

legataria optó por el pago de una pensión vitalicia, se presume que dicha actuación es cierta, y que el albacea ha actuado conforme a las facultades otorgadas por el testador y el Código Civil. En caso de que haya actuado de forma incorrecta serán los perjudicados por su actuación los que deban acudir al auxilio judicial. El Registrador no tiene ninguna legitimación para poner en duda la actuación del albacea, ni exigir la acreditación de la opción por parte de la legataria, ya que el único que ostenta facultades en cuanto a las operaciones particionales es el albacea. El Registrador debe presumir la correcta actuación del albacea, y carece de sentido su exigencia de que se le acredite la opción de la legataria, ya que excede de las funciones que legalmente se le atribuyen. Por ello, es nula la calificación efectuada por el Registrador, en cuanto se atribuye facultades que no le competen, y en consecuencia se debe proceder a la inscripción registral de la escritura otorgada ante el Notario, Don José Carlos Arrendó Ruiz.

2. Que independientemente de lo anterior, tampoco procede el rechazo a la inscripción de la escritura por la falta de aceptación de la hipoteca por parte de la legataria, puesto que puede ser unilateral en los mismos términos y el mismo objeto que la escritura.

3. Que teniendo en cuenta las facultades del albacea testamentario de conformidad con lo señalado, y que éste considera que la legataria ha optado por una pensión vitalicia la cuál además le queda garantizada, tal y como queda reflejado en la escritura particional, son los herederos únicos que ostentan el dominio pleno sobre la finca. La disposición testamentaria del usufructo, ha quedado traducida en una pensión vitalicia liberando a la propiedad del usufructo y gravándola con la garantía hipotecaria. Son los herederos los únicos que ostentan el derecho de división horizontal de la finca. A mayor abundamiento en la hipótesis de que hubiera un usufructo sobre la finca, la doctrina es unánime al entender que el legitimado para realizar la división horizontal es el nudo propietario siempre que no se perjudiquen los derechos del usufructuario, lo que sucede en el caso que nos ocupa puesto que queda garantizada la pensión vitalicia. La doctrina es unánime cuando dice que el usufructuario carece de legitimación para otorgar el título constitutivo. Solicita, que se declare la nulidad de la calificación, y se acuerde la inscripción en el Registro de la escritura de protocolización.

IV

El Registrador de la Propiedad de San Sebastián 1 informó, mediante escrito de 7 de Agosto de 2004 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 901, 1.132 y 1.259 del Código Civil, artículo 18, 141, y 145 de la Ley Hipotecaria.

En el presente recurso se plantea si es inscribible una escritura de operaciones particionales en la que concurren albacea y herederos, en la que éstos constituyen hipoteca unilateral sobre bienes que le han sido adjudicados, en garantía de un legado de renta vitalicia por el que opta la legataria –según manifiesta el albacea-, sin que conste la intervención expresa de ésta para realizar la opción entre los dos legados alternativos ni para aceptar la hipoteca unilateral como acreedora. Tanto el Registrador como el recurrente coinciden en la naturaleza del legatario como sucesor a título particular, y la clase de legado ante el que nos encontramos, legado alternativo cuya elección corresponde a la legataria; sin embargo difieren en forma de acreditar dicha elección por la legataria.

1. El albacea es la persona que se encarga de ejecutar la última voluntad del testador, pero en ningún momento puede ser considerado como representante de legatario y con ello no puede sustituir su manifestación de voluntad. El hecho de que sea el albacea el designado por el testador para proceder a la entrega del legado, no obsta para que la legataria por sí o por medio de representante deba ejercitar la facultad que el testador le da en el propio testamento.

2. El ejercicio de la opción entre los legados alternativos deberá constar en escritura pública, máxime cuando lo que se pretende es garantizar el cumplimiento de este legado de renta vitalicia con hipoteca unilateral a favor de legatario, y por tanto el acceso al Registro de la Propiedad de dicha elección de la que nace la obligación que se garantiza, elemento objetivo, esencial en la hipoteca (artículos 3 y 145 L.H). El Registrador, al calificar este documento ha obrado en uso de sus facultades, estando legitimado por la ley para exigir la acreditación de la opción, pues el Registrador califica tanto la capacidad de los otorgantes, como la validez de los actos dispositivos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

3. El principio de titulación auténtica exige escritura pública como elemento formal de la hipoteca, para que pueda lograrse su inscripción constitutiva, en el Registro de la Propiedad. Y esta exigencia se cumple con la escritura presentada, ya que no se trata de una mera acta de protocolización de operaciones particionales, sino que se trata de una verdadera escri-

tura de aprobación y ratificación de las operaciones contenidas en el cuaderno particional. No obstante, falta la constancia dentro de esa escritura o en otra posterior de la elección efectuada por la legataria y su aceptación de su consideración de acreedor hipotecario (piénsese en lo sencillo de la subsanación del defecto advertido, pues basta la presentación de la escritura de aceptación de la hipoteca por parte del legatario de la hipoteca unilateral para que ello implique reconocimiento de la elección).

En consecuencia esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, revocando la nota de calificación en cuanto al segundo defecto, (relativo a que no se constituya la hipoteca dentro del contenido de la escritura pública sino dentro del cuaderno particional privado que se protocoliza) y confirmándola en cuanto a la necesidad de que conste la aceptación expresa en documento público de la elección efectuada por la legataria y su aceptación de la hipoteca.

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, 18 de marzo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de San Sebastián número 1.

8338

RESOLUCIÓN de 19 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Sociedad «Inmo Urban-Rustic, Negocios Inmobiliarios, S. L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Bisbal d'Empordà a inscribir un Auto judicial de adjudicación de la mitad indivisa de determinada finca y cancelación de cargas.

En el recurso interpuesto por Don Xavier Batalla Aymami, en representación de la Sociedad «Inmo Urban-rustic, Negocios Inmobiliarios, S. L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Bisbal d'Empordà, Don Vicente José García Hinojal López, a inscribir un Auto judicial de adjudicación de la mitad indivisa de determinada finca y cancelación de cargas.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Sabadell se siguieron autos de procedimiento ejecutivo número 538/84 que finalizaron por auto de 11 de Octubre de 1995 por el que se adjudicaba la mitad indivisa de la finca registral 4.726 del Registro de la Propiedad de La Bisbal d'Empordà al Banco de Sabadell, y se ordenaba la cancelación de la anotación preventiva que dio lugar al procedimiento y de las cargas y gravámenes posteriores, incluidas las posteriores a la expedición de certificación registral de cargas.

II

Presentado testimonio del Auto de aprobación del remate en el Registro de la Propiedad de La Bisbal d'Empordà, fue objeto de sucesivas calificaciones. En la que se recurre, respecto de la presentación de 25 de mayo de 2004, el Registrador desestima la inscripción –atendiendo al historial registral de la finca– con la siguiente nota: «...se suspende la inscripción del auto que precede, toda vez que del antes referido historial de la finca en cuestión y por el arrastre de cargas efectuado en su momento, no se puede deducir cuál inscripción de dominio de una mitad indivisa de la finca ha de cancelarse por haber sido adjudicada al Banco de Sabadell, SA. en virtud de la ejecución contenida en el título que precede, lo cual impide la extensión de la minuta de inscripción solicitada.... La Bisbal, 10 de junio de 2004. El Registrador. Fdo.: Vicente José García-Hinojal López».

III

En el folio abierto a la finca figuran, en lo que aquí interesa, los siguientes asientos:

Inscripción primera: La finca, que se describe como trozo de terreno o solar, está inscrita a nombre de los consortes Don Joaquín A.J. y Doña

M.^a R. R. T., sujetos al derecho Civil especial de Cataluña, por mitad e indiviso y con pacto de sobrevivencia.

Anotación letra D) de embargo, a favor del Banco de Sabadell, sobre la mitad indivisa de la finca perteneciente a Don Joaquín A.J., originado por una deuda exclusiva suya, con sujeción a los efectos que pudieran derivarse del pacto de sobrevivencia. Al margen figura nota de expedición de certificación de cargas de fecha 22 de Noviembre de 1988. Se proroga por anotación letra H.

Posteriormente y por virtud de escrituras, cuya fecha es anterior incluso a la anotación del embargo y que se presentan en el Registro el mismo día y hora y son objeto de asientos de presentación correlativos, se practican:

Inscripción segunda: Doña M.^a R. R. T. vende a su marido Don Joaquín A.J. la mitad indivisa que le pertenece, previa renuncia recíproca al pacto de sobrevivencia. En la inscripción se dice que la parcela «...está gravada directamente... con el embargo de que trata la anotación letra D...» y este texto se reitera en los asientos posteriores que son:

Inscripción tercera: De obra nueva de una vivienda o chalet que declara Don Joaquín A.J. sobre la parcela.

Inscripción cuarta: De venta de una mitad de la vivienda a favor de Doña Josefa J. N. por escritura de 8 de Mayo de 1982 que se inscribe el 8 de Noviembre de 1994.

E inscripción quinta: De venta del usufructo vitalicio de la mitad indivisa de dicha vivienda por Don Joaquín A.J. a su esposa Doña M.^a R. R. T. —estando legalmente separados— en escritura de 10 de Mayo de 1983 inscrita el día 8 de Noviembre de 1994.

IV

Por medio de escrito de 27 de julio de 2004, Don Xavier Batalla Aymami, en representación de la Sociedad «Inmo Urban-Rustic, Negocios Inmobiliarios, S. L.», compradora de la mitad indivisa de la finca adjudicada al Banco de Sabadell, interpuso recurso gubernativo y alegó lo siguiente: 1.º Que la calificación le fue notificada el 28 de junio de 2004; 2.º Que ha de tenerse en cuenta el principio de buena fe registral, pues el auto de adjudicación deriva del embargo practicado en su día, y a partir de su fecha decaen las posteriores inscripciones; 3.º Que la sociedad que representa adquirió confiada en que lo que no consta en la inscripción registral no le afecta, y como adquiere de buena fe y a título oneroso, está protegida por la presunción del artículo 34 de la Ley; 4.º Que la calificación infringe también el artículo 100 del Reglamento Hipotecario pues si la calificación registral se limita a la competencia del Juzgado o Tribunal no se explica que en su día se registre el embargo y posteriormente no se quiera inscribir el auto de adjudicación y la ulterior escritura de compraventa.

V

El Registrador de la Propiedad elevó el expediente con su preceptivo informe a esta Dirección General mediante escrito fechado el 30 de septiembre de 2004, en el que detalla extensamente los argumentos jurídicos en los que fundamenta su calificación y el mantenimiento de la misma. Además, alega que el de agosto de 2004 se trasladó el recurso al Juzgado referido, a doña Josefa J. N., como titular de una mitad indivisa de la finca objeto de ejecución, y a Don Joaquín A.J. y Doña M.^a R. R. T., como titulares de la otra mitad indivisa, sin que hayan efectuado alegaciones.

VI

Como complemento a la documentación se acompaña Auto del Juzgado de Primera Instancia 2 de Sabadell (Antiguo número 3) que, contestando un oficio del Registro de 2 de Agosto de 2004 interesando la aclaración del auto de adjudicación, expresa en su fundamento jurídico único que el problema planteado no puede ser objeto de resolución en trámites de ejecución de sentencia y dispone que se reserva al Banco de Sabadell el ejercicio de acciones civiles sobre la mitad indivisa de la Registral 4726 del Registro de la Propiedad de La Bisbal d'Empordà.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1.3.º, 13, 17, 20, 21, 26, 27, 40, 42, 71, 134, 211, 212, 217, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 594, 659, 674 y disposición transitoria sexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100, 140, 175-2.ª y 422 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de Marzo y 5 de Mayo de 1993, 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 30 de noviembre de 2004 y 10 de enero de 2005, entre otras.

1. Inscrita una finca por mitad y pro indiviso a nombre de dos cónyuges sujetos al Derecho Civil especial de Cataluña, se anota un embargo sobre la mitad indivisa perteneciente al marido y, cuando ya consta expedida la certificación de cargas, se inscriben: la venta de la mitad indivisa perteneciente a la mujer a favor del marido; la declaración de obra nueva de un chalet realizada por éste; y la venta de una mitad indivisa del chalet y del usufructo de la otra mitad a personas distintas. Todas estas inscripciones —en las que se dice que la finca «...está gravada directamente... con el embargo de que trata la anotación letra D...»— se practican en virtud de escrituras de fecha muy anterior a la anotación de embargo que se presentan conjuntamente en el Registro.

El Registrador suspende la inscripción del auto de adjudicación al acreedor de la mitad indivisa embargada porque, según afirma, no puede deducir cuál de las dos inscripciones, la que refleja la transmisión del dominio de una mitad indivisa de la finca o la que refleja la transmisión del usufructo de la otra mitad indivisa, debe cancelarse.

2. Antes de resolver dicha cuestión, conviene recordar que esta Dirección General ha manifestado en reiteradas ocasiones que el informe del Registrador, cuando se recurre su calificación, no es el momento procedimental idóneo para exponer las verdaderas razones que fundan su decisión, al igual que no lo es el informe del órgano administrativo cuando se recurre ante su superior jerárquico el acto administrativo adoptado. En efecto, si el Registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el órgano recurrido.

Por ello, en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004 y 10 de enero de 2005, entre otras, se manifestaba que el contenido del informe del Registrador debía reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno y, aún menos, incluir una suerte de contestación al recurso interpuesto. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir; por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc.

En suma, si el momento procedimental único e idóneo en el que el Registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), no puede, al emitir el referido informe, motivar con fundamentos de derecho su decisión de mantener la calificación, como si se tratara de una especie de recurso de reposición, de modo que esta segunda resolución fuera susceptible de recurso de alzada. De ahí que, conforme al artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria, no sea la decisión de mantener la calificación lo que haya de notificarse a los interesados, sino únicamente la de rectificar dicha calificación con la consiguiente inscripción del título; y, según el párrafo octavo del mismo artículo, la falta de emisión en plazo del referido informe del Registrador no impide la continuación del procedimiento hasta su resolución.

La conclusión de cuanto antecede es que no puede tenerse en cuenta las alegaciones del Registrador contenidas en su informe, en cuanto exceden del ámbito material propio de éste a tenor de la normativa vigente y de las reiteradas Resoluciones de este Centro Directivo.

3. Respecto del fondo del asunto, ha de tenerse en cuenta que en nada afecta a la inscripción del testimonio del Auto de aprobación del remate la circunstancia de que los asientos posteriores a la anotación de embargo se originen en escrituras de fecha anterior a la de la propia anotación. Puesto que no consta en el Registro que se haya interpuesto tercera de dominio, el embargo es eficaz (artículo 594 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y, conforme a los artículos 175-2.ª del Reglamento Hipotecario (redactado según el Real Decreto 1368/1992, de 13 de Noviembre) y 674 de la Ley procesal, lo que procede es la cancelación de esas inscripciones. También las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de marzo y 5 de mayo de 1.993 expresaron que, desde el punto de vista registral, debía jugar el principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria y su efecto de cierre registral con independencia de que el título posterior sea de mejor derecho, si bien admitieron, por analogía con el artículo 71 de la misma Ley, la inscripción posterior de ese título pero sin perjuicio del derecho del anotante.

Por lo demás, el artículo 594 de la Ley de Enjuiciamiento Civil permite todavía que esos titulares ejerciten acciones de resarcimiento, enriquecimiento injusto o de nulidad de la enajenación.

4. Por lo que se refiere al hecho de que, al inscribirse la venta de la mitad indivisa de la finca perteneciente a la mujer a favor del marido se expresara que la parcela estaba gravada con el embargo objeto de la referida anotación preventiva, y esta situación se arrastrara en los asientos posteriores, no corresponde aquí señalar si ese es el momento en que se comete error, ni cuando resulta irreversible e impide su rectificación conforme a los artículos 40 c) de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 217 –si no se entienden aplicables los artículos 211 y 212 de la misma Ley.

Reconocido por el Registrador que el auto de adjudicación reúne los requisitos de forma y fondo exigibles para su inscripción, parece evidente que esta viene exigida por el imperativo de cumplir las resoluciones judiciales firmes (artículo 24 de la Constitución) y de la propia naturaleza de la anotación de embargo dirigida a asegurar la sujeción del bien embargado a las resultas de un procedimiento judicial. No cabe entender que, por consecuencia de la situación registral que ha quedado reflejada, surja un obstáculo –artículo 100 del Reglamento Hipotecario– que impide la inscripción de la adjudicación contenida en el Auto. El propio Reglamento enumera en su artículo 140 cuales son esos obstáculos que pueden surgir del Registro: Que la finca no esté inscrita o que lo esté a nombre de otra persona. Y a ellos deben sumarse los que pudieran derivarse la aplicación de los artículos 17, 20, 21, 26 y 27 de la Ley Hipotecaria. En cualquier caso no puede erigirse en la categoría de obstáculo la mera consideración de que el cumplimiento del Auto podría conllevar una consecuencia indeseada que, además deriva de un error que no puede producir otras consecuencias que las que procedan en el campo de la responsabilidad de sus autores.

5. En conclusión son inscribibles tanto el auto de adjudicación como la venta ulterior por parte del Banco de Sabadell a la sociedad recurrente. En lo que se refiere al cumplimiento del mandamiento cancelatorio, no corresponde a esta a Dirección General en el presente expediente (cfr. artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria) resolver si todos los asientos posteriores o sólo algunos deben cancelarse por contradictorios con la inscripción del auto de adjudicación, pues esta decisión debería adoptarse en un posible recurso ante la decisión del Registrador de no cancelar unos u otros.

En hipótesis, podría plantearse como cuestión si procede la cancelación de todos los asientos posteriores (artículos 175-2.^a del Reglamento hipotecario y 674.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) o sólo de los contradictorios entendiendo compatible la inscripción de la declaración de obra nueva (cfr. Resolución de 30 de Noviembre de 2004 y, por analogía con la hipoteca, artículo 134 de la Ley Hipotecaria) como admite el Registrador en su calificación.

Tampoco puede resolverse en este momento si deben cancelarse los dos asientos de transmisión del dominio y del usufructo sobre cada una de las mitades indivisas de la finca, o sólo uno de ellos; ni, en este caso cual sería el criterio para la elección teniendo en cuenta que, aunque pudiera preconizarse la subsistencia del asiento más antiguo por aplicación del principio de prioridad en el Registro, en este caso se añade la dificultad de ser idéntica la fecha y hora de presentación de ambos documentos (cfr. artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria y 422 del Reglamento).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

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, 19 de marzo de 2005. La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Bisbal d'Empordà, La.

8339

RESOLUCIÓN de 28 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Granada don Vicente José Castillo Tamarit, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Álora, a inscribir una escritura de hipoteca cambiaria.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Granada Don Vicente José Castillo Tamarit, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Álora, don Antonio Gallardo Piqueras, a inscribir una escritura de hipoteca cambiaria.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Granada don Vicente José Castillo Tamarit, el día 18 de junio de 2004, don Alberto M.P. en garantía del pago de una letra de cambio por importe de 30.050 euros constituyó hipoteca sobre la finca registral 1523 del Registro de la Propiedad de Álora, a favor de don Carlos A.P. En dicha escritura se pactó, entre otros, que la hipoteca garantizaba los intereses de demora de tres años al tipo del veintitrés por ciento anual, en caso de impago de la letra, y hasta un máximo de 20734, 50 euros.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Álora fue calificada con la siguiente nota: «Visto por don Antonio Gallardo Piqueras, Registrador de la Propiedad de Álora y su distrito hipotecario, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 70.501/2004, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, por don Mauricio Urlu Gutiérrez, de los documentos que obran en dicho procedimiento, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes Hechos: Primero.–El documento objeto de la presente calificación, escritura de préstamo hipotecario otorgada en Málaga, ante el Notario Don José Castillo Tamarit, protocolo 1.639/2.004, fue presentado por el citado anteriormente a las 16:00 horas del día 18 de junio de 2004, asiento 634 del Diario de Presentación número 102. Segundo.–Tratándose de la constitución de garantía hipotecaria sobre una obligación cambiaria, se conviene por las partes el devengo de un tipo de interés de demora convencional, que asciende al veintitrés enteros por ciento, constituyéndose hipoteca en garantía de la obligación de pago del mismo, hasta una cifra máxima determinada. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes 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. Conforme al artículo 58 de la Ley Cambiaria y del cheque, Ley 19/1985, de 16 de julio, el tenedor podrá reclamar a la persona contra quien ejercite su acción: (...) 2º Los réditos de la cantidad anterior devengados desde la fecha de vencimiento de la letra calculados el tipo de interés legal del dinero incrementado en dos puntos. Y, en igual sentido, el artículo 59 de la misma Ley, el que hubiere reembolsado la letra de cambio podrá reclamar de las personas que sean responsables frente a él: (...) 2. Los intereses de dicha cantidad, calculados al interés legal del dinero, aumentado en dos puntos, a partir de la fecha del pago. Por lo cual, conviniéndose la garantía en relación a un tipo distinto y posiblemente superior a la cifra legal imperativa, para la adecuada constitución de la hipoteca, –posible al amparo del principio de autonomía privada, conforme a la doctrina de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 y 9 de octubre de 2002–, el principio hipotecario de especialidad exige la determinación separada de la garantía por la obligación de demora legal y la derivada de los pactos entre las partes. Puesto que esta última se restringe a las relaciones entre las partes intervinientes, con exclusión de cualesquiera otros obligados en virtud del título cambiario. En su virtud, Resuelvo suspender la inscripción solicitada, por la concurrencia de los defectos mencionados, y sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión, a pesar del carácter subsanable de todos los defectos indicados, al no haber sido expresamente solicitada. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del hecho calificado en el plazo máximo de diez días. Álora, a 05 de julio de 2004. Firma ilegible. Contra el presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de su notificación, de conformidad con lo establecido en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. El escrito recurso podrá presentarse en la oficina de éste o cualquier otro Registro de la Propiedad o en cualquiera de los registros y oficinas a que se refiere el número 4 del artículo 38 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Todo ello, sin perjuicio del derecho del interesado para instar calificación sustitutiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003, de 1 de Agosto.»