

LOS INTERESES DE DEMORA EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO Y LA APLICABILIDAD DEL ART. 114.3 LH

Dra. Karolina Lyczkowska
Professional Support Lawyer en DLA Piper Spain
Centro de Estudios de Consumo

Fecha de publicación: 20 de diciembre de 2013

En la RDGRN de 18 noviembre 2013 (BOE 19 diciembre), se presenta en el Registro una escritura de préstamo hipotecario que incluye una previsión de intereses de demora al tipo de 20,5 % anual "a efectos obligacionales" y de 14% "a efectos hipotecarios y frente a terceros", operando este último "exclusivamente en sede judicial". También se establece un pacto de capitalización de intereses. El Registrador aprecia que la cláusula es ilícita, confusa y que en cualquier caso vulnera el límite máximo de tres veces el interés legal del dinero, establecido en el art. 114.3 LH.

La Resolución explica que el procedimiento de ejecución hipotecaria sólo puede ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre los extremos contenidos en el título y recogidos en el asiento registral. Por tanto, solo pueden inscribirse las estipulaciones que pueden hacerse valer en la eventual ejecución. La extraordinaria fuerza ejecutiva del título y la sumariedad del proceso se compensa por el hecho de que se trate de un procedimiento con base registral y que la legitimación de los extremos del título requiere previa calificación. En la misma línea y en relación con la apreciación de la nulidad de los pactos, la Resolución entiende aplicable la doctrina del TJUE según la cual la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas no requiere de una previa declaración judicial y de la doctrina del TS que señala el papel activo del Registrador en presencia de una cláusula abusiva. Por tanto, no puede acceder al Registro una cláusula como la de la escritura en cuestión, bajo la consideración de que el juez o el notario en el momento de la ejecución, podrá verificar el cumplimiento de los límites legales. Es en el título ejecutivo donde se debe proceder al ajuste al contenido imperativo de la norma aplicable.

Merece especial atención la reflexión de la DGRN respecto a la alegación del recurrente sobre la variabilidad futura del interés legal de dinero. La Resolución afirma que este argumento no puede servir de base para permitir la inscripción de una cláusula de interés

moratorio fijo que ya en el momento de la constitución de la hipoteca supera el límite del art. 114.3 LH. No obstante, añade que es posible la constitución de una garantía hipotecaria de intereses variables (también moratorios), siempre que se fije el tope máximo. Para evitar la ilegalidad de la cláusula en el caso de que debido a la variabilidad del interés legal del dinero en algún momento el resultado de la fórmula aplicada sea superior a lo que establece el art. 114.3 LH, basta con incluir la correspondiente reserva o salvedad en la cláusula. Del mismo modo, pueden pactarse intereses moratorios alternativos para el caso de que durante la vigencia del préstamo la finca gravada deje de tener la condición de vivienda habitual (que es uno de los requisitos de la aplicabilidad del art. 114.3 LH), ya que al tratarse de una circunstancia objetiva y fácilmente verificable, no está reñida con el requisito de determinabilidad.

Con todo, la DGRN finalmente revoca la calificación registral en base a que el préstamo hipotecario en cuestión no sirve para financiar la adquisición de la vivienda sobre la cual recae la hipoteca, total o parcialmente, ya que consta que el precio de la misma ya se pagó en su totalidad. Por tanto, no se cumple uno de los requisitos de la aplicabilidad de las restricciones del art. 114.3 LH.