

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17069 *Resolución de 10 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Zaragoza n.º 11 a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Juan Pardo Defez, notario de Zaragoza, contra la negativa del registrador de la propiedad de Zaragoza número 11, don Miguel Temprado Aguado, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el 2 de marzo de 2020 ante el notario de Zaragoza don Juan Pardo Defez, con número 371 de protocolo, se formalizó un préstamo con garantía hipotecaria sujeto a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Entre otros pactos, se fija un interés anual del 1,80 por ciento sobre el capital que se adeude, inalterable los doce primeros meses, y se revisará cada seis meses; según la cláusula Sexta, el tipo de demora es «un interés nominal anual resultante de adicionar 3,00 puntos al tipo de interés ordinario nominal anual aplicable en cada momento». Se añade que «A efectos informativos, se hace constar que, a la fecha de la presente escritura y sin perjuicio de su variabilidad, el tipo de interés nominal de demora, conforme a lo antes indicado, asciende a un 4,80%». Y, según la cláusula Séptima, la hipoteca se constituye «en garantía de la devolución del principal prestado, del pago de sus intereses ordinarios hasta un límite de cinco mil trescientos cuarenta y ocho euros con cincuenta céntimos de euro (5.348,50), de la cantidad de nueve mil trescientos cincuenta y nueve euros con ochenta y siete céntimos de euro (9.359,87), para responder de los intereses de demora o indemnizatorios, que puedan devengarse por capital impagado, como se determina en el párrafo primero de la cláusula sexta (...). Se hace constar que a efectos hipotecarios, el tipo de interés nominal anual máximo en concepto de intereses ordinarios será el 8% y el 11,00% en concepto de intereses de demora (...)».

II

Presentada copia autorizada de la escritura en el Registro de la Propiedad número 11 de Zaragoza, fue objeto de calificación por el registrador, don Miguel Temprado Aguado, el 31 de julio de 2020, según la cual se suspende la inscripción conforme a los siguientes fundamentos de derecho:

«Por incongruencia entre los propios términos de la escritura precedente en la que se documenta un préstamo con garantía de hipoteca, a constituir mediante la inscripción solicitada, sobre la finca registral 45.479-V, de las de este Registro, que se manifiesta es la vivienda habitual de los prestatarios y a cuya adquisición va destinado el importe del préstamo, y ello porque:

En la estipulación financiera sexta relativa a los intereses de demora, después de manifestar que dicho interés, resultará de adicionar tres puntos al tipo de interés ordinario nominal anual aplicable en cada momento a la operación, se añade que a

efectos informativos se hace constar que a la fecha de la presente escritura y sin perjuicio de su variabilidad, el tipo de interés nominal de demora, conforme a lo antes indicado, asciende a un 4,80%.

En la cláusula no financiera Séptima de constitución de hipoteca, después de establecer que la hipoteca que se constituirá por la inscripción de la presente escritura, lo es en garantía de la devolución del principal prestado, es decir, 66.856,21 €, se dice que también que lo es en garantía de la cantidad de 9.359,87 € (que resultan de aplicar un 14 % al capital o dos anualidades al 7%), para responder de los intereses de demora o indemnizatorios, que puedan devengarse por capital impagado, como se determina en el párrafo primero de la cláusula sexta. Seguidamente, reza la escritura lo siguiente: se hace constar a efectos hipotecarios que el tipo de interés nominal anual máximo en concepto de intereses de demora, será del 11%.

Este extremo, debe ser objeto de aclaración por las partes prestamista y prestataria, mediante escritura o diligencia complementaria, y ello dada la claridad y precisión necesarias, para la redacción del asiento de inscripción a través del cual quede constituida la hipoteca.

Artículos 9, 12, 114 y 145 de la Ley Hipotecaria.

Recursos.

Contra esta decisión, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia para contender entre si sobre la validez o nulidad del título, cabe (...)»

III

El notario autorizante de la escritura, don Juan Pardo Defez, solicitó calificación conforme al cuadro de sustituciones, correspondiéndole al registrador de la propiedad de Calatayud (como sustituto de la registradora de la propiedad de Zaragoza número 13), Borja Oliveri Guilarte, quien el 19 de agosto de 2020 emitió calificación confirmando la calificación del registrador don Miguel Temprado Aguado en los siguientes términos: «Se dan por reproducidos los hechos fundamentos de derecho expuestos en la citada nota de calificación a los que me remito. La cláusula séptima "Constitución de hipoteca" contiene dos cantidades o límites distintos como garantía hipotecaria para los intereses de demora. Debe aclararse o especificarse cuál de ellos es el pretendido y estipulado por las partes».

IV

Mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad el día 18 de septiembre de junio de 2020, el notario autorizante de la escritura interpuso recurso contra la calificación del registrador sustituido en el que alega lo siguiente:

«(..) Hechos.

Presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad n.º 11 de los de Zaragoza la escritura de préstamo hipotecario antes reseñada, fue calificada por el Sr. Registrador de la Propiedad, suspendiendo la inscripción de la misma por entender que, por incongruencia entre los propios términos de la escritura en relación a los intereses de demora garantizados con la hipoteca en ella constituida, se hace necesario la aclaración de la misma por las partes prestamista y prestataria, y ello dada la claridad y precisión necesarias para la redacción del asiento de inscripción a través del cual quede constituida la hipoteca.

– Alega el Registrador calificador, que dicha incongruencia se deriva de lo siguiente:

1. De que en la "estipulación financiera sexta", después de manifestar que el interés de demora resultará de adicionar tres puntos al tipo de interés ordinario nominal

anual aplicable en cada momento a la operación, se añade que "a efectos informativos", a la fecha de la presente escritura y sin perjuicio de su variabilidad, el tipo de interés nominal de demora, conforme a lo antes indicado, asciende a un 4,80 %.

2. De que posteriormente, en la cláusula no financiera séptima de "constitución de hipoteca", después de establecer que la hipoteca se constituye en garantía del principal prestado, esto es, 66.856,21 Euros, se dice también que lo es en garantía de 9.359,87 euros para responder de los intereses de demora, indicándose seguidamente que, a efectos hipotecarios, el tipo de interés nominal máximo en concepto de intereses de demora, será del 11%.

Añade, no obstante, el Sr. Registrador, al parecer, por un cálculo realizado por él, de manera totalmente caprichosa y aleatoria, que la cantidad de 9.359,87 euros para responder de los intereses de demora, resulta de aplicar un 14 % al capital o dos anualidades al 7 %.

Dicha afirmación y dichos criterios matemáticos de cálculo solamente pueden resultar de la imaginación del Sr. Registrador, ya que si bien, las operaciones realizadas por el mismo son correctas matemáticamente hablando, dichos criterios de cálculo no aparecen de forma alguna reflejados, ni de manera expresa ni tácita, en la escritura calificada, además de que también es cierto que, poniéndonos caprichosos, a las indicadas por el Sr. Registrador, se podrían haber añadido algunas operaciones más, también matemáticamente correctas, como por ejemplo, 6 meses al 28 %, cuatro años al 3,5 %, ocho años al 1,75 % ... y así unas cuantas operaciones más.

– En base a los hechos expuestos, se hace necesario afirmar que, al menos al parecer de este Notario recurrente, es precisamente la nota de calificación registral que peca de la falta de claridad y de la precisión necesarias que el Sr. Registrador de la Propiedad exige, no obstante, a la escritura calificada y que considera totalmente necesarias para la redacción del correspondiente asiento registral de hipoteca.

Y ello es así porque, entendiéndose por incongruencia "la expresión que contradice a otra, o no guarda con ella una relación lógica", después de leer repetidas veces la mencionada nota de calificación registral, no se acierta a ver claramente donde está la incongruencia de la escritura alegada por el Sr. Registrador.

No se acierta a entender si la incongruencia resulta:

a) De aseverar en la "cláusula séptima", que a efectos hipotecarios, el tipo de interés de demora nominal anual máximo sería del 11%, no obstante, haber aseverado en la "cláusula sexta", que el interés de demora a abonar por el prestatario, será el que resulte de sumar 3 puntos porcentuales al tipo de interés vigente en cada momento y que, en consecuencia, a "efectos simplemente informativos", en el momento de otorgarse la escritura, el interés de demora que correspondería aplicársele, en caso de producirse dicha mora, sería del 4,80 %, sin perjuicio de su posible variabilidad posterior.

b) O bien de aseverar en la cláusula séptima que, a efectos hipotecarios, el tipo de interés de demora nominal anual máximo sería del 11% y, no obstante, según los caprichosos cálculos realizados por el Sr. Registrador y antes reseñados, de lo dicho en dicha cláusula séptima se debería deducir que el tipo de demora a efectos hipotecarios que garantizaría la hipoteca sería del 14 % o del 7%.

Esta falta de claridad y precisión en la nota de calificación inicial, parece traslucirse también del contenido de la nota de calificación sustitutoria a la que dicha falta de claridad y precisión se trasladan igualmente y en la que el Registrador sustituto, tras indicar que ha resuelto confirmar la nota de calificación inicial y dar por reproducidos los hechos fundamentos de derecho, sin referirse para nada ni mencionar siquiera la cláusula sexta, indica literalmente que "la cláusula séptima "Constitución de Hipoteca" contiene dos cantidades o límites distintos como garantía hipotecaria para los intereses de demora. Debe aclararse o especificarse cuál de ellos es el pretendido y estipulado por las partes". Parece, por tanto, entender el Sr. Registrador sustituto que estamos en el supuesto de incongruencia antes referido bajo la letra b), ya que como resulta palmario y

claro (basta simplemente con leerla), en la redacción de dicha cláusula séptima, no se indican en ningún caso: ni dos cantidades como garantía de los intereses de demora (solo resulta una, 9.359,87 euros), ni dos límites a dicha garantía (solamente se menciona un límite a dicho interés, el 11% nominal anual).

Esas dos cantidades o límites a las que el Registrador sustituto se refiere en su nota, solamente pueden resultar de añadir a la redacción literal de dicha cláusula séptima que consta en la escritura calificada, los cálculos y las elucubraciones caprichosas añadidas a su redacción por la nota del Sr. Registrador calificador, pareciendo, que el Sr. Registrador sustituto, ante el afán de seguir, defender y no contradecir la primera calificación, en vez de atender a la redacción literal que de dicha cláusula se realiza en la escritura, ha atendido, más bien, a la redacción que de dicha cláusula, con sus correspondientes añadidos, ha realizado en su nota de calificación el primer Registrador calificador.

En base a lo dicho y partiendo de la propia por "incongruencia", esto "la expresión que contradice a otra, o no guarda con ella una relación lógica", el presente recurso se ha de sustentar en los siguientes

Fundamentos de derecho.

En la escritura calificada se formaliza un préstamo con garantía hipotecaria sobre la finca registral n.º 45.479-V del Registro de la Propiedad n.º 11 de los de Zaragoza, que se manifiesta, es la vivienda habitual de los prestatarios y, estando destinado su importe a financiar su adquisición, y todo ello con las siguientes condiciones:

Principal del préstamo: 66.856,21 euros, duración: 20 años.

Tipo interés: El préstamo lo es a "tipo de interés variable", siendo el tipo de interés nominal anual inicial, durante los 12 primeros meses de duración, del 1,8%, y posteriormente, con revisiones semestrales, que se llevarán a cabo adicionando al tipo de referencia "Euribor a 1 año" un margen o diferencial de 1,8 puntos, con diversas posibilidades de bonificación para dicho diferencial.

Intereses de demora: A efectos obligacionales entre prestamista y prestatario, y tratándose de un préstamo con interés variable, la "cláusula sexta" de la escritura establece que..."en el supuesto de que la parte prestataria no satisfaga total o parcialmente las cuotas pactadas a sus respectivos vencimientos, se devengará diariamente en concepto de demora y sobre el principal pendiente de pago, un interés nominal anual resultante de adicionar 3,00 puntos al tipo de interés ordinario nominal anual aplicable en cada momento a la operación, haciéndose constar en el último párrafo de dicha cláusula que, a efectos meramente informativos para la parte deudora, que, a la fecha de la presente escritura y sin perjuicio de su variabilidad, el tipo de interés nominal de demora, conforme a lo antes indicado, que se aplicaría en caso de impago, ascendería a un 4,80%.

La información suministrada por la entidad acreedora a la parte prestataria en ese último párrafo es congruente y cierta, es simplemente una forma gráfica y sencilla de explicar al deducir claramente el significado real de, lo pactado en el primer párrafo de la cláusula, al hablar de añadir 3 puntos al interés vigente en cada momento para calcular el interés de demora si en el momento de otorgarse la escritura, el interés de salida es del 1,8 puntos porcentuales durante 12 meses, si durante esos 12 meses, el prestatario incumpliera sus obligaciones de pago, como intereses de demora, la entidad acreedora le aplicaría un interés equivalente al 1,80% + 3%, esto es el 4,80%.

No obstante, se le advierte, de que ello es así a modo informativo de ejemplo y sin perjuicio de la variabilidad del tipo de interés, ya que, además del supuesto dicho, bien se podrían haber añadido a la cláusula, algunos ejemplos más... así... si el tipo de interés en el momento de impago fuese el 1%, el de demora sería del 4%, si fuese del 2%, el de demora sería el 5%

Pero en todo caso, todo ello no sería sino mera información para el deudor a efectos meramente obligacionales y sin transcendencia alguna a efectos de los límites de garantía de la hipoteca constituida.

Garantía hipotecaria: En la cláusula séptima, como garantía del préstamo, se constituye hipoteca en los siguientes términos:

"Además de la responsabilidad personal y solidaria de la parte prestataria, en garantía de la devolución del principal prestado, del pago de sus intereses ordinarios hasta un límite de cinco mil trescientos cuarenta y ocho euros con cincuenta céntimos de euro (5.348,50), de la cantidad de nueve mil trescientos cincuenta y nueve euros con ochenta y siete céntimos de euro (9.359,87), para responder de los intereses de demora o indemnizatorios, que puedan devengarse por capital impagado, como se determina en el párrafo primero de la cláusula sexta, de la cantidad de dos mil cinco euros con sesenta y nueve céntimos de euro (2.005,69) que se fijan para costas y gastos, los prestatarios, constituyen voluntariamente una sola hipoteca sobre la finca que se describe al final de esta escritura, a favor de la entidad acreedora que, a su vez, acepta dicha garantía hipotecaria.

Se hace constar que, a efectos hipotecarios, el tipo de interés nominal anual máximo en concepto de intereses ordinarios será el 8% y el 11,00% en concepto de intereses de demora."

Es evidente, que de conformidad con lo dispuesto en el art. 114 de la Ley Hipotecaria y de la interpretación que del mismo ha realizado la Dirección General de los Registros y del Notariado en multitud de resoluciones, la delimitación de la responsabilidad hipotecaria por intereses en perjuicio de terceros, ha de sujetarse a los siguientes límites y criterios de determinación y cálculo:

- Tiene un límite máximo de 5 años (art.114 LH).
- Dicho límite de cinco años ha de entenderse de forma autónoma y diferenciada para los intereses ordinarios y para los de demora y no de forma conjunta para ambos (vid. Resoluciones de 18 de diciembre de 1999, 29 y 30 de noviembre de 2002 y 27 de febrero de 2018 entre otras).
- Dentro de ese máximo de cinco años, la ley posibilita la libertad de pacto, la cual puede ejercitarse, bien fijando un número de años concreto dentro del máximo de cinco y que en conjunción con el tipo de interés previamente establecido determinaría el máximo de responsabilidad por interés; o bien, fijando simplemente, una cantidad máxima; pero en modo alguno se precisa que en este segundo caso dicha cantidad corresponda necesariamente a los intereses de tres anualidades, ni que se especifique el plazo que dicha cantidad, en conjunción con el tipo de interés pactado, implica (vid. Resoluciones de 19 enero, 23 febrero, 5, 11, 12, 13, 15, 18, 20 y 21 marzo, 1 y 2 abril, 10 mayo, 4 y 27 junio, 30 septiembre, 23 octubre, 14 noviembre 1996; 12 febrero, 17, 18, 19, 20 y 24 marzo, 16, 22 y 29 abril, 5 mayo, 27 junio, 2, 4 julio 1997; 20 y 21 enero 1998).
- Que la hipoteca que garantiza un préstamo con interés variable pertenece al grupo de las de seguridad, lo que exige la fijación de un tipo máximo a la cobertura de dichos intereses para delimitar el contenido del derecho real, (vid. Resolución de 26 diciembre 1996).
- Que teniendo en cuenta que el principio de especialidad o determinación afecta sólo al derecho que se inscribe, la hipoteca y no el préstamo, no hay indeterminación en la escritura en la que se pacta un interés sujeto a cláusulas de variabilidad, sin fijación de tope, pero en cuya cláusula de constitución si se fija un tope para los intereses garantizados; el hecho de que en esta cláusula se añada al tope, que se fija "a efectos meramente hipotecarios", no puede ser entendido sino en el sentido de fijar la extensión de la cobertura hipotecaria de tales intereses, esto es, de definir el alcance del propio derecho real de partes» como "erga omnes". (vid. Resoluciones de 28 septiembre, 6 y 18 noviembre 2000; 27 febrero, 13 marzo, 16 y 29 mayo, 11 y 22 junio 2001).

Pues bien, todos y cada uno de los límites y criterios de determinación y cálculo reseñados en relación al art. 114 de la ley hipotecaria, se cumplen escrupulosamente y de forma clara y expresa, sin ningún tipo de ambigüedad ni de incongruencia con el resto de la escritura, en la referida "cláusula séptima" de la escritura calificada.

Así, la hipoteca constituida ha de garantizar:

- el principal del préstamo (66.856,21 euros).
- el pago de sus intereses ordinarios hasta el límite de 5.348,50 euros, que calculados "al tipo máximo pactado a efectos hipotecarios" en la propia "cláusula séptima", esto es, al, 8%, se corresponden con el plazo de un año.
- el pago de los intereses de demora indemnizatorios, que puedan devengarse por capital impagado, como se determina en el párrafo primero de la cláusula sexta, hasta la cantidad de 9.359,87 euros, que calculados "al tipo máximo pactado a efectos hipotecarios" en la propia "cláusula séptima", esto es, al 11% (3 puntos sobre el tipo máximo fijado en la misma cláusula para los intereses ordinarios), se corresponden con el plazo de 464,55 días, esto es, un año, tres meses y algunos días.

Es este y no otro, es el único cálculo que cabe hacer para fijar los límites de la garantía hipotecaria por intereses de demora, fuera de las elucubraciones y cálculos caprichosos y aleatorios aducidos en su nota por el Sr. Registrador calificador.»

V

El registrador de la propiedad, don Miguel Temprado Aguado, informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 9 de octubre de 2020.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 25 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; 1255 y 1826 del Código Civil; 9, 12, 18 y 114 de la Ley Hipotecaria; 51 y 220 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 y 10 de octubre de 1997, 20 y 21 de enero de 1998 y 9 de febrero de 2001, 31 de octubre de 2013, 28 de mayo de 2014, 22 de septiembre de 2016, 25 de enero y 21 de marzo de 2017, 16 de febrero de 2018 y 5 de diciembre de 2019; y las Resoluciones de esta Dirección General de Seguridad Jurídica Preventiva y Fe Pública de 5 y 20 de marzo, 11 de junio y 14 y 28 de julio de 2020.

1. Mediante la escritura que es objeto de la calificación impugnada se formaliza un préstamo con garantía hipotecaria, en la que se pacta un interés anual del 1,80 por ciento sobre el capital que se adeude, inalterable los doce primeros meses, y se revisará cada seis meses; según la cláusula Sexta, el tipo de demora es «un interés nominal anual resultante de adicionar 3,00 puntos al tipo de interés ordinario nominal anual aplicable en cada momento». Se añade que «A efectos informativos, se hace constar que, a la fecha de la presente escritura y sin perjuicio de su variabilidad, el tipo de interés nominal de demora, conforme a lo antes indicado, asciende a un 4,80%». Y, según la cláusula Séptima, la hipoteca se constituye «en garantía de la devolución del principal prestado, del pago de sus intereses ordinarios hasta un límite de cinco mil trescientos cuarenta y ocho euros con cincuenta céntimos de euro (5.348,50), de la cantidad de nueve mil trescientos cincuenta y nueve euros con ochenta y siete céntimos de euro (9.359,87), para responder de los intereses de demora o indemnizatorios, que puedan devengarse por capital impagado, como se determina en el párrafo primero de la cláusula sexta (...). Se hace constar que, a efectos hipotecarios, el tipo de interés nominal anual máximo en concepto de intereses ordinarios será el 8% y el 11,00% en concepto de intereses de demora (...).»

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, existe incongruencia entre la estipulación sexta relativa a los intereses de demora y la séptima respecto de la responsabilidad que por intereses moratorios se garantiza con la hipoteca.

El recurrente alega, en esencia, que la incongruencia que alega el registrador se debe a cálculos y criterios matemáticos que no constan en la escritura calificada y en ésta se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria y a la doctrina de esta Dirección General.

2. El recurso debe ser estimado. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones 28 de mayo de 2014, 25 de enero y 21 de marzo de 2017 y 20 de marzo, 11 de junio y 14 y 28 de julio de 2020) en lo tocante a la configuración de la responsabilidad hipotecaria que se fije en garantía de los intereses ordinarios y de demora que se puedan devengar, dentro de los límites legales imperativos (artículos 25 de la Ley 5/2019, 114, párrafos segundo y tercero, de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario), opera la libertad de pacto, la cual puede ejercitarse, bien no garantizando los intereses devengados de un tipo determinado, bien fijando una cobertura en número de años distinta para cada tipo de interés, bien señalando un tipo máximo de cobertura superior a uno respecto del otro, sin que tengan que guardar ninguna proporción ya que estructuralmente nada impide que la garantía de uno u otro tipo de interés sea inferior a los efectivamente devengados, como nada impide la garantía parcial de la obligación principal.

En este sentido, puede pactarse que la garantía hipotecaria cubra únicamente parte de la obligación, principal o de intereses (artículos 1255 y 1826 del Código Civil).

Por otra parte, es también doctrina de esta Dirección General (cfr. (Resoluciones de 23 de febrero y 8 de marzo de 1996, posteriormente confirmada en otras como las de 9 y 10 de octubre de 1997, 20 y 21 de enero de 1998 y 9 de febrero de 2001, 31 de octubre de 2013 y 22 de septiembre de 2016, entre otras muchas) que, conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, la determinación de la responsabilidad hipotecaria por intereses en perjuicio de terceros tiene un límite máximo de cinco años; en ningún caso, podrán reclamarse frente a terceros intereses de más de cinco anualidades, si bien este límite opera de forma autónoma y no conjunta para cada concepto de intereses, ordinarios y moratorios (cfr., por todas, la Resolución de 16 de febrero de 2018). Pero dentro de este máximo la Ley posibilita la libertad de pacto, la cual puede ejercitarse, bien fijando un número de años distinto, dentro del máximo de cinco, que en conjunción con el tipo de interés previamente establecido, determinará ese máximo de responsabilidad por interés, ajustado a las exigencias del principio de especialidad (véase artículo 12 de la Ley Hipotecaria), bien, fijando, simplemente, una cantidad máxima –o un porcentaje máximo, como añadió la Resolución de 22 de septiembre de 2016- (que no habrá de exceder del resultado de aplicar el tipo de interés establecido, a un período de cinco años, como establece el artículo 220 del Reglamento Hipotecario); sin que en modo alguno se exija que en este segundo caso dicha cantidad corresponda necesariamente a los intereses de tres anualidades, ni que se especifique el plazo que dicha cantidad, en conjunción con el tipo de interés pactado, implica.

En consecuencia, siendo admisible que la responsabilidad hipotecaria por intereses se fije hasta una cantidad máxima o en un porcentaje, desde el momento en que ésta no puede exceder del resultado de aplicar a un período de cinco años el tipo de interés máximo a efectos hipotecarios establecido, si en la escritura se ha fijado -como ocurre en el presente caso- un tipo de interés máximo a efectos hipotecarios, esta circunstancia, por un lado, sirve para delimitar el alcance del derecho real constituido y, por otro, permite comprobar si la cantidad alzada establecida como responsabilidad por intereses de demora respeta ese límite establecido en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 10 de diciembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.