

Responsabilidad Hipotecaria en cuanto a interés de demora: la importancia de su correcta cuantificación



1. Introducción

La responsabilidad hipotecaria en cuanto a intereses de demora suele estar pactado de la siguiente manera: por un lado, aplicando el interés de demora pactado sobre un periodo temporal delimitado, y por otro, especificando un tipo máximo.

A modo de ejemplo

- “de sus intereses de demora de 25 meses al 14% anual, **HASTA** la suma de 730.000 euros”

Otro ejemplo

- “interés de demora de dos años **HASTA** un tipo máximo del 18%”

En nuestra opinión, el tipo máximo únicamente aplica si, el interés de demora pactado sobre un periodo temporal delimitado, es superior a lo que resulte de aplicar el tipo máximo.

A la hora de cuantificar que cubre la responsabilidad hipotecaria respecto de la partida intereses de demora, es muy importante verificar en cual de ambas posibilidades nos encontramos.

Para ello es importante distinguir entre, los intereses de demora del préstamo que debe hacer frente el deudor, y aquellos a los que se extiende la garantía hipotecaria.

2. La importancia de correcta cuantificación

Hemos detectado que, en la práctica procesal, a la hora de cuantificar el tipo de interés de demora afecto a la responsabilidad hipotecaria, de manera automática se aplica el tipo máximo pactado.

Responsabilidad Hipotecaria en cuanto a interés de demora: la importancia de su correcta cuantificación

Hacemos referencia al Auto de la Audiencia Provincial de Asturias, Sección 7ª Gijón, ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000196 /2022, de fecha 23 de diciembre de 2022, que confirma el Auto de fecha 10 de enero de 2022, del Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Gijón, PLD PIEZA DE LIQUIDACION 0000079 /2017 0001, y donde se ha analizado esta cuestión:

“(…) dicha naturaleza la otorga la Resolución de la DGRN de 20 de marzo de 1987, que indica que los intereses variables de demora (para gozar de la debida protección hipotecaria) han de incluirse con el señalamiento de un tope máximo. En este caso dicho límite es doble, pues afecta tanto al tipo aplicable, como al periodo de tiempo al que cubre la hipoteca, de los intereses de demora devengados. Sentado lo anterior, es correcta y ha sido exhaustivamente motivado el Auto apelado que debemos confirmar por sus propios fundamentos, toda vez que **LA HIPOTECA SE EXTIENDE A LO EXPRESA Y ESTRICTAMENTE PACTADO (ART 1.281 CC) SOBRE INTERESES DE DEMORA, QUE APARECEN DELIMITADAS EN UN DOBLE SENTIDO, TANTO EN CUANTO AL PLAZO LIMITADO A DOS AÑOS, COMO AL MÁXIMO DEL 18% DEL TIPO DE AQUELLOS, QUE PERMITE POR TANTO, EN ESE PERIODO SU CONCRECIÓN EN UN QUANTUM INFERIOR**, a tenor del contrato, cual ocurre en el caso enjuiciado, sin que la extensión de la cobertura admita una interpretación diferente, cual sostiene la parte, distinguiendo si el contrato se ha cumplido o ha habido incumplimiento y vencimiento anticipado, pues la garantía se fija para servir de límite máximo en caso de ejecución, tomando por tanto como presupuesto el incumplimiento del deudor (conducta generadora de los interés de demora cuyo límite se fija), de modo que el tipo señalado en el Auto y aplicado al cierre es inferior al de 18% que constituye su límite máximo (hasta el 18% dice la escritura), ascendiendo a tenor del saldo deudor que aparece en el acta de liquidación del saldo acompañada con la propia demanda ejecutiva (documento 2), al 7,627% **Y SE EXTIENDE HASTA EL PERIODO LÍMITE DE DOS AÑOS, CUAL ACUERDA EL AUTO Y LA SALA RATIFICA, TENIENDO EN CUENTA LO DISPUESTO EN EL ART 114 LH Y QUE LA EJECUCIÓN SE SIGUE FRENTE A UN TERCERO ADQUIRENTE, PUES COMO BIEN DICE EL AUTO, DEBEN DISTINGUIRSE ENTRE LOS INTERESES DE DEMORA DEL PRÉSTAMO QUE DEBE HACER FRENTE EL DEUDOR Y AQUELLOS A LOS QUE SE EXTIENDE LA GARANTÍA HIPOTECARIA QUE SON LOS AHORA DEBATIDOS, SUJETOS AL LÍMITE CUANTITATIVO Y TEMPORAL ANTEDICHO (…)**”.

3. Conclusión

En este análisis hay que estar siempre al artículo 1281 del Código Civil.

En el cálculo del interés de demora incluido dentro de la responsabilidad hipotecaria, hay que estar a la demora pactada y plazo estipulado, y el límite máximo solo opera si lo anterior es superior al límite máximo.

La clave está en la preposición HASTA. La preposición es una parte invariable de la oración, y su finalidad es la de introducir un término. En el supuesto analizado, el importe de la responsabilidad hipotecaria por interés de demora es el interés de demora pactado durante el plazo temporal delimitado, y posteriormente viene la preposición HASTA, que es donde se establece el límite máximo, que solo opera de manera subsidiaria, y para el supuesto que, aplicando el interés de demora pactado durante el plazo temporal delimitado, de un resultado superior al límite máximo.

Responsabilidad Hipotecaria en cuanto a interés de demora: la importancia de su correcta cuantificación

Este cálculo es muy importante hacerlo de manera correcta, ya que cabe la posibilidad que se hayan devengado más intereses de demora que los cubiertos por la responsabilidad hipotecaria, y en ese caso, el acreedor solo percibirá lo cubierto por la responsabilidad hipotecaria, y el resto quedará consignado, y el Juzgado le dará el destino legal previsto en los artículos 672 y 692 de la LEC.

Por último, si se hace correcto este cálculo, el recurso habitual de los acreedores es renunciar al exceso de interés de demora no cubierto por la responsabilidad hipotecaria. Este recurso solo está permitido si NO perjudica a terceros (artículo 6.2 del Código Civil). Respecto a que terceros se pueden ver perjudicados por esta decisión, los reseñados en los artículos 672 y 692 de la LEC.

En Asigno estamos a su disposición para cualquier aclaración en relación a este servicio.