

tecario no provoca inexcusablemente el fraccionamiento del crédito garantizado en dos obligaciones distintas e independientes —una con garantía y otra sin ella—, sujetas cada una a un régimen jurídico diferenciado, la obligación sigue siendo única si así la han configurado expresamente los contratantes y esta unidad presidirá su ulterior desenvolvimiento jurídico y su extinción (vid arts. 1.091, 1.157, 1.169 y 1.255 del Código Civil).

3. La única significación del carácter parcial de la garantía (al igual que ocurre en la hipótesis del artículo 119 de la Ley Hipotecaria, respecto de cada una de las fincas hipotecadas) se produce exclusivamente en el propio juego de ésta; en caso de ejecución del bien hipotecado, el actor sólo podrá detracer del precio de remate obtenido, hasta una parte igual al máximo de responsabilidad fijado; del mismo modo, si el tercer poseedor quiere evitar la ejecución de ese bien, únicamente deberá desembolsar esa cantidad máxima, aunque quede parcialmente insatisfecho el crédito; el tercer poseedor podrá, como en el caso a que se refiere el artículo 124 de la Ley Hipotecaria, pedir la cancelación de la hipoteca si pagó la parte del crédito que garantizaba la finca.

4. De lo anterior se deduce, ciertamente, que el incumplimiento de cualquier parte de la obligación, por mínima que sea, puede determinar la ejecución del bien gravado; pero ello que es un efecto inherente a la propia indivisibilidad de la hipoteca (vid. artículos 1.860 del Código Civil y 122 de la Ley Hipotecaria) en conexión con la unidad de la obligación, no produce indeterminación alguna en el derecho real constituido, pues el crédito garantizado quedó perfectamente determinado en todos sus aspectos definidores (titular, importe, plazo, tipo de interés, forma de amortización, etc.), dándose completa satisfacción a las exigencias del principio de especialidad (artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria). Por lo demás debe señalarse como el propio artículo 153 de la Ley Hipotecaria prevé la posibilidad de garantía parcial del saldo, sin que ello exija el fraccionamiento de la obligación garantizada, y que esa posibilidad de garantía parcial es típica de toda hipoteca de máximo.

5. En cuanto al segundo defecto recogido bajo el número de la nota de calificación, ninguna decisión debe adoptarse toda vez que el mismo Registrador en su informe aclara que no se trata de un defecto, sino de una advertencia de que no se ha acreditado la tasación, lo que habría de consignarse en la inscripción caso de llegar a practicarse ésta.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando el auto apelado.

Madrid, 2 de enero de 1996.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Asturias.

4167 *RESOLUCION de 3 de enero de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Joaquín García Suárez, en nombre de la Caja de Ahorros de Asturias, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo número 1, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Joaquín García Suárez, en nombre de la Caja de Ahorros de Asturias, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo número 1, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 29 de abril de 1994, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Oviedo don Oscar López del Riego, la Caja de Ahorros de Asturias otorgó un préstamo con garantía hipotecaria a favor de don Jesús Antonio Álvarez Díaz y esposa.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 1, fue calificada con la siguiente nota (solamente se transcribe el defecto objeto del recurso):

«Presentado el documento que precede, por cuarta vez, el 24 de enero de 1995, según asiento 1186 del diario 139. Examinado y calificado, se

suspende la inscripción solicitada, por los siguientes defectos: 1. En la estipulación primera se dispone un "préstamo hipotecario" por un importe principal de 6.250.000 pesetas, y en la estipulación undécima, sin justificación aparente, se constituye la "hipoteca" exclusivamente en garantía de la cantidad de 4.550.000 pesetas de dicho principal. Al asegurarse con la hipoteca únicamente una parte del principal del préstamo, sin especificar las "cuotas" o "plazos de amortización" correspondientes a dicha cantidad, y sin concretar que los intereses garantizados son exclusivamente los devengados por dicha parte, se produce una indeterminación de la obligación garantizada con la hipoteca, contraria al principio de especialidad y determinación registral del "préstamo hipotecario", que sería la única parte del contrato accesible al Registro, con total separación de la parte no garantizada con la hipoteca, que por tener sólo una garantía personal del deudor no tendría acceso al Registro. Ambas partes del préstamo deben quedar definidas en todos sus elementos esenciales, por tener régimen distinto, una, como "préstamo hipotecario", y otra, como préstamo meramente "personal", con efectos distintos, que inciden en la imputación de pagos a una o a otra parte, cesión del crédito (artículo 149 de la Ley Hipotecaria), subrogación o asunción de la deuda por un tercero, ejecución de la garantía real, prescripción de la acción hipotecaria (artículo 128 de la Ley Hipotecaria), o en la cancelación de la hipoteca por pago de la cantidad exclusivamente garantizada con la misma, con efectos no sólo para la parte prestataria, sino también respecto de terceros adquirentes en su caso... El primer defecto es subsanable, mediante la determinación de los requisitos esenciales de la parte que constituye el "préstamo hipotecario". Los demás defectos son insubsanables, si bien quedan excluidamente a las estipulaciones a que se refieren. No se ha solicitado anotación de suspensión. Contra esta calificación puede interponerse recurso ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias, en el plazo de cuatro meses desde su fecha, y en ulterior instancia, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento.

Oviedo, 2 de febrero de 1995.—El Registrador, Manuel Figueiras Dacal.»

III

Don Joaquín García Suárez, en representación de la Caja de Ahorros de Asturias, interpuso recurso gubernativo contra el defecto anteriormente citado de la nota de calificación, y alegó: 1.º Que, según la estipulación undécima, la parte prestataria constituye hipoteca sobre una finca registral en garantía de 4.550.000 de principal. En la estipulación primera se recoge el principal del préstamo, que es de 6.250.000 pesetas. En la estipulación vigésima sexta se establece que los señores que allí se relacionan, prestan su aval solidario con los deudores. La caja queda expresamente facultada para decidir la ejecución prioritaria de la garantía que prefiera, caso de decidir la ejecución, en primer lugar, de la hipotecaria, los garantes responderán solidariamente por la diferencia entre lo obtenido en la ejecución hipotecaria, deducidos gastos y el salto total que el préstamo presente. 2.º Que de la redacción de las estipulaciones que se reproducen en el fundamento anterior, queda totalmente explícito y claro que: a) Que el préstamo es de 6.250.000 pesetas; b) Que dicho principal está garantizado con hipoteca hasta 4.550.000 pesetas; c) Que el tercero que acuda al Registro sabe que la responsabilidad de esa finca por principal es de 4.550.000 pesetas; d) Que los garantes solidarios responden de la totalidad de las obligaciones del préstamo, pudiendo la prestamista ejecutar tal garantía dirigiéndose contra los bienes de tales garantes; e) Que en caso de que la prestamista ejecute primeramente la hipoteca en procedimiento hipotecario, nunca podrá obtener más allá de las cantidades aseguradas por dicha hipoteca, respondiendo entonces los garantes solidarios de la diferencia existente entre lo obtenido en dicha ejecución y la totalidad de la deuda. 3.º Que no puede calificarse que tales pactos contravienen los principios de especialidad y determinación registral, pues las obligaciones garantizadas están perfectamente especificadas y la hipoteca que las garantiza cumple perfectamente el carácter accesorio de la misma y queda determinado claramente a los efectos registrales. 4.º Que el deudor hipotecario, acreditando el plazo del capital asegurado con hipoteca y sus accesorios podrá exigir la cancelación de la hipoteca al haberse extinguido las obligaciones aseguradas; asimismo, el tercero que satisfaga dicha responsabilidad hipotecaria podrá exigir la cancelación de la hipoteca. 5.º Que en el caso de impago de parte del principal y de sus accesorios, corresponda aquél desde el principio de la deuda o ya satisfecha parte de ella o en resto de la deuda, el acreedor podrá exigir por procedimiento hipotecario cuanto se le adeude hasta el límite de las cantidades aseguradas con hipoteca y si no obtuviera el total adeudado, podrá repercutir la diferencia a los garantes solidarios. 6.º Que de lo expuesto se

deduce que tales pactos no afectan a la prescripción de la acción hipotecaria, puesto que su cómputo debe hacerse desde el vencimiento del préstamo total concedido.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó:

1.º Que, tal como reconoce el recurrente, la responsabilidad hipotecaria, no se corresponde con el total principal del préstamo, sino que la hipoteca se constituye en garantía de una cantidad menor. Que no es posible aceptar las alegaciones del recurrente, puesto que la hipoteca es la única garantía del préstamo que puede tener acceso al Registro, sin que pueda acceder al mismo, la garantía personal de los avalistas.

2.º Que la hipoteca con derecho real de garantía, actúa en dos fases: La preventiva y la ejecutiva, y es algo más que un mero derecho de realización de valor. Que partiendo de la consideración del crédito hipotecario como figura jurídica autónoma, lo cierto es que la hipoteca nace con el crédito garantizado, se modifica cuando se modifica el crédito (artículo 144 de la Ley Hipotecaria) y muere con él. Por consiguiente, fuera del supuesto de la hipoteca «de máximo», en la hipoteca ordinaria o de tráfico, la cuantía de la responsabilidad real o hipotecaria coincide con el importe del débito garantizado. Si solo se garantiza con la hipoteca parte del préstamo, sin especificar dicha parte, en realidad se está garantizando todo él. Sería como una hipoteca flotante sobre todas las cuotas del préstamo total, y el impago de cualquiera de las 141 cuotas de amortización, puede dar lugar al vencimiento anticipado, con ejecución hipotecaria, según se dice en la escritura calificada. Que hay que destacar lo que dicen las Resoluciones de 20 de marzo, 23 y 26 de octubre de 1987, las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de noviembre de 1944 y 12 de marzo de 1991. Que fijada conforme a la jurisprudencia citada, la extensión de la hipoteca y redactada la suscripción el igual forma, todo lo inscrito y sólo ello afectará a los terceros que contraen fundándose en el contenido del Registro. Que se puede concluir que los principios de publicidad y de especialidad registral, están reñidos con la tesis que admitiera una falta de especificación del crédito y el derecho real. Por consiguiente, en toda inscripción de hipoteca es preciso que consten, no sólo las circunstancias normales de toda inscripción, sino también las circunstancias especiales del derecho real de hipoteca, y la más importante es la determinación precisa de la «obligación garantizada». En las hipotecas ordinarias o de tráfico, el crédito garantizado debe constar en el Registro con todas sus particularidades y queda unido registralmente a la hipoteca, de tal forma que, ante tercero, la fe pública cubre el crédito y se presume «iure et de iure» que el Registro es exacto en lo que se refiere al complejo «crédito-hipoteca».

3.º Que en el caso que se estudia, en la escritura calificada no se determina con precisión cual es la parte del préstamo que queda garantizado con la hipoteca, cuales son sus cuotas de amortización, ni cuando tendrá lugar su vencimiento final, con la precisión que permita conocer con exactitud, la parte de la obligación garantizada con la hipoteca, como si fuera una obligación específica, distinta de la parte no garantizada hipotecariamente, que sólo constituirá una «obligación con garantía personal», no inscribible, y no sólo en interés del deudor, sino también por los terceros adquirentes de la finca, que se subrogan en la responsabilidad hipotecaria y, sobre todo, los que adquieren la finca con la carga de la hipoteca. Que la hipoteca es un derecho real de constitución registral, de inscripción constitutiva (artículos 1.875 del Código Civil y 145 de la Ley Hipotecaria), regido por los principios de publicidad, especialidad y determinación registral, que en la hipoteca tiene una aplicación rigurosa como ha establecido la Dirección General de los Registros y del Notariado, en numerosas resoluciones.

4.º Que no es argumento el del artículo 119 de la Ley Hipotecaria, pues sólo existe una finca en la escritura calificada. Pero, como dicen los autores, en caso de ser varias las fincas hipotecadas, la distribución es únicamente de la garantía hipotecaria, pero no del crédito, que continúa siendo indivisible a menos que el acreedor consienta expresamente en la división (artículo 123 de la Ley Hipotecaria). Únicamente se puede dar lo establecido en el artículo 221 del Reglamento Hipotecario, como una excepción a la indivisibilidad del crédito.

5.º Que los principios hipotecarios de publicidad y de especialidad excluye de la inscripción cualquier supuesto de contradicción entre el «valor» del derecho real y el «importe» de la obligación asegurada; por lo mismo que no cabe «un crédito hipotecario por valor superior al de la finca hipotecada, tampoco puede constituirse una hipoteca en garantía de un crédito superior al importe de la responsabilidad».

6.º Que el préstamo o crédito hipotecario es un derecho de contorno definido, que debe agotar registralmente toda la realidad extrarregistral, y no puede ser «troceado» arbitrariamente, para inscribir únicamente una parte del mismo, sin que dicha parte constituya por sí sola «un crédito hipotecario» independiente. No cabe que esté indeterminada la obligación garantizada, pro-

vocando confusión al tercer adquirente y al que consulte el Registro. Para cubrir esas indeterminaciones o imprecisiones están las hipotecas de máximo, que constituyen otra especial forma de garantía inmobiliaria. Que, por último, de llegar a inscribirse el préstamo hipotecario con garantía de la hipoteca parcial, según las estipulaciones consignadas en la escritura calificada, se producirían los siguientes efectos contrarios a todo lo indicado y por tanto, contrarios a los principios registrales de especialidad y publicidad registral:

1. Se induciría a la confusión de la publicidad registral.

2. Se podría llegar al absurdo, de que garantizando con la hipoteca una cantidad mínima, se estaría garantizado en la realidad la totalidad de una obligación muy superior, con total negación de la publicidad registral.

3. Que al no ser una hipoteca de renta se trata de una hipoteca flotante, que ha sido rechazada por numerosas resoluciones, precisamente por ser contraria al principio de especialidad o determinación registral. Que todo ello produciría en el Registro, si la inscripción llegara a practicarse una indeterminación de la obligación asegurada con la hipoteca que no es la totalidad del préstamo, sino únicamente una parte del mismo. Que de todos los razonamientos expuestos se deduce la necesidad de que en la inscripción del derecho real de hipoteca se determine con toda precisión la «obligación garantizada» y en el caso que se estudia, debe especificarse también con toda precisión, no sólo cuantitativamente, la parte del préstamo garantizado hipotecariamente, sin «cuotas» y su vencimiento final, de tal forma que dicha parte quede convertida en una obligación determinada por sí misma, con entera separación de la otra parte u obligación no garantizada con la hipoteca.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias confirmó la nota del Registrador fundándose en lo alegado por éste en su informe.

VI

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que ni el auto del Tribunal Superior ni el Registrador apoyan la tesis mantenida en otro extremo que en una posible indeterminación de la obligación garantizada. Que los pactos que constan en la escritura no afectan, como dice el Registrador, a materias tales como el momento en que es posible la ejecución, puesto que desde la primera peseta pagada el acreedor podrá ejecutar con las consecuencias de obtener en dicha ejecución hasta el límite de las cantidades aseguradas, teniendo que ejecutar la garantía personal solidaria para reintegrarse de la diferencia, si la hubiere. Ni tampoco afecta a la prescripción de la acción hipotecaria puesto que su cómputo debe hacerse desde el vencimiento del préstamo total concedido.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.091, 1.157, 1.169, 1.255, 1.753 y 1.860 del Código Civil, y 9, 12, 119, 122 y 153 de la Ley Hipotecaria,

1. Constituida hipoteca en garantía de pago de parte de un préstamo, el Registrador suspende la inscripción por entender que al no especificarse la cuota o plazos de amortización correspondientes a la cantidad garantizada, ni concretarse que los intereses garantizados son exclusivamente los devengados por dicha parte se produce una indeterminación de la obligación garantizada contraria al principio de especialidad y determinación del préstamo hipotecario.

2. Dicho préstamo no puede ser confirmado; siendo única la obligación contraria (cfr. artículo 1.753 del Código Civil) dicha unidad no puede ser desconocida por el solo hecho de que se establezca una garantía hipotecaria que no la cubre en su totalidad. Este carácter parcial de la garantía hipotecaria no provoca inexcusablemente el fraccionamiento del crédito garantizado en dos obligaciones distintas e independientes, una con garantía y otra sin ella, sujetas cada una a un régimen jurídico diferenciado, la obligación inscribible y esta unidad presidirá su ulterior desenvolvimiento jurídico y su extinción (vid artículos 1.091, 1.157, 1.169 y 1.255 del Código Civil).

3. La única significación del carácter parcial de la garantía, (al igual que ocurre en la hipótesis del artículo 119 de la Ley Hipotecaria, respecto de cada una de las fincas hipotecadas) se produce exclusivamente en el propio juego de ésta; en caso de ejecución del bien hipotecado, al actor sólo podrá detraer del precio de remate obtenido, hasta una parte igual al máximo de responsabilidad fijado; del mismo modo, si el tercer poseedor quiere evitar la ejecución de ese bien, únicamente deberá desembolsar

esa cantidad máxima, aunque quede parcialmente insatisfecho el crédito; el tercer poseedor podrá, como en el caso a que se refiere el artículo 124 de la Ley Hipotecaria, pedir la cancelación de la hipoteca si pagó la parte del crédito que garantizaba la finca.

4. De lo anterior se deduce, ciertamente, que el incumplimiento de cualquier parte de la obligación, por mínima que sea, puede determinar la ejecución del bien gravado; pero ello, que es un efecto inherente a la propia indivisibilidad de la hipoteca (vid artículos 1.860 del Código Civil y 122 de la Ley Hipotecaria), en conexión con la unidad de la obligación, no produce indeterminación alguna en el derecho real constituido, pues, el crédito garantizado quedó perfectamente determinado en todos sus aspectos definidores (titular, importe, plazo, tipo de interés, forma de amortización, etc.), dándose completa satisfacción a las exigencias del principio de especialidad (artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria). Por lo demás, debe señalarse como el propio artículo 153 de la Ley Hipotecaria prevé la posibilidad de garantía parcial del saldo, sin que ello exija el fraccionamiento de la obligación garantizada, y que esa posibilidad de garantía parcial es típica de toda hipoteca de máxima.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando el auto apelado.

Madrid, 3 de enero de 1996.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Asturias.

4168

RESOLUCION de 19 de enero de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Tomás López Lucena, en nombre de «Citibank España, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad del Puerto de Santa María, número 3, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Tomás López Lucena, en nombre de «Citibank España, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad del Puerto de Santa María, número 3, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 25 de abril de 1989, «Citibank España, Sociedad Anónima», y doña Carmen Josefa Montero Aguirre y su esposo don Rafael Vázquez Treinta otorgaron escritura de préstamo con garantía hipotecaria ante el Notario de Rota, don José Rodríguez Moreno por la que la entidad bancaria concedió a los citados esposos un préstamo por importe de 3.000.000 de pesetas, los cuales constituyeron hipoteca sobre una finca urbana de su propiedad sita en Rota, en garantía de la devolución del capital prestado. Esta escritura fue subsanada por otra de 17 de junio de 1992, otorgada ante el Notario de Sevilla don Francisco Rosales de Salamanca. En la primera de las escrituras citadas se establece en la estipulación decimocuarta «sin perjuicio de su responsabilidad personal solidaria, el prestatario constituye primera hipoteca a favor del banco, que acepta, sobre la finca que se describirá al final de las estipulaciones de esta escritura, en garantía de la devolución del principal del préstamo por 3.500.000 pesetas; del pago de intereses remuneratorios devengados al tipo pactado en la estipulación segunda por un máximo en perjuicio de terceros conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria de 315.000 pesetas; del pago de intereses moratorios devengados al tipo pactado en la estipulación cuarta por un máximo en perjuicio de terceros, asimismo, conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, de 735.000 pesetas; del reintegro de 560.000 pesetas como máximo por las costas y gastos derivados de la eventual reclamación judicial del préstamo y del reintegro de 140.000 pesetas como máximo por los anticipos que hiciera el banco de aquellos gastos extrajudiciales que guarden conexión con la efectividad de la garantía y la conservación de la finca hipotecada, como son, entre otros, el pago de las contribuciones y arbitrios que graven la finca hipotecada, y los gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la misma. Las cifras máximas de responsabilidad hipotecaria por intereses no limitarán, conforme a los aludidos preceptos, la posibilidad de reclamar contra el prestatario, o contra quien se haya subrogado contractualmente en la

deuda hipotecaria, los intereses devengados conforme a la estipulación segunda o, en su caso, conforme a la estipulación cuarta, sin perjuicio de los límites resultantes de la aplicación de los citados preceptos de la Ley Hipotecaria en el supuesto de ejercicio de la acción hipotecaria contra tercero o en su perjuicio. La hipoteca constituida se extenderá a los objetos muebles, frutos y rentas expresados en el artículo 111 de la Ley Hipotecaria, así como a cuanto se expresa en los artículos 109 y 110 de dicha Ley y en el 215 de su Reglamento, y particularmente a todos aquellos respecto de los que se requiere pacto expreso para que la hipoteca se extienda a ellos, debiendo entenderse, en todo caso, incluidas las nuevas construcciones realizadas a expensas del prestatario o de aquel que en su lugar se subrogare. A la extensión de la hipoteca a dichos bienes podrá renunciar expresamente el Banco al solicitar la subasta de la finca ante el Juzgado que conozca del procedimiento». En las estipulaciones segunda y cuarta se dice respectivamente «sin perjuicio del mecanismo de revisión del tipo de interés establecido en los párrafos anteriores, que tiene plena validez entre las partes, a los solos efectos hipotecarios establecidos en la estipulación decimocuarta y respecto a terceros el tipo de interés aplicable no podrá superar el 25 por 100»; «en el supuesto de que el prestatario demorase el pago de cualquier obligación vencida, bien de su vencimiento original o por aplicación de la estipulación octava, el saldo debido devengará, de forma automática, sin necesidad de reclamación o intimación alguna (como contraprestación de uso y pena de incumplimiento) intereses en favor del banco exigibles día a día y liquidables mensualmente, o antes si la mora hubiese cesado, de tres puntos por encima del tipo aplicable para el período de vigencia de interés en que se produce el impago».

II

Presentada en el Registro de la Propiedad del Puerto de Santa María número 3 la referida escritura de préstamo con garantía hipotecaria, fue objeto de calificación puesta por escrito, haciéndose constar expresamente que la misma se produce «al amparo de lo dispuesto en el artículo 429.1.º del Reglamento Hipotecario, indicándose que la escritura no cumple adecuadamente con el principio de especialidad en la determinación de los intereses remuneratorios y moratorios». Esta nota que lleva el sello de la titular del Registro de la Propiedad pero no va firmada fue redactada en los siguientes términos: «No practicada la operación solicitada en el documento adjunto, por adolecer el mismo de defecto que impide su inscripción —sin perjuicio de la existencia de otros pactos y cláusulas no inscribibles, las cuales no serían obstáculo para la inscripción de la hipoteca, ya que podrían ser denegadas o suspendidas con el consentimiento del presentante, al amparo de lo pactado en la estipulación decimonovena y no afectar a los elementos esenciales del negocio jurídico querido por las partes—. El mencionado defecto consiste en que no queda cumplido el principio de especialidad en la determinación de los intereses, tanto remuneratorios como los de demora, y ello por lo siguiente: A. Intereses remuneratorios; Surge la duda de cuál es la cantidad asegurada: 1. 13,75 por 100 (tipo inicial) durante tres años = 1.443.750 pesetas. 2. 13,75 por 100 durante cinco años = 2.406.250 pesetas. 3. 25 por 100 (tipo final), durante tres años = 2.625.000 pesetas. 4. 25 por 100 durante cinco años = 4.375.000 pesetas. 5. 315.000 pesetas, cantidad a que se refiere la estipulación decimocuarta (siendo éste el defecto fundamental cuya subsanación se había solicitado y al cual no se alude en la escritura de subsanación). B. Intereses moratorios. En igual situación se encuentran los moratorios; no es posible determinar cuál de las cinco posibilidades, 16,75 por 100 durante tres años; 16,75 por 100 durante cinco años; 28 por 100 durante tres años; 28,00 por 100 durante cinco años, o 735.000 pesetas, es la asegurada. Puerto de Santa María, 5 de julio de 1992».

III

El día 3 de noviembre de 1992 se interpuso recurso gubernativo por la entidad bancaria citada contra la anterior nota de calificación. El Tribunal Superior de Justicia de Andalucía solicitó se aportara nota de calificación debidamente firmada, por lo que se presentó nuevamente en el Registro de la Propiedad la escritura de préstamo hipotecario, solicitándose expresamente que se pusiera nota de calificación a los efectos del posterior recurso, y fue objeto de la siguiente calificación: «Presentada nuevamente en este Registro escritura de préstamo y constitución de hipoteca, otorgada el 25 de abril de 1989 ante el Notario de Rota, don José Rodríguez Moreno, en unión de escritura de subsanación otorgada el 17 de junio de 1992 ante el Notario de Sevilla don Francisco Rosado Salamanca presentada en este Registro a las once treinta horas del día 26 de enero de 1993, asiento 2.281 al folio 221 vuelto del tomo libro-diario (en la cual sólo