

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7909 *Resolución de 29 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Málaga n.º 10 por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Benalmádena, don Manuel Montoya Molina, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Málaga número 10, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el 13 de diciembre de 2013 ante el Notario de Benalmádena, don Manuel Montoya Molina, se formalizó un préstamo con garantía hipotecaria, en la que se pacta que el interés de demora que, en su caso, se devengue en favor del banco «será el resultado de sumar siete puntos y cincuenta centésimas de otro punto porcentual al euríbor empleado para el cálculo del tipo de interés ordinario del préstamo en cada momento, con el límite máximo de tres veces el interés legal del dinero...» (estipulación Sexta). Se añade que «la parte prestataria deberá destinar el importe del préstamo, junto con los recursos propios que sean necesarios, a adquisición onerosa de la vivienda..., que constituye su residencia habitual» (estipulación Séptima). Y, asimismo, se pacta que la hipoteca garantiza el «pago de los intereses de demora convenidos en la estipulación Sexta, limitándose igualmente esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, a los de dos años al tipo máximo a efectos hipotecarios del quince por ciento nominal anual» (estipulación Novena).

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10 fue objeto de calificación negativa del registrador, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, que a continuación se transcribe en lo pertinente: «... Hechos. I.—...II.—En dicho documento se ha observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable: Única.—En la precedente escritura, si bien en el primer párrafo de la Estipulación Financiera Sexta se establece como interés de demora “que será el resultado de sumar siete puntos y cincuenta centésimas de otro punto porcentual al Euríbor empleado para el cálculo del tipo de interés ordinario del préstamo en cada momento, con el límite máximo de tres veces el interés legal del dinero”, en el apartado b) de la cláusula novena —Constitución de hipoteca— se hace constar respecto a los intereses de demora que será “de dos años al tipo máximo a efectos hipotecarios del 15,00 por ciento nominal anual”. Por tanto, se observa una contradicción entre ambas Estipulaciones, que resulta contraria al principio de especialidad, resultando además que el tipo de interés de demora del 15,00 por ciento pactado es contrario a la limitación de los intereses de demora establecidos por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de Medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, Reestructuración de deuda y alquiler social. Defecto subsanable. III.—... Fundamentos de Derecho. I.—Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de

conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.—En relación a la circunstancia reseñada en el Hecho II anterior, además del artículo 114,3 de la Ley Hipotecaria, según su redacción dada por la Ley 41/2007, precepto que establece un límite imperativo para los intereses de demora, que no puede superar tres veces el interés legal del dinero, resultan de aplicación los artículos 9,2 y 12 de la Ley Hipotecaria, así como el artículo 51, Regla 6.ª, del Reglamento Hipotecario, preceptos que regulan el principio de especialidad, en cuya virtud sólo pueden acceder al Registro derechos perfectamente delimitados en cuanto a su contenido. Asimismo, resulta de aplicación la muy clarificadora Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 18 de noviembre de 2013, en cuya virtud, aunque puedan pactarse intereses de demora alternativos para el supuesto de que durante la vigencia del préstamo la vivienda deje de tener la condición de habitual, tal carácter alternativo debe reseñarse expresamente en la escritura pues, en otro caso, la misma recogería dos tipos distintos de intereses contradictorios (además el del 18,00% superaría los límites fijados por el nuevo art. 114.3 de la Ley Hipotecaria), contradicción que, según ya se ha expuesto, vulnera la necesaria concreción que impone el principio de especialidad. III.—De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa parcial del documento presentado... En su virtud, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con la circunstancia expresamente consignada en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia del defecto que igualmente se indica en el fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente... Contra la presente nota de calificación cabe recurrir... Málaga, 17 de febrero de 2014. El registrador (firma ilegible). Fdo.: Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez».

III

Contra la precedente nota de calificación, don Manuel Montoya Molina, notario autorizante del documento, interpuso recurso mediante escrito presentado en el referido Registro el 12 de marzo de 2014, con base en los siguientes fundamentos de Derecho: «Son exactamente los mismos que emplea el registrador de la Propiedad para denegar la inscripción de la escritura, muy especialmente la Resolución de la Dirección General de 18 de noviembre de 2013. Se trata en el presente de refutar las consideraciones del registrador relativas a: 1.—Si existe contradicción entre la cláusulas sexta y novena de la escritura, y 2.—Si el tipo establecido como máximo de responsabilidad para los intereses de demora en la cláusula de constitución de hipoteca es contrario o no al artículo 114.3 de la L.H. tras la reforma operada por la Ley 1/2013 de 14 de mayo. Para el análisis de la cuestión hemos de partir de que se trata de un préstamo hipotecario que grava una vivienda, que es la habitual del deudor y cuyo importe está destinado a financiar la adquisición de la vivienda. No hay ninguna duda de que es aplicable la limitación que para los intereses de demora establece el artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Esas limitaciones se han respetado en la escritura calificada. En la estipulación sexta de la misma se ha pactado un interés de demora variable basado en el euríbor que se utilizará para el cálculo del tipo de interés remuneratorio más siete puntos y medio. En la escritura consta que el euríbor en ese momento es del 0,506 por ciento (estipulación Tercera.—Intereses), por lo que queda claro que los intereses de demora pactados al tiempo de la constitución de la hipoteca serán del 8,06%. Como el tipo de interés legal del dinero para el año dos mil trece era del 4%, resulta que el tipo pactado en la escritura calificada no supera en el momento de la constitución el límite legal del artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria. Al haberse pactado la variabilidad de los intereses de demora podría ocurrir que por la variación de los mismos, en algún momento de la vigencia del préstamo, éstos superasen el límite legal, pero para que ello no ocurra, en la escritura calificada, a continuación del pacto de los intereses de demora se ha hecho la reserva de ese límite legal al decir “con el límite máximo de tres veces el interés legal del dinero”. Es decir, sea cual sea la variabilidad de los intereses de demora, éstos nunca podrán sobrepasar el

límite legal y así consta en la escritura, por lo que no es necesario entrar en la discusión de si por ser legal ese límite es necesario o no que conste expresamente en las estipulaciones del préstamo. Llegados a este punto, la dificultad de solucionar el dilema entre, por un lado, la necesidad de determinación de las cifras de responsabilidad hipotecaria por los distintos conceptos garantizados, debiendo asignarse a los intereses de demora una cifra separada de los remuneratorios y, por otro, el hecho de que los intereses legales del dinero son esencialmente variables, está resuelta por la técnica hipotecaria de las hipotecas de seguridad en su modalidad de máximo. Los intereses de demora, al generarse como consecuencia de un incumplimiento, tienen por definición carácter eventual y como tal tienen carácter de crédito futuro, no sólo en su cuantía sino en su misma existencia encontrándose en una situación de indeterminación. Esa indeterminación en su existencia y en su cuantía, por cuanto los pactados en la escritura son variables y el nuevo límite legal del artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria también lo es, sólo puede salvarse y es perfectamente posible hacerlo a través de la hipoteca de máximo. En la escritura calificada se ha pactado como máximo de la responsabilidad hipotecaria de la finca por el concepto de intereses de demora un quince por ciento. Nótese que ese quince por ciento no es un pacto de intereses de demora sino un límite máximo a la responsabilidad hipotecaria. Los intereses de demora ya están pactados en la escritura al euríbor más siete puntos y medio con el límite de tres veces el interés legal del dinero. Nunca se podrá reclamar a la parte deudora una cantidad de intereses de demora que sean superiores a los pactados. Los pactados respetan el límite legal, siempre estarán sujetos a ese límite legal y así se contempla en la escritura en la estipulación sexta. Pero como los intereses pactados están sujetos a fluctuación, tanto por la forma de pacto variable como por la propia variabilidad del nuevo límite legal, no podría cumplirse con la exigencia de determinación si no se señalara un tope máximo del tipo de interés que quedará cubierto con la garantía hipotecaria y cuya determinación delimita el alcance del derecho real constituido a todos los efectos. Podrá ocurrir que ese máximo pactado de responsabilidad del quince por ciento quede durante la vigencia del préstamo y por la variabilidad del límite legal del artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria por encima o por debajo de los intereses realmente exigibles al deudor. Ese límite, en cuanto especificación delimitadora del contenido del derecho real, opera a todos los efectos legales, favorables o adversos, y tanto en las relaciones entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecante como en las que se producen entre aquél y el tercer poseedor, o los titulares de derechos reales o cargas posteriores sobre la finca gravada. Si el límite pactado del quince por ciento de responsabilidad hipotecaria de la estipulación novena está por encima del límite convenido para los intereses de demora de la estipulación sexta no podrán exigirse al deudor más intereses que los realmente convenidos en la estipulación sexta. Si el límite pactado del quince por ciento de responsabilidad hipotecaria de la estipulación novena está por debajo del límite convenido para los intereses de demora de la estipulación sexta, el límite del quince por ciento delimitador de la responsabilidad hipotecaria operará cuando exista perjuicio de terceros, de forma que cuando no se de aquel perjuicio, puede el ejecutante proceder contra la finca por razón de los intereses debidos, cualquiera que sea el período a que correspondan, siempre que estén cubiertos por la garantía hipotecaria por estar comprendidos dentro del tipo máximo previsto, en tanto que de darse tal perjuicio, tan sólo podrá hacerlo, aparte de respetando aquél tipo máximo, por los realmente devengados durante los períodos temporales previstos en el artículo 114 de la L.H. El artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria ha impuesto un límite a los intereses de demora que se podrán exigir al deudor de un préstamo hipotecario que recaiga sobre vivienda habitual, cuando dicho préstamo está destinado a la adquisición de la misma. Dicho límite consiste en tres veces el interés legal del dinero. Pero lo que no ha dicho este artículo en su nueva redacción es que la responsabilidad máxima de la finca por razón de intereses de demora tenga el límite de tres veces el interés legal del dinero al tiempo de la constitución de la hipoteca. Téngase en cuenta que en la escritura calificada ya se ha establecido que los intereses pactados nunca van a superar el límite legal. La posible tacha de ilegalidad del tipo máximo de responsabilidad

hipotecaria del quince por ciento está ya salvado en la escritura por la reserva contenida en la estipulación sexta. No hay contradicción entonces entre el tipo pactado, con su máximo en la estipulación sexta y el máximo fijado a la responsabilidad hipotecaria en la novena, pues en cualquier caso operará el límite legal de los intereses exigibles al deudor que, además, se ha hecho constar en la estipulación sexta y como ha quedado expuesto, la consideración que hace el registrador de que “el tipo de interés de demora del 15,00 por ciento pactado es contrario a la limitación de los intereses de demora por la Ley 1/2013” no es correcta puesto que no se trata del tipo de interés pactado, sino del límite de la responsabilidad hipotecaria impuesto por el principio de determinación y la técnica de la hipoteca de máximo, límite exigido por la variabilidad del límite pactado de los intereses de demora convenidos de tres veces el tipo de interés legal. La diferencia fundamental entre el supuesto que contempla la Resolución de 18 de noviembre de 2013 y el de la escritura cuya calificación se recurre por el presente está en que en aquella, la escritura calificada contenía un tipo fijo de demora del 20,50% sin contemplar el límite legal del artículo 114.3 de la L.H. y en ésta se ha pactado un tipo para la demora de carácter variable y se le ha puesto el límite legal del artículo 114.3 de la L.H. que habrá de afectar tanto al tipo de interés pactado variable como a la responsabilidad máxima de la finca pues nunca serán exigibles al deudor más intereses de los realmente convenidos y devengados. Por todo lo expuesto creo que no es necesario entrar ahora en el debate de si la reserva o salvedad del límite legal se tiene que hacer constar en la escritura tanto en la estipulación relativa al pacto del interés de demora como en la de constitución de la hipoteca con establecimiento de la responsabilidad hipotecaria. Con una vez debe bastar, ya que también la estipulación en que se pactó el tipo de interés de demora (donde consta el límite legal) va a ser objeto de calificación por su transcendencia registral y por tanto deberá hacerse constar en el asiento, tal y como ha dicho el Centro Directivo en la repetida Resolución, al formar todo ello parte de la “cláusulas, financieras o no, que fijan el contenido susceptible de reclamación hipotecaria”. (No obstante no ser necesaria la doble referencia al límite legal, en la escritura calificada, la estipulación novena, letra b), hace una referencia a limitar la responsabilidad a efectos de los dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, por lo que, de ser necesaria la doble referencia al límite legal, debería entenderse como hecha la reserva o salvedad). Finalmente, en cuanto a la referencia hecha por el registrador al hilo a la aplicación de la Resolución del Centro Directivo de 18 de noviembre de 2013 y de la que ha transcrito la parte relativa a la posibilidad de pactar intereses de demora alternativos para el caso de que la vivienda hipotecada deje de ser la habitual, simplemente decir que en la escritura calificada no se ha pactado ningún tipo de demora alternativo para ese supuesto. No existen dos intereses de demora contradictorios sino uno sólo de carácter variable, el euríbor más siete puntos y medio, que al tiempo de la constitución de la hipoteca cumple el límite máximo de tres veces el interés legal del dinero y que ha quedado limitado frente a posibles futuras variaciones del euríbor por lo pactado en la escritura al límite legal del artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria según consta en la estipulación sexta, y un límite del quince por ciento a la responsabilidad hipotecaria por el concepto de los intereses de demora previamente pactados y limitados legalmente».

IV

Mediante escrito de 14 de marzo de 2014, el Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1108, 1255, 1857 y 1876 del Código Civil; 9, 12, 18, 104, 114 y 130 de la Ley Hipotecaria; la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; el artículo 219 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 29 de octubre de 1984, 20 de mayo y 23 y 26 de octubre de 1987, 16 de febrero de 1990, 12 de julio y 20 de septiembre de 1996, 9 de octubre de 1997, 11 de febrero, 24

de agosto y 3 de diciembre de 1998, 5 de noviembre de 1999, 6 de noviembre de 2000, 8 y 9 de febrero de 2001, 9 de enero y 14 de septiembre de 2002, 11 de octubre de 2004, 25 de abril y 24 de mayo de 2005, 1 de junio y 26 de septiembre de 2006, 18 de febrero de 2008, 26 de enero de 2012 y 13 de septiembre, 31 de octubre y 18 y 26 de noviembre de 2013 y 25 de abril y 28 de mayo (1.ª) de 2014.

1. En este expediente se pretende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario en la que se pacta que el interés de demora que, en su caso, se devengue en favor del banco «será el resultado de sumar siete puntos y cincuenta centésimas de otro punto porcentual al euríbor empleado para el cálculo del tipo de interés ordinario del préstamo en cada momento, con el límite máximo de tres veces el interés legal del dinero...» (estipulación Sexta). Se añade que: «La parte prestataria deberá destinar el importe del préstamo, junto con los recursos propios que sean necesarios, a adquisición onerosa de la vivienda..., que constituye su residencia habitual» (estipulación Séptima). Y, asimismo, se pacta que la hipoteca garantiza el «pago de los intereses de demora convenidos en la estipulación Sexta, limitándose igualmente esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, a los de dos años al tipo máximo a efectos hipotecarios del quince por ciento nominal anual» (estipulación Novena).

El registrador suspende la inscripción solicitada porque considera que existe contradicción entre las estipulaciones sexta y novena «que resulta contraria al principio de especialidad, resultando además que el tipo de interés de demora del 15,00 por ciento pactado es contrario a la limitación de los intereses de demora establecidos por la Ley 1/2013, de 14 de mayo...».

2. Como puso de relieve esta Dirección General en la Resolución de 18 de noviembre de 2013, siendo los intereses legales del dinero esencialmente variables, al ser revisados anualmente por las respectivas leyes presupuestarias (*vid.* art. 1 de la Ley 24/1984, de 29 de junio, sobre modificación del tipo de interés legal del dinero), la indeterminación de la cifra garantizada en el momento inicial de la constitución de la garantía está resuelta por la técnica hipotecaria a través de la figura de las hipotecas de seguridad en su modalidad de máximo. En concreto, esta solución fue ya predicada en relación con los intereses de demora por este Centro Directivo en su Resolución de 20 de mayo de 1987, pues los intereses de demora, al generarse como consecuencia de un incumplimiento, tienen por definición carácter eventual o contingente, y como tales tienen carácter de crédito futuro en el momento de la constitución de la hipoteca, por lo cual no sólo su cuantía sino su misma existencia se encuentran en tal momento en una situación de indeterminación. Como afirmaba la citada Resolución «la distinta naturaleza de uno y otro tipo de intereses [ordinarios y de demora] reclama una configuración diferenciada de la cobertura real asignada a cada uno de ellos. Efectivamente, la estipulación de los segundos anuncia un crédito eventual dependiente de un hecho futuro e incierto, de cuantía indeterminada dentro del límite –tipo impositivo– previsto, lo que determina una garantía real del tipo de las de seguridad», de forma que «en virtud de la exigencia de especialidad (art. 12 de la Ley Hipotecaria), no cabe entender incluidos bajo la genérica cobertura real por intereses a los devengados en caso de mora; éstos si pretenden protección hipotecaria, deberán establecerse de forma diferenciada, con señalamiento de un tope máximo y con respeto de las demás exigencias requeridas por las especiales características de las hipotecas de seguridad».

Las posteriores Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 insisten en que los intereses remuneratorios y los de demora tienen distinta naturaleza y distinto régimen: «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», y por ello no pueden englobarse en la cifra por intereses del préstamo, de forma que de quererse que también los intereses de demora 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».

Por otra parte, es doctrina consolidada de este Centro Directivo (en especial a partir de las Resoluciones de 26 y 31 de octubre de 1984, y en otras muchas posteriores citadas en los «Vistos») que la garantía de los intereses sujetos a fluctuación, desde el momento en que a través del asiento registral no puede determinarse la suma concreta a que en cada período de devengo van a ascender, tan solo cabe a través de una hipoteca de máximo, para las que por exigencia del principio de determinación registral (artículos 12 de la Ley Hipotecaria y 219 de su Reglamento) se requiere señalar el tope máximo del tipo de interés que queda cubierto con la garantía hipotecaria que se constituye y cuya determinación (Resoluciones de 16 de febrero de 1990 y 20 de septiembre de 1996), en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, lo es a todos los efectos, tanto favorables como adversos, ya en las relaciones con terceros, ya en las que se establecen entre el titular del derecho de garantía y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario (acciones de devastación, de ejecución hipotecaria, etc.).

En el mismo sentido, las Resoluciones de 8 y 9 de febrero de 2001 señalan lo siguiente: «Es doctrina reiterada de esta Dirección General (*vid.* Resoluciones de 12 de julio de 1996, 9 de octubre de 1997 ó 3 de diciembre de 1998) que “la garantía hipotecaria de los intereses remuneratorios [y lo mismo cabe decir de los moratorios] cuando son variables, pertenece al grupo de la hipoteca de seguridad, lo que exige la fijación de un tipo máximo a la cobertura hipotecaria de dicho interés, tope que, en cuanto especificación delimitadora del contenido del derecho real, opera a todos los efectos legales, favorables o adversos, y tanto en las relaciones entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecante como en las que se producen entre aquél y el tercer poseedor, o los titulares de derechos reales o cargas posteriores sobre la finca gravada, adquiridos a título oneroso o gratuito”...». Pero la doctrina recogida en las referidas Resoluciones de 8 y 9 de febrero de 2001, y demás en ellas citadas, no debe ser confundida con la que establece que los límites que por anualidades señala los dos primeros apartados del artículo 114 de la Ley Hipotecaria sólo operan cuando exista perjuicio de terceros, al punto de poderse compatibilizar en el sentido de que cuando no se dé aquel perjuicio, puede el ejecutante proceder contra la finca por razón de los intereses debidos, cualquiera que sea el período a que correspondan, siempre que estén cubiertos por la garantía hipotecaria por estar comprendidos dentro del tipo máximo previsto, en tanto que de darse tal perjuicio, tan sólo podrá hacerlo, aparte de respetando aquel tipo máximo, por los realmente devengados durante los períodos temporales que señala el citado artículo 114 (*vid.* Resoluciones de 24 de agosto de 1998, 31 de octubre y 18 de noviembre de 2013 y 25 de abril de 2014).

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, al añadir un nuevo párrafo al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, viene a sumar un nuevo límite legal a los intereses de los préstamos hipotecarios constituidos sobre la vivienda habitual y destinados a financiar su adquisición, haya o no terceros, de forma que los intereses pactados no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Además, dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Límites que, dado su carácter claramente imperativo, las estipulaciones contractuales de constitución de dichos préstamos hipotecarios necesariamente deberán respetar, lo que será perfectamente posible a través de la institución de la hipoteca de máximo. Comoquiera que, cualquiera que sea el límite máximo que se pacte, por hipótesis podrá ocurrir que en algún momento de la vigencia de la hipoteca la aplicación de la fórmula del artículo 114, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria dé como resultado una cifra inferior al máximo pactado, las fórmulas contractuales siempre podrán evitar cualquier tacha de ilegalidad mediante la incorporación a la estipulación correspondiente de una reserva o salvedad de aquel límite legal.

Lo que en ningún caso puede admitirse, so pretexto de que la variabilidad futura de los tipos de interés legal del dinero es imprevisible, es que se pacte un tipo fijo de intereses de demora que ya, a presente en la misma fecha de la constitución de la hipoteca, infrinja el límite legal de los que se pueden devengar en el año de constitución (como ocurría en el supuesto de hecho de la Resolución de 18 de noviembre de 2013).

En el presente caso se cumplen tales exigencias, pues –en la estipulación Sexta– se pacta un tipo de intereses de demora inicial que respeta el límite legal establecido y, siendo variable, se asegura que en el futuro siga respetándolo porque se señala expresamente como límite máximo el triple del interés legal del dinero. Por otra parte, la fijación del tipo máximo respecto de la cobertura hipotecaria de tales intereses queda conciliada con la limitación legal establecida, pues consta expresamente que esa cobertura hipotecaria se refiere a los intereses moratorios en los términos pactados anteriormente en la estipulación Sexta, por lo que resulta inequívocamente que el tipo máximo pactado para dicha cobertura del derecho real sólo será aplicable si en el momento del devengo de los intereses moratorios dicho tipo es igual o inferior al referido límite legal impuesto en el artículo 114, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

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, 29 de mayo de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.