más conforme a la naturaleza y objeto del contrato (cfr. Arts 1281, 1284, 1285 y 1286 del Código Civil). II.—Los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en cuanto al trámite que debe darse al presente recurso. En su virtud, Solicito de este Registro de la Propiedad, que teniendo por presentado este escrito con los documentos y poderes que se acompañan, cuya escritura original solicito se me devuelvan previo su cotejo con la copia que de la misma se adjunta, se sirva haberme por parte, en la representación que ostento de Banco de Valencia S.A., mandando se entiendan conmigo las sucesivas actuaciones, haber por formulado en tiempo y forma el Recurso Gubernativo a que el mismo se contrae y, previos los trámites oportunos, remitir el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado a fin de que resuelva y estimando el recurso. Primer Otrosí Digo: A efectos de notificaciones, designo como domicilio el de Banco de Valencia, S.A., sita en C/ Pintor Sorolla, n.º 2 y 4, 46002-Valencia.

Otrosí digo.—Que tal y como se establece en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria en relación con el 42.9 de la misma Ley, solicito la anotación preventiva en la inscripción de la finca objeto de la hipoteca cuya denegación de inscripción motiva el presente recurso y SUPLICO al Registro que se sirva acordarlo. Valencia, 15 de octubre de 2004.

IV

El Registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo mediante escrito de 4 de noviembre de 2004

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 12 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de este Centro Directivo de fechas 14 de enero de 1991, 22 de junio de 2001 y 10 de abril de 2002.

El defecto no puede ser estimado. Como ha señalado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, debe tenerse en cuenta que tratándose de préstamos hipotecarios, el principio de determinación registral se predica solo respecto del derecho real que se inscribe, la hipoteca, la cual debe quedar perfectamente determinada en su alcance y extensión, siendo irrelevantes respecto de aquel principio aquellos aspectos del préstamo garantizado que no influyan en el juego de la garantía, y en consecuencia, no cabe imponer, al amparo de dicho principio, la fijación de un tipo máximo al que pueden ascender los intereses ordinarios en las relaciones personales entre acreedor y deudor si se señala el límite al que puede ascender su cobertura hipotecaria, de modo que mas allá del cual no podrán ser ya satisfechos con cargo al precio de remate del bien hipotecado, aun cuando los efectivamente devengados y exigibles en las relaciones personales acreedor-deudor, fueren superiores. Por lo tanto debe distinguirse entre el posible techo o límite superior de oscilación que se pueda pactar entre las partes respecto a la variabilidad del tipo de interés remuneratorio, tope con alcance obligacional, del máximo porcentaje que pueda tomar el interés ordinario y que debe incluirse a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 220 del Reglamento Hipotecario como un epígrafe fundamental de la cobertura hipotecaria, y con plenos efectos *erga omnes*.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación.

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, 24 de mayo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de San Javier número 1.

13695 RESOLUCIÓN de 25 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Salvador Robles Moreno, contra la negativa del registrador de la propiedad número 2, de Jaén, a inscribir una propiedad horizontal de finca.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Salvador Robles Moreno contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Jaén, don Ramón Orozco Rodríguez, a inscribir una propiedad horizontal de finca.

I

En escritura otorgada en Jaén el día tres de Junio del año dos mil cuatro ante el Notario de esta ciudad, don Carlos Cañete Barrios, comparece don Salvador Robles Moreno en su propio nombre y derecho y procede a la división horizontal de una finca registral descrita como parcela de terreno sobre la que existen dos viviendas unifamiliares cuyas obras nuevas fueron declaradas en distintas escrituras que tuvieron acceso al registro y ahora se solicita su declaración como vivienda número uno y vivienda número dos en régimen de propiedad horizontal de la finca a que pertenecen. Según se deduce de la referida Escritura las dos viviendas forman dos edificaciones separadas.

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad, fue calificado con la siguiente nota el día 16 de julio del año 2004: «La división horizontal de una finca rústica, según el Registro, se puede considerar como acto revelador de una parcelación urbanística, por lo que es exigible Licencia Municipal de Parcelación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 52, 66, 68, 169, 176 y 185 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 78 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio de normas complementarias del Reglamento hipotecario sobre Actos de Naturaleza Urbanística. Subsanable mediante la presentación de licencia, o en su caso, documento del Ayuntamiento expresivo de que no se considera parcelación urbanística la constitución del régimen