

## **LOS INTERESES DE DEMORA DE LAS HIPOTECAS CONSTITUIDAS SOBRE VIVIENDA HABITUAL**

### **ESTUDIO DEL NUEVO ARTÍCULO 114-3 DE LA LEY HIPOTECARIA REFORMADO 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<sup>1</sup>.**

**Ángel Valero Fernández-Reyes**

**Registrador de la Propiedad**

#### **ARTÍCULO 114 PÁRRAFO 3º DE LA LEY HIPOTECARIA Y DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2ª DE LA LEY 1/2013. Los intereses de demora de las hipotecas constituidas sobre vivienda habitual.**

La Ley 1/2013 añade un tercer párrafo al artículo 114 de la Ley Hipotecaria que queda redactado del siguiente modo: *“Los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. 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.”*

Por su parte, la disposición transitoria segunda de dicha Ley establece que: *“La limitación de los intereses de demora de hipotecas constituidas sobre vivienda habitual prevista en el artículo 3 apartado Dos –párrafo 3º del artículo 114 de la LH- será de aplicación a las hipotecas constituidas con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.*

*Asimismo, dicha limitación será de aplicación a los intereses de demora previstos en los préstamos con garantía de hipoteca sobre vivienda habitual, constituidos antes de la entrada en vigor de la Ley, que se devenguen con posterioridad a la misma, así como a los que habiéndose devengado en dicha fecha no hubieran sido satisfechos.*

*En los procedimientos de ejecución o venta extrajudicial iniciados y no concluidos a la entrada en vigor de esta Ley, y en los que se haya fijado ya la cantidad por la que se solicita que se despache ejecución o la venta extrajudicial, el Secretario judicial o el Notario dará al ejecutante un plazo de 10 días para que recalcule aquella cantidad conforme a lo dispuesto en el apartado anterior.”*

a) La génesis del límite legal. La sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea –STJUE- de fecha 14 de [marzo](#) de 2013 en referencia a los intereses moratorios en los préstamos hipotecarios y a su carácter abusivo o no en el supuesto concreto que la motiva, si bien señala que no es función de ese tribunal entrar a valorar si determinadas cláusulas de los contratos son o no abusivas, remite a los jueces nacionales la competencia y la obligación de realizar de oficio esa valoración, a través de la apreciación de si la cláusula supone un desequilibrio contractual importante en perjuicio

---

<sup>1</sup> Este comentario tiene como base el informe que sobre la Ley 1/2013 elaboró la Comisión Técnica de Hipotecas del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad del que el autor fue ponente.

del consumidor que vulnere el artículo 3.3 de la Directiva de la Unión Europea 13/93 sobre cláusulas abusivas en contratos con consumidores, que considera como tales las cláusulas que impongan una indemnización desproporcionada a éstos para el caso de que incumplan sus obligaciones.

Este mismo concepto de desproporción viene recogido en el artículo 85-6 del TRLDCU española como razón suficiente para calificar las cláusulas indemnizatorias como abusivas, pero sin fijar un concreto criterio objetivo, criterio que sí viene recogido en el artículo 1108 del Código Civil el cual, si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero, a falta de pacto, señala como indemnización el interés legal del dinero, si bien, conforme al artículo 576 de la LEC, a partir del despacho de ejecución, el interés de demora será el interés legal del dinero más dos puntos. Pero existen otros muchos tipos de intereses moratorios como el que publica anualmente la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera aplicable a las operaciones comerciales que es actualmente del 8,50%, el interés moratorio a efectos tributarios del artículo 26 de la LGT que es actualmente del 5%, el interés moratorio en caso de impago de letras de cambio o cheques de los artículos 58 y 149 de la LCCH que es actualmente del 6%, el recogido en la Ley 16/2011 de Crédito al Consumo que determina como inaceptable la imposición de un interés de demora que sea superior a 2,5 veces el interés legal del dinero, o, finalmente, el previsto en el artículo 4 del RD-L 6/2012 de medidas urgentes de protección de los deudores hipotecarios sin recursos que limita los intereses moratorios al tipo resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados un 2 por ciento más.

Esta diversidad de límites de los intereses moratorios, que debería ser unificada, planteaba una grave inseguridad jurídica ante la aplicación por los jueces nacionales de las consecuencias derivadas de la citada sentencia del TJUE por lo que el legislador se ha apresurado a incorporarlas normativamente al ámbito de los préstamos hipotecarios que sirvan para financiar la adquisición de la vivienda habitual, que era el supuesto juzgado, fijando, en lo que ahora nos interesa, un máximo específico y propio de interés moratorio equivalente a tres veces el interés legal del dinero, que es, independientemente del juicio que pueda merecer, el límite al que debe circunscribirse la calificación registral, prescindiendo de los restantes límites legales citados.

b) La calificación registral de los intereses moratorios. De lo antes expuesto se infiere que el límite de los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios recogido en el artículo 114-3 de la LH tiene un carácter imperativo, lo que implica que va a regir en el momento de la ejecución incluso aunque no constara en el registro, tal y como se desprende de la disposición transitoria 2ª que lo hace aplicable con carácter retroactivo a las hipotecas ya inscritas a la entrada en vigor de la Ley. Pero ello, a mi juicio, no permite defender que se pueda inscribir un tipo moratorio superior al límite legal alegando que ya lo moderará el juez en caso de ejecución, por lo que deben denegarse por contrarias a Ley las cláusulas de intereses moratorios que no se sujeten al límite legal de “tres veces el interés legal del dinero” –a fecha de hoy el 12%-, ya directamente ya mediante redacciones alambicadas que en el fondo vulneren dicho límite, lo que deberá ser calificado por el registrador.

Rechazo, por tanto, la posición de aquellos compañeros registradores que entienden que dado que tanto la mora pactada como el tope legal son en sí mismos variables, y la mora no se devenga inmediatamente, nunca se sabrá *a priori* si se va a infringir o no ese tope,

por lo que el registrador no puede apreciar al efectuar la calificación si la cláusula será nula por superar el tope legal, y como este tope precisamente es legal y actúa, por aplicación judicial, tanto si se hace referencia a él en la escritura como si no se transcribe, consideran que resulta que la cláusula de demora aunque no contenga referencia al tope legal no es nula ni abusiva y no puede denegarse su inscripción por este motivo.

Y este rechazo se fundamenta en que el registrador, como ya ha reconocido la resolución de la DGRN de 13 de [septiembre](#) de 2013, que aplica al ámbito registral la doctrina resultante de las sentencias del TJUE sobre la materia, puede denegar la inscripción de aquellas cláusulas de las escrituras de hipoteca, en este caso las de intereses moratorios, cuyo carácter abusivo sea apreciado en la calificación, no sólo por ser contrarias a normas imperativas o prohibitivas expresas, o cuando la nulidad por abusividad haya sido declarada por sentencia judicial firme, sino también cuando el carácter abusivo de la cláusula se pueda valorar de forma objetiva (arts. 85 a 90 de la LGDCyU), es decir, cuando el carácter abusivo no responda a un concepto jurídico indeterminado y exija, por tanto, una ponderación de las circunstancias del supuesto concreto, ya que, en tal caso, la competencia para determinar su abusividad es exclusiva de los jueces.

Además, debe tenerse en cuenta que los tribunales, por imposición de la normativa europea, no pueden moderar la cláusula de intereses moratorios extralimitados, admitiendo la liquidación por el límite legal sino que deben circunscribirse a tenerla por no puesta y declararla nula, no admitiendo liquidación alguna por intereses moratorios; lo que hace contrario a derecho la inscripción de una cláusula que no es susceptible de producir efecto alguno en caso de ejecución, pero sí durante el período intermedio si el deudor no se opone a ella y el impago no llega a generar la citada ejecución.

La argumentación de la DGRN a favor de la calificación registral se fundamenta, además del ámbito propio de la calificación registral de las escrituras públicas, en la eficacia *ipso iure* de la nulidad plena de las cláusulas abusivas, en el principio de efectividad de las Directivas comunitarias y la vinculación a su contenido de la actuación de todos los poderes públicos de los Estados miembros –entre ellos a los registradores–, y en el derecho de los consumidores a no quedar sujetos al contenido de las cláusulas abusivas sin necesidad de que con carácter previo las hayan impugnado judicialmente con éxito.

Así la STJUE de 14 de [junio](#) de 2012, dispone, por un lado, que “*las cláusulas contractuales abusivas no vinculan al consumidor sin que, a este respecto, sea necesario que haya impugnado con éxito tal cláusula ante los tribunales*” y “*la obligatoriedad de los funcionarios públicos de entrar a calificar el carácter abusivo de cláusulas contractuales en el ejercicio de sus funciones*”; y por otro lado, que “*los jueces nacionales están obligados únicamente a dejar sin aplicación la cláusula contractual abusiva, a fin de que ésta no produzca efectos vinculantes para el consumidor, sin estar facultados para modificar el contenido de la misma*”, de modo que el contrato “*subsistirá, en principio, sin otra modificación que la resultante de la supresión de las cláusulas abusivas si éste puede subsistir sin las mismas*”.

Según razona el TJUE ello es así porque, en caso contrario, los bancos tenderían a pactar un interés moratorio superior cobrándoselo a los consumidores, en la confianza

de que en caso de reclamación el juez les admitiría el máximo legal que es lo que se trata de evitar. La normativa europea, que es a la que se pretende adaptar la reforma 1/2013, lo que persigue es proteger al consumidor y por eso toda cláusula que contenga un interés moratorio superior al legal debe tenerse como nula y no vinculante, lo que tiene como consecuencia registral, a mi juicio, que si no se contiene ese límite legal, expresado de una u otra manera, no se pueda inscribir la cláusula por nula de pleno derecho.

Ahora bien, ello no implica que sea necesario la utilización literal del límite fijado legalmente, sino que es posible utilizar fórmulas diversas siempre que ese límite no se vulnere, como podría ser la siguiente: *“cinco puntos por encima del interés remuneratorio vigente en cada momento sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el límite fijado legalmente”*. Mayor dificultad tiene, en mi opinión, la admisión de un tipo moratorio fijo, ya que pudiera en el futuro ser superior al límite legal, pero en todo caso para su admisión debería ser igual o inferior a ese límite legal en el momento del otorgamiento de la escritura de hipoteca.

Igualmente, habida cuenta de que el hecho que un inmueble se destine a vivienda habitual es una circunstancia susceptible de modificación, considero admisible la utilización de intereses moratorios alternativos para el supuesto de que la finca gravada deje de tener el carácter habitual de la persona física deudora. En este caso, estimo conveniente advertir en la nota de despacho que si la finca hipotecada sigue siendo vivienda habitual en el momento de la ejecución serán aplicables los límites del artículo 114.3 de la LH.

En relación con los requisitos que deben concurrir para la aplicación de este límite en la calificación registral, entiendo que debe tratarse de un préstamo o crédito hipotecario concedido para la adquisición de la vivienda habitual del deudor y que sea garantizado con la misma vivienda habitual para cuya adquisición se concedió, excluyéndose, por tanto, su aplicación en el supuesto de garantía con finca de un hipotecante no deudor porque el préstamo no tendría como finalidad la adquisición de la finca gravada.

A este respecto, como ya se ha expuesto anteriormente al comentar el artículo 21-3 de la LH, es necesario que se establezca expresamente en la escritura de formalización de la hipoteca que la finalidad del préstamo es adquirir la vivienda habitual, salvo si esa circunstancia se deduce claramente del registro, como sería el caso de que se presentará la escritura de compraventa de la vivienda junto con la escritura de formalización de la hipoteca sobre esa vivienda en que se indique que se dedicará a vivienda habitual.

c) La responsabilidad hipotecaria por intereses moratorios. Dada la variabilidad de los intereses legales sobre los que se fundamenta el límite legal de los intereses moratorios, éstos, normalmente, pasarán a tener la consideración de intereses variables, lo que plantea una serie de cuestiones en relación con el principio de determinación de las hipotecas y con la responsabilidad hipotecaria que les dé cobertura.

En este ámbito, considero ajustado al principio de determinación registral la utilización de la fórmula legal para fijar la responsabilidad máxima por intereses moratorios –ej. *“tres años de intereses moratorios al tipo que represente en cada momento tres veces el interés legal del dinero”*–, ya que se está señalando un límite que, aunque indeterminado inicialmente, es determinable en caso de ejecución y, además, algo parecido ocurre con

la responsabilidad hipotecaria por intereses en ciertas hipotecas cambiarias y a favor de la AEAT, cuya inscribibilidad se encuentra reconocida por la DGRN.

Por otra parte, es también admisible la fijación de un interés máximo moratorio a efectos de responsabilidad hipotecaria que puede ser superior al actual 12% resultante de la aplicación de la fórmula legal o la resultante en el futuro -por ejemplo el 15%-, porque esa variabilidad del interés legal del dinero puede generar un interés moratorio superior al máximo posible en el momento de otorgamiento de la escritura de hipoteca, porque la vivienda pueda dejar de ser habitual y así se prevea en la cláusula respectiva, y porque la configuración de la responsabilidad por intereses moratorios como una hipoteca de máximo en garantía de obligaciones futuras así lo permite.

No obstante lo anterior, si ese límite máximo fuere desproporcionado podría plantearse la cuestión de si el registrador está capacitado, en ejercicio de su facultad calificadora, para denegar la inscripción del pacto de intereses moratorios y su responsabilidad hipotecaria. Así se defiende por algunos registradores que afirman que, existiendo sentencias del Tribunal Supremo que declaran abusivo un interés moratorio del 29% -STS de 23 de [septiembre](#) de 2010-, o del 22% -STS de 22 de [febrero](#) de 2013-, no deberían admitirse topes máximos superiores a esas cifras.

No lo considero así yo, en primer lugar, por la dificultad de apreciar cuándo ese tope sería abusivo, ya que el devenir de los mercados financieros puede, sobre todo en los préstamos hipotecarios de larga duración, hacerlo ajustado a derecho, y, en segundo lugar, porque esa apreciación exigiría una ponderación de las circunstancias del caso concreto que, como ya se ha expuesto, excede de la calificación registral. Sería conveniente, sin embargo, por razones de transparencia informativa, que la misma cláusula hipotecaria contuviera por sí o por remisión a la cláusula financiera correspondiente, la previsión de que en ningún caso podrán exigirse intereses moratorios que superen el límite legal en el momento del devengo.

d) El significado de la prohibición de capitalización de los intereses moratorios. Con la finalidad de evitar que por el impago puntual de algunas cuotas del préstamo o de sus intereses ordinarios la deuda crezca desproporcionadamente, la reforma legal no admite la capitalización por intereses moratorios, por lo que la cláusula que los contenga debe ser denegada. Esa prohibición legal proclamada en la propia Ley Hipotecaria, permite *a sensu contrario*, a mi entender, la admisión e inscripción del pacto de capitalización de los intereses ordinarios, salvo que se establezca que los intereses ordinarios capitalizados devengarán intereses moratorios, dado que según el artículo 114-3 de la LH, por la misma finalidad citada, “*sólo podrán devengarse intereses moratorios sobre el principal pendiente de pago*”. Todo ello sin perjuicio de que no puedan entenderse garantizados los intereses ordinarios capitalizados con la cifra de responsabilidad hipotecaria por principal.

En cuanto al tenor del último inciso del artículo 114-3 de la LH: “*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*”, entiendo que se refiere al supuesto de ejecución de la finca hipotecada sin que el remate sea suficiente para pagar toda la deuda, en que la deuda pendiente generará únicamente un interés moratorio equivalente al interés legal del dinero pero capitalizable.

Pero a esta disposición legal debe hacerse una importante crítica y es que no se haya previsto que, en caso de vencimiento anticipado de la totalidad de la deuda por el impago de al menos tres cuotas mensuales –artículo 693 nº 2 de la LEC-, los intereses moratorios sólo se apliquen sobre las cantidades impagadas cuyo plazo de vencimiento pactado fuere llegando y no sobre la totalidad del capital, pues esta forma de cálculo es la que genera un aumento mayor de la deuda.

e) Derecho transitorio. En este ámbito, de la disposición transitoria 2ª de la Ley 1/2013 antes transcrita, parecen, en principio, distinguirse dos situaciones distintas:

1.- Una primera situación, relativa a las hipotecas que se constituyan a partir de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, en que indudablemente, como ya se ha argumentado, los jueces no gozan de la facultad de integración o moderación de la estipulación de los intereses moratorios hasta el límite legal sino que deberán considerarlas nulas de pleno derecho por ser contrarias a una norma imperativa y por aplicación de la doctrina antes expuesta sentada en este sentido por las sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en materia de cláusulas abusivas.

2.- Una segunda situación, relativa a las hipotecas ya inscritas que tuvieran pactado un interés moratorio superior al nuevo límite legal, en que esta limitación operaría “*ex lege*” respecto de todos aquellos intereses moratorios que no hubieran sido satisfechos, pero discutiéndose doctrinalmente acerca del contenido de los efectos de esta aplicación retroactiva.

Así, para unos autores, basándose en la literalidad de la norma, el efecto de esta disposición transitoria consiste en facultar a los jueces para moderar la cláusula de intereses moratorios hasta el límite legal del artículo 114-3 de la LH en caso que ésta hubiere incurrido en abusividad en atención a su manifiesta desproporción, y ello es así porque el legislador español ha entendido, según esta opinión, que al no existir con anterioridad un límite legal para los intereses moratorios en los préstamos hipotecarios, la sanción de la nulidad absoluta es excesiva.

Este parece ser el criterio mayoritario en la [jornada](#) que sobre las repercusiones de la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea celebraron los miembros de la Sala Civil del Tribunal Supremo y magistrados de Audiencia Provinciales de toda España en que se consideró que, en tales casos, el principal devengará los intereses legalmente previstos que son, según la opinión más fundada, los recogidos en dicho artículo.

Pero para otros autores el efecto de la disposición transitoria 2ª es la nulidad absoluta de la cláusula y su expulsión del contrato, debiendo los jueces limitarse a tenerla por no puesta y a no admitir ninguna liquidación por intereses moratorios, ya que cualquier otra interpretación implicaría un incumplimiento legal por parte del legislador español del marco jurídico de protección a los consumidores frente a cláusulas abusivas de los contratos que establece la Directiva 93/13/CEE.

Este es el criterio sostenido ya por varios juzgados –ver auto de 8 de julio de 2013 del J1ªI nº 5 de Valencia, auto de 5 de [septiembre](#) de 2013 del J1ªI nº 7 de Collado-Villalba, auto de 16 de septiembre de 2013 del J1ªI nº 4 de Granollers entre otros- y que ha llevado al titular del J1ªI nº 2 de [Marchena](#) –Sevilla- a plantear al TJUE la cuestión

prejudicial de si la disposición transitoria segunda de la Ley 1/2013 no sería sino “*una limitación clara de la tutela del consumidor por cuanto supone formal y materialmente una clara obstaculización al consumidor para el ejercicio de acciones o recursos judiciales que garanticen una tutela efectiva de sus derechos así como para el control de oficio de cláusulas abusivas por el órgano jurisdiccional, al parecer imponer una suerte de moderación obligatoria de aquellas cláusulas de intereses moratorios que hayan incurrido en abusividad*”.

El plazo de diez días que se concede en la disposición transitoria al ejecutante para recalcular los intereses, no resuelve la cuestión, pues puede ser interpretada en ambos sentidos, es decir, tanto para entender que implica la reducción de la cifra reclamada por intereses de demora, como para entender que deben suprimirse de forma total los mismos de la cantidad total reclamada.

f) Efectos registrales de la declaración de abusividad en el proceso ejecutivo. Una interesante cuestión que se puede plantear en los registros a partir de ahora es la de si la declaración judicial de abusividad de la cláusula de interés moratorio dictada en un procedimiento de ejecución hipotecaria, de oficio o como consecuencia de la alegación del ejecutado de la causa de oposición del nuevo artículo 965-1-4ª de la LEC, y que implica que el juez despache la ejecución sólo por la cantidad reclamada por capital, intereses ordinarios y gastos, denegando la ejecución por los intereses de demora, puede generar algún asiento registral y, en su caso, cuál será ese asiento y cuáles serán sus efectos.

Así, la presentación en el registro de un mandamiento judicial conteniendo la citada declaración de abusividad y nulidad absoluta de la cláusula de interés moratorio en el procedimiento de ejecución, ante la falta de previsión legal, puede implicar, ya que argumentos hay para todas las posturas: bien la denegación de su constancia registral por no estar prevista normativamente y no gozar de resolución judicial recaída en el procedimiento de ejecución de los efectos de cosa juzgada; bien la práctica de una nota marginal por si ocurriera que en vía declarativa el acreedor obtuviese sentencia confirmando la validez de la cláusula sobre intereses moratorios y pueda proceder a hacer efectiva la garantía hipotecaria de los mismos en otra ejecución; o bien la práctica de un asiento de cancelación registral de la cláusula abusiva, acompañada o no de la consiguiente modificación de la responsabilidad hipotecaria por intereses moratorios de las fincas hipotecadas.

A mi juicio, el problema estriba fundamentalmente en decidir cuál es el efecto de esa declaración de ineficacia o completa anulación de la cláusula de interés moratorio en el proceso de ejecución; es decir, como indica Antonio Gallardo “*si la declaración judicial ha de limitarse al puro proceso de ejecución, excluyendo de la pretensión del acreedor la acción relativa a los intereses de demora, dentro de su concreta reclamación, pero sin impedir la reiteración de la misma reclamación en cualquier otro proceso ulterior; o si, por el contrario, la resolución anulatoria del Juez de la ejecución tiene efectos definitivos, vinculando a las partes de manera permanente y con valor de cosa juzgada*”.

Se trata de una cuestión compleja, cuyo estudio detallado excede del propósito de estos comentarios, respecto de la que cabe aquí indicar que, en mi opinión, con base en los principios de equivalencia y efectividad de la normativa comunitaria antes expuestos y

en la jurisprudencia del Tribunal Supremo acerca de la extensión de la cosa juzgada material a los autos dictados en el ámbito de la ejecución –aunque se excepcionen aquellas cuestiones que por su entidad o complejidad no han podido ser correcta y profundamente abordadas-, dichos autos vinculan a las partes y las posibles causas de nulidad devienen inutilizables en el juicio declarativo posterior, tanto en los casos en que, esgrimidas en tiempo y forma, fueron desestimadas, como aquellos otros en que el ejecutado no las opuso en el tiempo oportuno.

Todo ello me lleva a concluir que declarado parcialmente nulo el préstamo hipotecario por serlo algunas de sus cláusulas, en virtud de la resolución firme dictada en el procedimiento de ejecución, habrá de hacerse constar en el Registro tal declaración de nulidad de conformidad con la regla de los artículos 144 de la LH y 240 de su Reglamento, procediéndose a la extensión del correspondiente asiento de cancelación parcial, relativa a la cláusula expresamente declarada nula, sin perjuicio de que, como señala Rafael Arnáiz Ramos, el acreedor pueda presentar demanda de juicio ordinario para que se declare la validez y solicitar, a efectos de proteger la prioridad ganada, que se tome anotación preventiva de la demanda.

Así ocurre en un supuesto semejante como es la resolución dictada en una tercera de dominio en un procedimiento de ejecución que la DGRN –ver resoluciones de 1 de marzo de 2003, 5 de mayo de 2006 y 15 de julio de 2010- considera título hábil para inscribir la propiedad a favor del tercerista, ya que existe un pronunciamiento judicial sobre la pertenencia del bien, y ello aunque aparentemente éste limite sus efectos a decidir sobre la procedencia del embargo trabado y no produzca, según dispone expresamente el artículo 603 de la LEC, efectos de cosa juzgada en relación con la titularidad de la finca.

Por último, acerca de la cuestión de si debe cancelarse simultáneamente la responsabilidad hipotecaria por intereses moratorios dado que por aplicación del principio de accesoriedad de la hipoteca respecto de la obligación garantiza, no existiendo obligación no puede existir garantía, considero prudente, salvo que el juez lo ordene expresamente, no practicar esa cancelación por si en otro posible proceso de ejecución o en vía declarativa el acreedor obtuviese sentencia confirmando la validez de la cláusula sobre intereses moratorios. De esta manera se posibilita que, en ese supuesto, se pueda proceder a hacer efectiva la garantía hipotecaria de los intereses moratorios en otra ejecución, pero debiendo cancelarse también esa responsabilidad hipotecaria con la hipoteca si la primera ejecución se verifica, siempre que no conste practicada la anotación preventiva de la demanda interpuesta por el acreedor a la que antes hemos hecho referencia.

Ángel Valero Fernández-Reyes  
Madrid a 3 de noviembre de 2013