

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3482** *Resolución de 26 de enero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Lugo n.º 2 a inscribir una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don J. P. O. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Lugo número 2, doña María Núñez Núñez, a inscribir una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Lugo don Germán Aguilera Cristóbal el día 24 de junio de 2011, se formalizó un reconocimiento de deuda por don J. L. L. a favor de don J. P. O. y la constitución de hipoteca en garantía de la misma sobre determinada finca que según se expresa en la misma escritura pertenece al deudor hipotecante «por compra a la entidad Manufacturas Cafor, S.L., por medio de escritura pública de 21 de marzo de 1997, ante el notario de Madrid don José María Peña y Bernaldo de Quirós, siendo el resto quedado después de diversas segregaciones, tal y como se documenta en la escritura de 25 de Noviembre de 2009». En la misma escritura se añade lo siguiente:

«Pese a que se habían otorgado dos escrituras públicas autorizadas por el notario Don Manuel Ignacio Castro-Gil Iglesias de fechas 25 de noviembre de 2009 (nº 3.430 de su protocolo) y 27 de enero de 2010 (número 240 de su protocolo) que aparentaban una compraventa con pacto de retro a favor de la mercantil Alfajoque Inversiones S.L., dichas escrituras fueron declaradas nulas de pleno derecho por sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Lugo de fecha 7 de junio de 2011, en Juicio ordinario n.º 47/2011-A, y declarándose en la misma a D. J. L. L. como pleno propietario de la finca en cuestión, por constituir dicha operación un préstamo usurario con garantía de un pacto comisorio prohibido por la ley, y ordenando la cancelación de las inscripciones efectuadas a nombre de Alfajoque Inversiones SL.

Durante el procedimiento judicial se obtuvo auto judicial de la Audiencia Provincial de Lugo de fecha 28 de abril de 2011, en rollo de apelación número 144/2011 del cual se une copia simple, por el cual se concedió la medida cautelar de anotación preventiva de la demanda, pero no fue expedido mandamiento para el Registro de la Propiedad por falta de consignación judicial de la caución establecida por el auto.

Manifiestan ambas partes que son conocedoras de que Alfajoque Inversiones SL ha preparado recurso de apelación contra la expresada sentencia y que por tanto no es firme. No obstante lo anterior, ambas partes reconocen que D. J. L. L. ha solicitado al Juzgado la anotación preventiva de la sentencia al amparo del art. 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para otorgar publicidad registral a la declaración judicial de nulidad de pleno derecho del título de Alfajoque Inversiones SL, a los efectos que le son propios, y especialmente de los arts. 32 y 33 de la Ley Hipotecaria. Ambas partes se comprometen, a presentar en el Registro de la Propiedad el mandamiento para la anotación preventiva, tan pronto como se disponga de él.»

Por otra parte, en la escritura se pacta que la deuda reconocida deberá ser pagada en un plazo de cinco meses a contar desde el día del otorgamiento, y que «devengará intereses ordinarios al tipo del interés legal incrementado en un punto por todo el tiempo

que transcurra hasta su efectivo pago». Y se añade que la hipoteca se constituye en garantía del pago de dicha deuda (198.540,12 euros), «los intereses de dicha suma por plazo de cuatro años al tipo de interés legal del 3%, y de la suma de diez mil euros (10.000 €), para costas, gastos judiciales y extrajudiciales, en su caso».

## II

Presentada escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de Lugo, fue calificada con la nota que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«... Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña P. B. O., F. J., el día 04/07/2011, bajo el asiento número 2106, del tomo 14 del Libro Diario y número de entrada 791, que corresponde al documento otorgado por el notario de Lugo Germán Aguilera Cristóbal, con el número 1001/2011 de su protocolo, de fecha 24/06/2011, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

### Hechos

1. La finca sobre la cual se solicita operación figura inscrita a nombre de persona distinta del Hipotecante (figura inscrita a favor de Alfajoke Inversiones SL) y a favor del deudor hipotecante únicamente figura practicada una Anotación de Sentencia no firme; por tanto no el dominio que es objeto de hipoteca en la escritura calificada.

2. Además se establece un plazo para el pago de la deuda de 5 meses desde la escritura calificada y sin embargo se garantizan intereses por un periodo de 4 años, por tanto superiores a los que puede devengar la deuda. Otra cosa sería que se tratase de interés de demora, pero no están estipulados en la escritura calificada.

### Fundamentos de Derecho

1. Art. 20 de la Ley Hipotecaria.

2. Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. Resolución de 5 Nov. 1999) según la cual el carácter accesorio de la hipoteca respecto del crédito garantizado (cfr. artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1857 del Código Civil) implica la imposibilidad de discrepancia entre los términos definitorios de la obligación asegurada y los de la extensión objetiva de la hipoteca en cuanto al crédito (cfr. artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria), de modo que pactándose intereses remuneratorios y un plazo para el pago de la deuda, no cabe que la cobertura hipotecaria quede definida por referencia a otro plazo distinto, vulnerándose con ello la exigencia de claridad y precisión en el contenido de los asientos registrales.

Por ello, se acuerda denegar la operación solicitada

En relación con la presente calificación:

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Decreto 1039/2003,...

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de la Capital de la provincia...

Cabe interponer recurso en este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado...

Lugo, veintiséis de septiembre del año dos mil once. El Registrador de la Propiedad. (Firma ilegible). Fdo: María Núñez Núñez.»

Esta calificación se notificó al presentante el día 7 de octubre de 2011.

## III

El 7 de noviembre de 2011 don J. P. O. interpuso recurso contra la anterior calificación en el que alegó lo siguiente:

Primero. Respecto del primer defecto.

1. Según el artículo 107 de la Ley Hipotecaria son hipotecables, «9º) Los bienes litigiosos, si la demanda origen del pleito se ha anotado preventivamente, o si se hace constar en la inscripción que el actor tenía conocimiento del litigio, pero en cualquiera de los dos casos la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito.

10º) Los bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas, quedando extinguida la hipoteca al resolverse el derecho del hipotecante».

Debe entenderse que es de plena aplicación el apartado 9 del artículo 107, y no cualquier otro por lo siguiente:

a. El artículo 33 de la Ley Hipotecaria establece que la inscripción no convalida los actos que sean nulos con arreglo a las leyes, y esto es lo que ha ocurrido: una sentencia judicial ha declarado sin lugar dudas que la supuesta venta de don J. L. a «Alfajoque Inversiones, S.L.» no fue una auténtica venta con pacto de retro, sino un negocio simulado que enmascaraba un préstamo usurario en el que se entregó una propiedad inmobiliaria como garantía con pacto comisorio. Es decir, un negocio nulo de pleno derecho, y con los efectos «ex tunc» que son propios de toda nulidad de pleno derecho.

b. De acuerdo con la nulidad declarada judicialmente, don J. L. no dejó de ser propietario nunca, e incluso se puede leer que en el contrato de compraventa declarado nulo de pleno derecho don J. L. seguía siendo poseedor de la finca durante todo el tiempo que duraba el plazo para poder recuperar la finca por retracto. Por tanto siempre tuvo la posesión, y según el artículo 609, 1095 y 1492 del Código Civil, si el título no va acompañado del modo no ha existido traspaso dominical. De esta forma, nunca dejó de ser propietario ni poseedor.

c. Sin embargo, al haber tenido acceso al Registro aquella escritura de compraventa (con renuncia a la inscripción del pacto de retro) y haberse operado una modificación registral con efectos frente a terceros, y existir oposición del nuevo titular registral, don J. L. tuvo que entablar una demanda judicial para obtener una declaración de nulidad del contrato, la declaración del dominio a su favor, y la cancelación de la inscripción existente a nombre de «Alfajoque Inversiones, S.L.». Sólo de esta forma se podía restituir la realidad y volver a coordinar el Registro con la realidad.

d. La sentencia judicial es la culminación de un proceso judicial en el cual las partes se han defendido con todas las garantías legales, y bajo el estricto principio de legalidad de todo procedimiento judicial (artículo 1 Ley de Enjuiciamiento Civil). Por eso el legislador le otorga una fuerza especial a las sentencias no firmes (es decir, aquéllas contra las que todavía cabe un recurso ordinario) hasta el punto de que las convierte en títulos ejecutivos de igual forma que a las sentencias firmes, aunque con algún matiz.

En el presente caso se trata de una sentencia que declara la nulidad de un contrato, declara el dominio de la finca a favor del actor, y ordena la cancelación de los asientos registrales que dicho contrato nulo motivó. El sistema registral español parte de un principio básico según el cual la cancelación de un asiento solamente se produce con el consentimiento del titular del asiento (cuando ello sea posible) o por virtud de resolución judicial firme dictada en un procedimiento donde haya tenido audiencia el titular registral. Lo que ahora interesa es que se trate de resolución «firme». Por otra parte la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que no se despachará ejecución de las sentencias declarativas o constitutivas, o por las que se produzca alguna modificación en Registros Públicos, pues en estos casos será suficiente expedir un testimonio de la sentencia, que será título inscribible, sin necesidad de despachar ejecución (artículo 521 Ley de Enjuiciamiento Civil).

Para conciliar el principio general de ejecutividad y cumplimiento de las sentencias judiciales no firmes (vid exposición de motivos de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, y

su artículo 524.4) con el principio de que los asientos registrales sólo se cancelan en virtud de resoluciones judiciales que han adquirido firmeza (artículos 3, 82.1, 83.111, 210.9.a de la Ley Hipotecaria o artículo 208 Ley de Sociedades de Capital, 156.2 Reglamento del Registro Mercantil), el apartado 4 del artículo 524 Ley de Enjuiciamiento Civil prevé la anotación preventiva de la sentencia que ordena la modificación del Registro. Así lo admite y reconoce la Resolución de esta Dirección General de 2 de marzo de 2006 («Que, por consiguiente, y a tenor de lo que disponen los artículos 83 de la Ley Hipotecaria y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para poder practicar una cancelación ordenada por resolución judicial es necesaria la firmeza de aquélla, en los términos que proclama el artículo 207 citado; caso contrario, solo cabría practicar un asiento con vocación temporal como es una anotación preventiva, más acorde con la referida situación de provisionalidad que se deriva de la sentencia no firme, permitiendo de este modo una tutela del interesado, suficiente para impedir que los principios de legitimación y fe pública registral desplieguen sus efectos, ante la posible transmisión de los bienes o derechos objeto de la misma»).

Pero esta anotación preventiva de sentencia no firme no es una medida cautelar en sentido propiamente jurídico, sino que es una medida de ejecución provisional de la sentencia. Según el artículo 721 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, una medida cautelar es una decisión judicial provisional que se dicta para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera otorgarse en la sentencia estimatoria que se dictare. Para su concesión por el juez se requiere la existencia de una apariencia de buen derecho y peligro en la mora procesal (artículo 728), se tramitan en pieza separada y accesoria del proceso principal, exige la prestación de una caución para cubrir los daños y perjuicios en el caso de que sea desestimada la demanda, y tienen vocación provisional, pues en caso de dictarse sentencia desestimatoria de la demanda se alzarán de oficio las medidas cautelares (artículo 744), aunque la sentencia no sea firme. El catálogo enunciativo de medidas cautelares está en el artículo 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y entre ellas cita la anotación preventiva de demanda (número 5) que se corresponde con la del artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria, y otras anotaciones registrales en los casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución (número 6), pero en todo caso se adoptan durante el proceso, en procedimiento contradictorio y además se exige la prestación de caución. Por eso son medidas cautelares.

Por el contrario, la anotación preventiva de sentencia no es una medida cautelar según la definición del artículo 721, ni se dicta en procedimiento contradictorio con vista, ni se exige caución al solicitante, pero sí que es una anotación preventiva de las que están previstas en el artículo 42.10.º de la Ley Hipotecaria. Sin embargo el fundamento de esta anotación preventiva no es la tutela cautelar (la cual sería para asegurar la efectividad de una futura sentencia estimatoria) sino que su fundamento está en la tutela judicial efectiva (artículo 24 CE) y en la función jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado que establece el artículo 117 de la Constitución.

La exposición de motivos de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 se ocupa de esta materia en el apartado XVI: «ante este cambio radical y fijándose en la oposición a la ejecución provisional parece conveniente caer en la cuenta de que la decisión del órgano jurisdiccional sobre dicha oposición no es más difícil que la que entraña resolver sobre la petición de medidas cautelares. Los factores contrapuestos que han de ponderarse ante la oposición a la ejecución provisional no son de mayor dificultad que los que deben tomarse en consideración cuando se piden medidas cautelares.

Se trata de instituciones, ambas, que, siendo distintas, entrañan riesgos de error, pero riesgos de error parejos y que pueden y deben asumirse en aras de la efectividad de la tutela judicial y de la necesaria protección del crédito. La ejecución forzosa provisional no es, por supuesto, ninguna medida cautelar y supone, de ordinario, efectos de más fuerza e intensidad que los propios de las medidas cautelares. Pero en un caso, además de una razonable oposición, existe una sentencia precedida de un proceso con todas las garantías y, en el otro, sólo el «humo de buen derecho».

Por tanto, es evidente que una sentencia es un pronunciamiento judicial definitivo que se dicta en un proceso con arreglo a Derecho, y que mientras no sea revocada sus pronunciamientos serán los que de momento valen, pues sigue siendo efectivo el aforismo «ius est quod iudex dixit». Y si lo que es jurídicamente válido (y ejecutable) es lo que dice la sentencia no firme, debe entenderse que ese derecho existente en la realidad extrarregistral debe gozar del favor del ordenamiento jurídico y su legítimo titular no debe verse privado de ese derecho por una cuestión de procedimiento registral, sin perjuicio de que el sistema registral siga velando eficazmente por la seguridad jurídica, lo cual siempre se consigue con el mecanismo de que los efectos del acto jurídico cuya inscripción se pretende quede dependiendo de las resultas del procedimiento judicial en que se dictó la sentencia, como refleja con toda nitidez el apartado 9.º del artículo 107 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 1 establece que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales de Justicia mientras no sea declarada su inexactitud en los términos establecidos en esta ley. Y esa declaración de inexactitud ya se ha producido en el presente caso por sentencia judicial.

## 2. Sobre el apartado 9.º del artículo 107 de la Ley Hipotecaria:

Los derechos reales se crean, transmiten, modifican y extinguen fuera del Registro, y éste cumple la función que le es propia de dar publicidad, seguridad, etc. Pero cuando una finca está inscrita en el Registro, toda la vida jurídica de esa finca está inevitablemente unida al Registro de la Propiedad con base en los principios de legitimación registral, tracto sucesivo, fe pública e inoponibilidad a terceros de lo no inscrito. Por eso es tan importante que cuando, por la razón que sea, se ha dado lugar a una inexactitud registral (en los términos del artículo 39 de la Ley Hipotecaria) y el auténtico propietario según el artículo 609 del Código Civil no figura como tal en el Registro, pero necesita disponer de su derecho, es imprescindible que el Registro de la Propiedad no se convierta en un muro infranqueable, pero que siga conservando la seguridad jurídica.

En este caso, y teniendo una sentencia que declara el dominio de la finca y ordena la cancelación de una inscripción registral anterior por nulidad radical del título que la motivó, pero que de momento sólo es posible obtener su anotación preventiva como medio de ejecución provisional, coincide perfectamente con el supuesto del artículo 107.9 de la Ley Hipotecaria.

Pero evidentemente, el derecho de hipoteca que se inscriba sobre la titularidad que sólo consta por anotación preventiva, al ser un asiento provisional llamado a convertirse en inscripción definitiva de dominio (según la sentencia sea revocada o confirmada), en cualquier caso quedará pendiente de la resolución del pleito. De esta forma, la pervivencia del derecho real de hipoteca dependerá de la titularidad del dominio sobre la finca, y por el momento seguirá en un estado de semi-latencia, pues ya se cumplen los requisitos esenciales para su constitución:

- a. Que el hipotecante sea dueño de la finca que hipoteca (así lo declara la sentencia).
- b. Que en el Registro de la Propiedad conste que el hipotecante es dueño (ahora consta, pero con la expresada provisionalidad, como situación jurídica interina dotada de la fuerza que la ley de enjuiciamiento civil otorga a una sentencia).
- c. Que la hipoteca se constituya en garantía de una obligación y conste el consentimiento de las partes.

El texto del artículo 107.9 contienen dos supuestos, pero en el presente caso sólo interesa el primero: que la demanda se haya anotado preventivamente.

En este caso no se anotó preventivamente la demanda por falta de caución, pero se pidió y obtuvo la anotación preventiva de la sentencia (medida de ejecución de una resolución judicial que pone fin a un proceso, aunque provisional), que es de un rango muy superior al de la anotación preventiva de demanda (que no es más que una medida cautelar para asegurar los efectos de una futura sentencia estimatoria). Es la misma

relación de subordinación que hay entre un auto que ordena una medida cautelar y una sentencia que pone fin al proceso.

El apartado 9.º del artículo 107 de la Ley Hipotecaria está pensando necesariamente en que el que quiere hipotecar no es el titular registral, sino el demandante del dominio de la finca que pidió y obtuvo la anotación preventiva o incluso que ya ha obtenido una sentencia que estima su demanda y ordena cancelar el asiento contradictorio. No es imaginable otra forma, pues una persona que ya es titular registral de una finca no tiene que pedir la anotación preventiva de una demanda sobre su propia finca, pues ya es titular registral y no existe riesgo de que la finca pase a terceros hipotecarios sin su conocimiento. Además, el sistema jurídico y procesal no admite que una persona se demande a sí misma debido a un elemental principio de confusión de derechos (por ejemplo, no es posible la hipoteca de cosa propia en garantía de un crédito contra uno mismo, por la confusión de derechos), y de la exigencia de que se ejerciten derecho propios y no de terceros (artículo 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Según el Auto de la Audiencia Provincial de Madrid de 22 junio de 2010, «La anotación preventiva de demanda, medida cautelar solicitada está expresamente fijada en el artículo 727.5 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil y tiene por finalidad asegurar que cuando recaiga una sentencia condenatoria, ésta pueda ejecutarse en iguales circunstancias que cuando se inicio la instancia judicial –Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1974–. Es en definitiva, un asiento registral, de vigencia limitada temporalmente, que publica la pendencia de un proceso, sobre una situación jurídica registrada o registrable, siendo el efecto fundamental de la misma, la enervación de la fe pública registral de los terceros que adquieran tras la anotación, anotación que, como recogen las resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 4 de julio de 1919 y 23 de julio de 1910, permite el tráfico jurídico del objeto registrable afectado, sin perjuicio del derecho del anotante, siendo su efecto principal, como ponen de manifiesto las SSTS de 22 de abril de 1952 y 20 de enero de 1976, garantizar y asegurar la retroacción de los pronunciamientos de la sentencia dictada, sin impedir el tráfico de los bienes litigiosos afectados.»

La anotación preventiva de la sentencia que se ha practicado no impide que el actual titular registral («Alfajoque Inversiones, S.L.») negocie y ponga en circulación la finca que ha sido anotada a favor de un tercero (don J. L.), e incluso puede hipotecarlo debido a que en el Registro figura como titular legitimado para ello (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Lo que ocurre es que todos los actos que se otorguen después de la anotación preventiva quedan vinculados a lo que finalmente se resuelva en ese pleito, de acuerdo con el artículo 71 de la Ley Hipotecaria, o como dice la Resolución de Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de octubre de 1997 «determina la supeditación al resultado del pleito y con plena eficacia erga omnes de los actos dispositivos que posteriormente otorgue el demandado (cfr. artículos 71 y 107.9 de la Ley Hipotecaria), de modo que la eficacia de la eventual sentencia estimatoria no podrá ser obstaculizada por la posible existencia de adquirentes posteriores del bien litigioso, quienes, sobre no gozar –por efecto de la anotación– del juego protector de la fe pública registral (cfr. artículo 34 de la Ley Hipotecaria), quedan vinculados por aquella sentencia en los mismos términos que su transmitente. De ahí que se haya señalado por el Tribunal Supremo que, en virtud de esa anotación, la sentencia que en su día recaiga tendrá la misma eficacia que si hubiera sido dictada el día en que se practica la anotación que anticipa así la prioridad registral favorable a la modificación tabular (vid. Sentencia 18 de noviembre 1993)». Por eso no hace falta ninguna aclaración legal que permita al titular registral hipotecar algo que está inscrito a su nombre.

Sin embargo, sí que tiene mucho sentido que el apartado 9.º del artículo 107 esté pensando en el propietario que no figura como titular registral, pero que ha obtenido una anotación preventiva. Un requisito de legitimación para poder hipotecar es que el hipotecante tenga la libre disposición de los bienes. En el presente caso está claro que según la sentencia anotada el demandante es propietario pleno y tiene la posesión de la finca, pero debido a que todavía no es una sentencia firme no se puede cancelar el

asiento, y solo anotar. En este caso aparece con toda nitidez la aplicación del artículo 107.9º, pues el demandante que ha anotado en el Registro la sentencia que le declara propietario es el que quiere efectuar un acto de disposición (constituir la hipoteca). El dato de no ser titular registral de la finca le impediría inscribir un acto de disposición sobre la misma por aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria (legitimación y tracto sucesivo), sin embargo la propia de la Ley Hipotecaria contiene una excepción a este principio, aunque con su lógica matización: el que se proclama propietario de la finca y ha obtenido una anotación preventiva de su derecho (sea demanda o sea sentencia) puede movilizar y rentabilizar su derecho mediante una venta o una hipoteca, pero subordinando dicho acto de disposición a las resultas del pleito.

Además de lo anterior, la propia Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que en caso de revocación de la sentencia, habrá que deshacer lo ejecutado provisionalmente (art. 533 Ley de Enjuiciamiento Civil), lo cual incluye la cancelación de la anotación preventiva de la sentencia.

Algunos reconocidos autores consideran que el precepto se refiere a un titular registral que se ve demandado (con anotación preventiva) y decide otorgar una hipoteca. Pero debe entenderse que el hecho de tener una anotación preventiva de demanda no priva al titular registral de su legitimación, y por eso esa interpretación del apartado 9 del artículo 107 sería una completa redundancia que carece de sentido dentro de la lógica interna de la Ley Hipotecaria. Sin embargo es muy lógico que dentro de la sistemática de la ley el legislador contemplase perfectamente la posibilidad de que el propietario que no es titular registral, pero que ha demandado y anotado su demanda, hipoteque la finca bajo la consideración de que es suya, y con pleno conocimiento del acreedor.

Un titular registral de un inmueble que tenga una anotación de demanda tiene legitimación más que suficiente para venderlo o hipotecarlo, aunque el adquirente recibe con la limitación propia de la anotación. Por eso no tiene sentido esa interpretación del apartado 9. Por otra parte, la inclusión de ese apartado 9 es completamente necesaria para permitir la protección de situaciones jurídicas interinas como la presente, y que un propietario auténtico (que no sea titular registral) no tenga que esperar a que se resuelva el último de los recursos en el Tribunal Supremo para poder disponer de su finca como mejor le parezca. De esta forma, la Ley Hipotecaria demostró estar por delante de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 (que partía de que una sentencia no se podía ejecutar mientras no fuera firme), pues también su finalidad era otorgar seguridad jurídica para la concesión de crédito sobre las fincas.

Por tanto, debe entenderse que el inciso primero del apartado 9 del artículo 107 viene reconocer la legitimación de aquella persona que se llama al dominio de un bien: el demandante que ha obtenido una anotación preventiva de su demanda. Si no existiera este inciso, dicha persona no podría nunca hipotecar la finca al no figurar en el Registro como propietario y faltarle la legitimación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, pero precisamente la existencia del mismo es lo que le otorga esa posibilidad al demandante, de manera que la persistencia de la hipoteca quedará siempre subordinada a las resultas del pleito. Así, la anotación preventiva de la demanda (o de la sentencia) actúa como elemento legitimador a los efectos del artículo 20 de la Ley Hipotecaria para permitir al que anotó para poder realizar un acto de disposición de su derecho, siempre a resultas de cómo termine el pleito.

Ciertamente el precepto sólo habla de anotación preventiva de demanda, por ser la única conocida al tiempo de publicarse la Ley Hipotecaria, y no existía la anotación preventiva de sentencia no firme. Pero la anotación preventiva de sentencia del artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 también sirve para permitir la hipoteca del bien litigioso por existir identidad de razón, y además por ser un asiento que tiene mucho más respaldo jurídico (una sentencia) que la anotación preventiva de la demanda (auto de medida cautelar).

Desde la publicación de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 y su novedoso sistema de ejecutividad provisional de las sentencias el panorama jurídico ha ganado en efectividad, pues ese era uno de los fines confesados en su exposición de motivos. El

hecho de que las sentencias meramente declarativas no sean ejecutables (ni provisional ni definitivamente, según artículos 521.1 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) es consecuencia normal y directa de su propia naturaleza, y es que no les hace falta ejecución alguna, pues tienen valor y eficacia desde que se pronuncian y se notifican. La sentencia que declaró el dominio a favor de don J. L. L. y declaró la nulidad de la supuesta venta con pacto de retro agota su efecto en la mera declaración, pues el demandante era poseedor de la finca y por eso ejercitó una acción declarativa del dominio. Si no tuviera la posesión, entonces habría ejercitado una acción reivindicatoria (que persigue la recuperación del dominio y posesión perdidas o que ostenta un tercero). Sin embargo, en este caso no había que recuperar la posesión, pues el demandante ya la tenía, y por tal motivo no fue necesaria una sentencia de condena (a entregar la cosa).

En la situación actual ha quedado desvirtuada la presunción de exactitud del Registro mediante una sentencia, y si pervive el asiento mientras no sea firme no es por una razón de derecho procesal o civil, sino por un principio del derecho registral (artículo 82 de la Ley Hipotecaria), a los efectos de la seguridad jurídica que impone el propio sistema de mantener vigente un asiento mientras no exista ninguna duda de que ha sido anulado el hecho que lo motivó.

El artículo 1 de la Ley Hipotecaria dispone que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales mientras no sea declarada su inexactitud en los términos previstos por esta Ley. El artículo 33 de la Ley Hipotecaria establece que la inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, y el artículo 40.d de la también se refiere a la rectificación del Registro a causa de la nulidad de un título. Pues bien, desde el momento en que consta la anotación preventiva de la sentencia declarativa del dominio y de la nulidad del título que motivó la inscripción (que es de una eficacia y rango muy superior a una simple anotación preventiva de demanda, como ya he explicado) ya se han cumplido todos los requisitos de los artículos 1, 33 y 40 de la Ley Hipotecaria para dejar constancia de que se ha desvirtuado el contenido de los libros del Registro y por tanto se ha invertido la presunción de titularidad de que habla el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, de manera que al existir una declaración judicial expresa de nulidad del título, se ha invertido la presunción, y ahora lo que tiene valor jurídico es el fallo de la sentencia, que seguirá siendo la verdad judicial mientras no exista un pronunciamiento de un tribunal superior que, en vía de recurso, revoque esa sentencia. Y ello sin perjuicio de que según lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria haya que esperar a la firmeza de la sentencia para que se proceda a la cancelación de la inscripción, por conversión de la anotación preventiva de la sentencia (artículo 70 de la Ley Hipotecaria), y la consiguiente cancelación de la inscripción hecha a favor de «Alfajoke Inversiones, S.L.».

Según lo anterior, si el dominio se transmite y adquiere fuera del Registro de la Propiedad en la forma que establece el artículo 609 del Código Civil, y el Registro solo lo declara y publica (aunque produzca efectos muy importantes como el del artículo 34 de la Ley Hipotecaria), lo que realmente importa es la realidad extrarregistral que consta en la sentencia. De esta manera, si ahora tenemos una declaración de que J. L. L. es titular del pleno dominio de la finca 5.106, evidentemente tiene la legitimación que exige el artículo 1857 del Código Civil (ser propietario pleno). Y para engarzar las disfunciones entre las situaciones que declara el Registro y la realidad extrarregistral, y proteger las situaciones jurídicas interinas y dotarles de protección en la medida que sea posible, para eso existen las anotaciones preventivas, notas marginales y las consecuencias que la ley anuda a la pendencia (artículo 71 de la Ley Hipotecaria). Sólo de esta forma el Registro puede servir en estos casos para otorgar la necesaria seguridad jurídica, y al mismo tiempo no ser un obstáculo insalvable para que una persona que ha obtenido una sentencia favorable pueda disponer o gravar la finca que esa sentencia le reconoce como suya.

Por todo ello, y teniendo en cuenta que la anotación preventiva de sentencia reconocida en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es una novedad importante derivada del derecho a la tutela judicial efectiva (hacer efectivo un pronunciamiento judicial mediante su ejecución), hay que concluir que debe ser inscrita la hipoteca, si bien sujeta a las resultas finales del procedimiento judicial cuya sentencia ha



sido anotada preventivamente, de forma que en función de que la sentencia alcance firmeza o sea revocada, ello determinará si la hipoteca subsiste o decae, y todo con efectos «ex tunc» a la fecha del asiento de presentación en el Registro de la Propiedad. Pues lo cierto es que conociendo la mecánica del derecho procesal, la diferencia entre lo que es una sentencia y una medida cautelar, y los fines de seguridad jurídica el Registro de la Propiedad, esta interpretación es la única forma de comprender por qué el artículo 107.9 de la Ley Hipotecaria permite la hipoteca de bienes litigiosos, y que en este caso está amparado por dicho supuesto.

Por último, y tratando de agotar las posibles hipótesis, en caso de ser finalmente confirmada la sentencia tampoco se trataría de un supuesto de convalecencia (en los términos estudiados en la Resolución de esta Dirección General de 27 de abril de 2005), pues para ello se requiere que quien hipoteque no sea dueño, pero que posteriormente adquiera el dominio y que entonces se convalide la hipoteca. Pero aún así para que tal convalecencia se produzca y tenga valor es preciso que el consentimiento que convalida sea un acto que se hace como propio, en contemplación de ser el futuro «dominus negotii». En el presente caso es difícil hablar de que pueda producirse la «convalecencia» en caso de confirmación de la sentencia, por la razón de que don J. L. L. es dueño actual y constituye la hipoteca en concepto de tal, y no en consideración a una futura adquisición del dominio, que sería lo que nos situaría en un supuesto de convalecencia. Pero a los meros efectos jurídicos y de comparación, el ejemplo sirve, ya que si una persona que no es dueña puede hipotecar una finca sin ser dueño actual, pero en atención a su futura adquisición del dominio, y esa hipoteca llega a ser eficaz y válido el consentimiento prestado, con más razón debe ser válida la hipoteca constituida por quien manifiesta ser dueño actual y que nunca ha dejado de serlo, existiendo constancia registral de esta situación por la anotación preventiva de la sentencia judicial que así lo declaró.

En el momento actual la sentencia del Juzgado ha sido confirmada por la Audiencia Provincial de Lugo, sección primera, de 26 de octubre de 2011, rollo de apelación 694/2011, lo cual acerca más las posibilidades de firmeza de la sentencia. No obstante lo anterior, teniendo en cuenta que son hechos nuevos no tenidos en cuenta por la Registradora, se invocan en este momento en la medida de lo posible y por analogía con lo dispuesto en el artículo 460.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre aportación de documentos nuevos en vía de recurso de apelación, y se acompaña dicho testimonio auténtico como documento en el cual hace constar que no es firme.

En definitiva, que la existencia de la hipoteca depende en este caso de que don J.L.L. sea propietario, tal y como afirma ser en la escritura y ratifica la sentencia judicial, actuando como auténtico dominus a efectos incluso de una eventual convalecencia, y si es dueño, la hipoteca es válida, pero si no lo es, no es eficaz. Teniendo en cuenta que el Registro permite dejar constancia de actos de disposición, pero informando de la sujeción del mismo revocación (anotación preventiva de sentencia y artículo 107.9 de la Ley Hipotecaria), debe entenderse que la hipoteca es inscribible en los términos que han quedado expuestos.

Segundo. Respecto del segundo defecto, relativo a los intereses.

Debe entenderse que no es de aplicación la doctrina expresada en la Resolución de esta Dirección General de 5 de noviembre de 1999, pues en ese caso se trataba de que se había hecho una escritura de novación modificativa de una hipoteca en la cual se cambiaba el tipo de interés (de variable a fijo) con notoria influencia en el tipo de interés, y sin embargo no se adecuaron los importes de la responsabilidad hipotecaria, manteniéndose los mismos. Por esa razón el registrador y el Centro Directivo denegaron la inscripción. Sin embargo en el presente caso no existe ese problema, pues el tipo de interés se mantiene igual antes y después del vencimiento de la obligación (interés legal incrementado en un punto) y hasta el completo pago, estableciéndose un tipo de responsabilidad hipotecaria por debajo del tipo pactado, y por un tiempo inferior al máximo legalmente permitido de 5 años según artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Es decir, no existe riesgo de confusión en perjuicio de terceros, pues en lugar de aprovecharse al máximo las posibilidades legales, se rebajan.

El caso resuelto por esa Resolución es el siguiente, y se ve que difiere notablemente de nuestro caso:

«Constituida hipoteca en garantía de un préstamo a interés variable y definiéndose la cobertura hipotecaria de sus intereses remuneratorios en los correspondientes a tres años, al tipo máximo del 19%, equivalentes a cierta cantidad que se especifica (que coincide con el 57% del principal), se otorga escritura de novación modificativa en la que se cambia el plazo de amortización y se estipula un interés fijo del 10%, pero se añade, «sin modificación en ningún caso de los límites de responsabilidad hipotecaria que actualmente garantiza la presente hipoteca...»

El registrador suspende la inscripción por «no constar la nueva fijación de responsabilidad hipotecaria... al pasar el interés variable de la hipoteca a un interés fijo».

En la escritura se ha reconocido la existencia de una deuda, y se ha señalado que deberá ser pagada en un plazo de 5 meses («dies ad quem», o vencimiento) a contar desde el día de la firma («dies a quo», o término inicial). Durante ese tiempo devengará un interés equivalente al interés legal incrementado en un punto. Transcurrido ese plazo inicial y llegado el vencimiento, se inicia la mora y la deuda seguirá devengando el mismo tipo de interés hasta su completo pago, aunque ahora será un interés moratorio, no ordinario. Asimismo, se ha pactado que no se podrá iniciar acción ejecutiva hipotecaria hasta que no sea firme la sentencia que declara el pleno dominio del deudor hipotecante.

No plantea especial problema la definición y extensión de la obligación garantizada:

– Tiene un término inicial para el devengo de intereses, que es el día de firma de la escritura

– Tiene un término final de duración de la obligación (5 meses, por tanto el 24 de noviembre de 2011), a partir del cual el acreedor podrá reclamar judicialmente el pago de la deuda principal con sus intereses.

– Tiene un pacto de devengo de intereses moratorios (es decir, posteriores al vencimiento de la obligación) al mismo tipo del interés legal incrementado en un punto, de ahí que diga «por todo el tiempo hasta su efectivo pago». Se trata de un tipo de interés referenciado a un módulo objetivo (el interés legal), de manera que no hay distorsión para terceros.

Por tanto, en ambos períodos se devengan intereses al mismo tipo, y ello está reflejado con toda claridad en la escritura.

Hasta aquí la vertiente puramente civil de la existencia de la deuda. En cuanto a la vertiente hipotecaria:

– Teniendo en cuenta que la titularidad de la finca está siendo controvertida ante los Tribunales de Justicia, y a los efectos de cumplir con el principio de seguridad jurídica total de la legislación hipotecaria y los efectos frente a terceros en una eventual subasta, se ha reforzado la escritura con un pacto de no exigibilidad de la deuda por los procedimientos de ejecución hipotecaria. No es una redundancia superflua, sino que es una garantía más a la espera de que sea finalmente confirmada o revocada la sentencia que declaró el dominio a favor del hipotecante, y demuestra la interinidad del derecho expectante de hipoteca, de forma que si la sentencia es confirmada, la hipoteca habrá existido desde su presentación a inscripción en el Registro (pues se habrá confirmado que don J. L. L. ha sido siempre propietario de la finca, dados los efectos «ex tunc» de una declaración de nulidad de pleno derecho de una venta con pacto de retro como la relatada en la sentencia); pero si la sentencia finalmente es revocada, la hipoteca nunca habrá nacido a la vida jurídica ni tampoco habrá producido efectos frente a terceros, constando el consentimiento de ambos contratantes para tal pacto. Dicho pacto asegura que en caso de presentarse una demanda de ejecución de la hipoteca antes de ganar firmeza, el juez podrá inadmitir la demanda no sólo por razones de estricta legalidad, sino por la existencia de ese pacto inscrito que lo impide.

– Por otra parte, la propia situación de interinidad de que se trata, y constando en la propia escritura que todavía no es firme la sentencia y que existe una posibilidad procesal de revocación, se ha incluido un pacto según el cual la garantía de la hipoteca se extiende a cubrir los intereses a un tipo de interés del 3% por un plazo de cuatro años. Es decir, es una autolimitación de la responsabilidad hipotecaria de la finca.

– No se garantizan unos intereses correspondientes a un plazo superior al que puede devengar la deuda, sino que se establece claramente que la finca solo responderá de los intereses (ordinarios o moratorios, pues son al mismo tiempo, y no hay cláusula de vencimiento anticipado ni de anatocismo que pueda introducir alguna distorsión o incertidumbre frente a terceros) que puedan devengarse durante cuatro años.

Por tanto, aun cuando la obligación civil devengue intereses al tipo de interés legal incrementado en un punto por todo el tiempo que esté pendiente de pago, la garantía hipotecaria queda perfectamente delimitada en cuanto al tipo de interés (3%, con independencia de que suba o baje el interés legal) y al período de devengo (un máximo de 4 años), lo cual equivale a la suma de 23.824,80 euros de intereses garantizados por la hipoteca, lo cual lleva a un cálculo exacto que impide hablar de incertidumbres en la responsabilidad hipotecaria.

Por ello cabe concluir que no existe falta de claridad en la extensión objetiva y temporal de la obligación civil, ni en la extensión de la garantía hipotecaria.

#### IV

Conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, el notario autorizante hizo las siguientes alegaciones, mediante escrito de 18 de noviembre de 2011:

1. Que, en cuanto al primer defecto señalado en la nota de calificación, se adhiere a todo lo alegado por el recurrente y además:

Que en relación con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, dicho precepto exige que el derecho que se pretenda transmitir esté inscrito o anotado en el Registro, y en este caso se practicó la anotación de sentencia que declaró el dominio de la finca a favor del hipotecante (por auto y mandamiento de fecha anterior), y a continuación se solicitó la inscripción de la escritura de constitución de hipoteca sobre el dominio de dicha persona sobre esa finca. Por tanto, se cumple el requisito de legitimación registral (artículo 29 de la Ley Hipotecaria), y también de legitimación de derecho material (artículos 609 y 1857 del Código Civil) relativos a que el hipotecante debe ser propietario de la finca y tiene anotado preventivamente el derecho sobre el cual se dispone.

Que el acreedor hipotecario no desconoce la provisionalidad de la inscripción de la hipoteca a su favor mientras la Sentencia no sea firme, y que por tanto su derecho está pendiente de la resolución definitiva del pleito (artículo 107-9.º de la Ley Hipotecaria), y que en ningún caso la práctica del asiento de inscripción de la hipoteca supondría un menoscabo de los derechos de la persona que aparece como titular registral, ya que si se mantuviera el dominio a su favor la hipoteca habría de cancelarse inmediatamente.

2. Que, en cuanto al segundo de los defectos de la citada nota, igualmente se adhiere a las alegaciones del recurrente, y además:

Que la garantía pactada por intereses no excede de los límites fijados legalmente, es decir, cinco años conforme a lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

Que se ha cumplido el principio de determinación registral ya que en el caso de las hipotecas aquél solo se predica respecto del derecho real que se inscribe, la hipoteca, la cual ha de quedar perfectamente determinada en su alcance y extensión, siendo irrelevantes respecto de aquél principio aquellos aspectos de la obligación garantizada que no influyen en el juego de la garantía (Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de octubre de 2000 y 27 de febrero y 22 de septiembre de 2001), estando, en el presente caso, perfectamente determinada la cobertura de intereses en cuanto a su tipo y duración, no excediendo ésta del límite máximo legalmente determinado.

V

La registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escrito de 2 de diciembre de 2011.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 12, 18, 20, 34, 42.10.º, 107.9.º y 327 de la Ley Hipotecaria; 175.5ª del Reglamento Hipotecario; 524 y 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de octubre de 1984, 3 de junio y 23 y 26 de octubre de 1987, 11 de febrero de 1998, 5 de noviembre de 1999, 14 de septiembre de 2002, 11 de octubre de 2004 y 25 de abril de 2005.

1. En el caso al que se refiere este recurso el título calificado es una escritura de reconocimiento de determinada deuda garantizada mediante hipoteca sobre un inmueble.

Según el primero de los defectos expresados en la calificación impugnada, se deniega la inscripción de tal derecho real porque la finca objeto del gravamen no figura inscrita a nombre del hipotecante sino a nombre de determinada sociedad a la cual aquél había vendido dicha finca con pacto de retroventa, sin que sea suficiente que en el Registro conste únicamente anotada preventivamente una sentencia no firme por la que se declara al hipotecante como pleno propietario de la finca.

El recurrente alega, en síntesis, que el artículo 107.9.º de la Ley Hipotecaria, al permitir la hipoteca sobre los «... bienes litigiosos, si la demanda origen del pleito se ha anotado preventivamente...», no se refiere a la hipoteca constituida por el titular registral de una finca cuya titularidad está en litigio, sino a la hipoteca constituida por quien, sin ser titular registral, mantiene un litigio en relación con la titularidad de la finca inscrita.

2. El criterio de la registradora debe ser confirmado.

En consonancia con la prohibición de disponer de la cosa litigiosa por el demandado o por el demandante en nuestro Derecho anterior al Código Civil, el artículo 108-11 de la Ley Hipotecaria de 1861 rechazó la hipoteca de bienes litigiosos porque, como expresó su gloriosa Exposición de Motivos, «mientras esté en tela de juicio el dominio de una finca no puede considerarse a ninguno de los contendientes con derecho ni para enajenarla ni para hipotecarla». Posteriormente, el artículo 107-10.º de la Ley Hipotecaria de 1869 permitió que se hipotecaran «los bienes litigiosos, si la demanda origen del pleito se ha anotado preventivamente, o si se hace constar en la inscripción que el acreedor tenía conocimiento del litigio; pero en cualquiera de los dos casos la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito, sin que pueda perjudicar los derechos de los interesados en el mismo fuera del hipotecante». Este criterio permisivo es el que acoge, en términos casi idénticos, el artículo 107.9º de la vigente Ley Hipotecaria (cfr., asimismo, el artículo 175.5.ª del Reglamento Hipotecario). Pero, en todo caso, esta regulación debe interpretarse conforme a las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo, de modo que sólo podrá inscribirse la hipoteca si el hipotecante es el titular registral del derecho objeto de la misma (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso, la anotación preventiva de la sentencia no firme tiene evidente utilidad como constatación registral de que la inscripción de dominio está en entredicho por cuanto dicha sentencia ha declarado nulo el título que la motivó y ordenado su cancelación (cfr. artículo 42.10º de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos 524 y 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); pero no produce ninguna modificación jurídico-real en favor del anotante sino que se limita a publicar tabularmente la específica situación en que se encuentra la titularidad dominical inscrita a que la sentencia se refiere. De este modo, asegura al favorecido por dicha anotación que, de producirse la modificación declarada por la sentencia si ésta llega a ser firme, tendrá efectividad contra los terceros que, sin dicha anotación, estarían protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Por ello, no puede practicarse la inscripción de hipoteca solicitada.

3. El segundo de los defectos expresados en la calificación se refiere a la cláusula de la escritura por la que se pacta que la deuda reconocida deberá ser pagada en un

plazo de cinco meses a contar desde el día del otorgamiento, y que «devengará intereses ordinarios al tipo del interés legal incrementado en un punto por todo el tiempo que transcurra hasta su efectivo pago». Se añade que la hipoteca se constituye en garantía del pago de dicha deuda, «los intereses de dicha suma por plazo de cuatro años al tipo de interés legal del 3%, y de la suma de diez mil euros (10.000 €), para costas, gastos judiciales y extrajudiciales, en su caso».

La registradora considera que la hipoteca no puede garantizar intereses por un periodo de cuatro años cuando el plazo para el pago de la deuda principal es de cinco meses y no se han estipulado intereses de demora en la escritura calificada.

Este defecto también debe ser mantenido.

Frente a las alegaciones del recurrente en el sentido de que se están garantizando intereses ordinarios y de demora, debe tenerse en cuenta, por un lado, que como ha entendido este Centro Directivo no es inscribible la garantía por intereses si previamente no se ha pactado que la obligación garantizada los devengue (cfr., respecto de intereses ordinarios, las Resoluciones de 11 de octubre de 2004 y 25 de abril de 2005), y no cabe que la cobertura hipotecaria quede definida por referencia a un tipo de interés distinto del estipulado, como ocurriría en el caso debatido, vulnerándose con ello la exigencia de claridad y precisión en el contenido de los asientos registrales, dada la trascendencia «erga omnes» de sus pronunciamientos (Resoluciones de 5 de noviembre de 1999 y 14 de septiembre de 2002).

Por otra parte, en el concepto intereses no cabe englobar a efectos de extensión de la garantía hipotecaria los intereses convenidos en retribución del préstamo (intereses remuneratorios) y los intereses producidos por no cumplirse a su tiempo la obligación de devolver la cantidad prestada (intereses moratorios). Una y otra obligación por intereses tiene naturaleza y régimen distintos; los remuneratorios nacen del contrato mismo y vencen inexorablemente según vencen los plazos pactados; los moratorios no derivan directamente del contrato, sino de la conducta (incumplimiento por mora) ulterior de una de las partes. Unos y otros van a tener, por consiguiente, distinto título para conseguir su efectividad hipotecaria. Como la hipoteca puede, en principio, garantizar todo tipo de obligaciones, cabrá también extender la hipoteca a esta otra obligación, que no deriva directamente del contrato de préstamo. Pero, por exigencia del principio de especialidad (cf. artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria) ni puede englobarse la cifra por intereses moratorios en la hipoteca por costas y gastos (como se dijo ya en la Resolución de 29 de octubre de 1984), ni puede englobarse, tampoco, en la cifra por intereses del préstamo; por el contrario, de quererse que también estos intereses resulten hipotecariamente garantizados, deben precisarse separadamente, en cuanto a esta otra obligación futura garantizada, las circunstancias que la identificarán y la cifra máxima de responsabilidad (cfr., entre otras, las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 y 11 de febrero de 1998).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 26 de enero de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.