

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pravia, fue inscrita parcialmente, según nota extendida a su pie, en la que, en lo que afecta al presente recurso, consta: «Conforme establece el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, no han sido objeto de inscripción: ... las cláusulas quinta, sexta y séptima completas; ... de la cláusula novena los referentes a intereses moratorios y primas de seguros, así como la responsabilidad total...»

III

Don Jesús María Alcalde Barrio, en representación de Caja de Ahorros de Asturias, interpuso recurso gubernativo frente a la negativa a inscribir los pactos relacionados alegando al respecto: que los intereses moratorios derivan del incumplimiento por mora, y en consecuencia, por su carácter de penalización, deberán ser calculados a un tipo superior a los remuneratorios; que el artículo 114 de la Ley Hipotecaria establece como límite en orden a la reclamación de intereses frente a tercero de cinco anualidades, pero dentro de ese máximo admite la libertad de pacto, bien sea por referencia a un número de años distinto, dentro de dicho tope, bien fijando una cantidad máxima; que en el caso objeto de recurso se respeta dicho límite e incluso no se alcanza dado que se garantizan los remuneratorios de un año y los moratorios de tres; que lo pactado se ajusta a las exigencias de la Resolución de 23 de octubre de 1987 en cuanto a la garantía por separado de unos y otros y señalamiento de un límite de responsabilidad para cada uno de ellos; que igualmente se respeta la exigencia, conforme a la Resolución de 16 de diciembre de 1996 de configurarse la hipoteca en garantía de los intereses, dado que están sujetos a variación, como una hipoteca de máximo al establecer topes para cada uno de ellos; que, por último, el citado artículo 114 fija un tope máximo, pero nada establece sobre cómo determinarlo, por lo que entiende que no puede tomarse como referencia el tipo de interés máximo fijado para los intereses remuneratorios pues sería igualmente válido tomar como base para calcular las cinco anualidades el tipo de interés máximo fijado para los moratorios.

IV

El Registrador informó en defensa de su nota: Que el criterio mantenido en su nota recoge la doctrina sentada en las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, 22 de julio y 16 y 17 de diciembre de 1996 donde se sostiene que el límite de responsabilidad por razón de intereses, tanto ordinarios como de demora, no puede exceder de las cinco anualidades previstas en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, debiendo, a estos efectos, computarse conjuntamente; que por tanto no se trata tan solo de sumar el número de anualidades de suerte que no excedan de cinco, primero, por un argumento de tipo gramatical, ya que la norma se está refiriendo a los únicos intereses que contempla, los ordinarios, máxime cuando el artículo 146 de la Ley y el 220 del Reglamento se refieren a cantidad o importe y no al número de años; en segundo lugar, por un argumento lógico, pues si se trata de dar cobertura hipotecaria acierta responsabilidad por razón de intereses, es lógico pensar que el tope máximo permitido ha de fijarse sobre la base del tipo establecido para los ordinarios en combinación con el capital garantizado; y tercero, por razones de orden sistemático, pues así se desprende de las normas relativas a la ejecución contenidas en el artículo 131.15, 126 y 146 de la Ley y 220 y 235.8.ª y 9.ª del Reglamento hipotecario; que carece de sentido partir de la premisa falsa de que nada dice el citado artículo 114 para llegar a la conclusión de que nada obsta a que el tope máximo se fije tomando el tipo de interés correspondiente a los moratorios, porque con ello se daría cobertura hipotecaria a una responsabilidad ajena al «corpus» de la hipoteca modelada por el legislador, como derecho sujeto a tipicidad legal y de constitución registral; y por último, que dado que el Registrador no puede alterar el contenido del documento sujeto a inscripción, al no haber la garantía de los intereses de demora dentro del tope máximo admitido, la única solución es denegar aquella en su integridad.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias acordó estimar el recurso revocando la nota de calificación en cuanto denegó la inscripción de la cláusula en cuestión fundándose en que la garantía de los intereses de demora, configurada como una hipoteca de máximo, cabe dentro de los límites del artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

VI

El Registrador apeló la anterior resolución reiterando los argumentos contenidos en su informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 12 y 114 de la Ley Hipotecaria; 220 de su Reglamento y las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, 22 de julio, 23 y 26 de octubre de 1996, 18 de diciembre de 1999 y 14 y 17 de marzo de 2000.

1. En el único defecto objeto de recurso, que alcanza a dos de las cláusulas del contrato de préstamo con garantía hipotecaria, se rechaza la inscripción de la convenida para los intereses de demora y, como consecuencia de ello, del pacto sobre devengo de tales intereses, por entender que la cantidad prevista a tal fin, sumada a la fijada para garantizar los intereses ordinarios, excede del máximo permitido por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, esto es: cinco anualidades de intereses ordinarios.

A la hora de constituir la hipoteca se garantiza con ella el pago, aparte del principal del préstamo —6.500.000 pesetas— y una cantidad prevista para costas y gastos, los intereses remuneratorios de dos años —910.000 pesetas— y los intereses de demora de tres años —2.925.000 pesetas.

2. El defecto no puede confirmarse. La doctrina de esta Dirección General, contenida en Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 y 22 de julio de 1996 entre otras, una vez sentada la distinta naturaleza y régimen de los intereses remuneratorios y moratorios, diverso origen y título para lograr su efectividad, ha admitido la posibilidad de extender la garantía hipotecaria a los segundos siempre que, por exigencias del principio de especialidad (cfr. artículo 12 de la Ley Hipotecaria), se precise claramente en que medida lo están, con independencia de la garantía prevista para los primeros, de suerte que no pueda aplicarse la cobertura establecida para unos a los otros. Por lo demás, la doctrina invocada sobre la computación conjunta de uno y otro tipo de intereses, no es argumento para rechazar la inscripción pretendida pues tal doctrina, como precisara la Resolución de 18 de diciembre de 1999 —y que han ratificado las de 14 y 17 de marzo del corriente año— no pretende afirmar otra cosa sino que unas mismas cantidades no pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora, más, respetada esta exigencia, ninguna dificultad hay para poder reclamar todos los intereses, sean remuneratorios o de demora, realmente devengados y cubiertos por las respectivas definiciones de su garantía hipotecaria —dentro de los máximos legales— aun cuando se reclamen intereses remuneratorios de los cinco últimos años e intereses moratorios también de los cinco últimos años, si así procediera, por ser distintas y de vencimiento diferente las cantidades que devengan unos y otros y, por tanto, a ambos puede extenderse la garantía hipotecaria dentro de dichos límites.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando el auto apelado.

Madrid, 29 de abril de 2000.—El Director general de los Registros y del Notariado, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias.

11100 *RESOLUCIÓN de 3 de mayo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Pedro Conde Martín de Hijas, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 17, don José Antonio Nortes Triviño, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Pedro Conde Martín de Hijas, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 17, don José Antonio Nortes Triviño, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Con fecha 28 de agosto de 1996, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, don Pedro Conde Martín de Hijas, «La Casera,

Sociedad Anónima», en garantía de la devolución de un préstamo de ocho millones de dólares, que se cifró en moneda nacional en 1.230 millones de pesetas, hecho a la sociedad «Almega, B. V.» por el «Banco Comercial Antioqueño, Sociedad Anónima», constituyó hipoteca sobre cuatro fincas de su propiedad, distribuyéndose entre ellas la total obligación garantizada.

Posteriormente, con fecha 17 de diciembre de 1996, se autorizó por el citado Notario una nueva escritura para la cual «La Casera, Sociedad Anónima», hipotecó una quinta finca en garantía de la misma obligación, fijando una cifra de responsabilidad para ella. En expositivo II de dicha escritura se manifiesta por los interesados que el 11 de septiembre de 1996 se había otorgado ante el mismo Notario una escritura de reconocimiento de deuda por la recepción del total del principal del préstamo.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid, número 17, la escritura de 17 de septiembre de 1996, fue calificada con la siguiente nota: «Son antecedentes que se tienen en cuenta en la calificación del precedente documento el que, con fecha 8 de octubre de 1996, ya se despachó por este Registro (inscripción novena de la finca 3.010, entre otras) la escritura de hipoteca de 28 de agosto de 1996, a que se refiere el expositivo III de esta escritura, por la cual, «La Casera, Sociedad Anónima», en garantía de la devolución de un préstamo de ocho millones de dólares —que se cifró, en moneda nacional, en mil doscientos treinta millones de pesetas hecho a la Sociedad «Almega, B. V.», por el «Banco Comercial Antioqueño, Sociedad Anónima», constituyó hipoteca sobre cuatro fincas de su propiedad, distribuyendo entre ellas la total obligación garantizada. Al hipotecarse ahora por «La Casera, Sociedad Anónima», una quinta finca, en garantía de la misma obligación, sin redistribuirse la total obligación garantizada entre las cinco fincas hipotecadas, se infringe entre otros los artículos 119 de la Ley Hipotecaria y 216 de su Reglamento. Se suspende, por ello, la inscripción del precedente documento; sin que se haya solicitado que se tome anotación de suspensión. No se tomaría razón, por carecer de transcendencia real —y sin perjuicio de su valor obligacional entre los interesados—, del párrafo 5.º de la cláusula 1.ª, de los apartados d) y e) de la cláusula 3.ª, de la cláusula 4.ª, del apartado e) de la cláusula 5.ª, ni de las cláusulas 8.ª, 9.ª, 12.ª y 13.ª No se recogería tampoco, por no acompañarse la escritura de 11 de septiembre de 1996, la manifestación que se hace en el expositivo II sobre recepción del principal del préstamo. Contra esta calificación cabe recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Madrid, 19 de febrero de 1997. El Registrador. Firma ilegible.»

Vuelta a presentar la citada escritura fue objeto de la siguiente calificación: «Vuelta a presentar la precedente escritura, en unión de instancia suscrita en Madrid, el 26 de febrero de 1997, por don Ferrando Bernad Ripoll, en representación del «Banco Central Antioqueño, Sociedad Anónima», en la que expresamente se solicita se practique anotación preventiva de suspensión de esta escritura, se ha tomado dicha anotación, por término de sesenta días hábiles a partir de esta fecha, al folio 648 de Canillejas, finca número 13.723, anotación letra A. No se ha tomado razón, por carecer de transcendencia real, de los párrafos, apartados y cláusulas relacionados en la nota precedente puesta por este Registro; ni tampoco, por no acompañarse, de la referencia que se hace a la escritura de 11 de septiembre de 1996. Madrid, 28 de febrero de 1997. El Registrador. Firma ilegible.»

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que la nota de calificación impugnada no fundamenta porque se infringe el artículo 119 de la Ley Hipotecaria, pero de la lectura de tal precepto se desprende que no hay tal infracción, pues en la hipoteca que tratamos no se dan las premisas del precepto aludido y, por tanto, es un supuesto de hecho distinto al mismo. Que hay que partir de inexistencia de norma positiva alguna, que impida que un crédito esté garantizado con una superposición de garantías. Que sin duda en este caso el Registrador se ha dejado llevar por la doctrinalmente debatida hipoteca solidaria tácita. Que el artículo 119 de la Ley Hipotecaria tiene un ámbito de aplicación concreto y objeto claro, y la finalidad del precepto es concretar la responsabilidad de los terceros en el juego hipotecario, pero nunca limitar la posibilidad de regarantizar una obligación por el hecho de que previamente esté garantizado. Que lo que establece dicho precepto es una prohibición de la hipoteca solidaria tácita, ya que la solidaridad no puede presumirse en virtud de lo establecido en el artículo 1.138 del Código Civil. Que conjugándose este último precepto con el principio de determinación o especialidad que prende en el sistema

hipotecario, y en aras de la protección de terceros adquirente de las fincas hipotecadas, es lógico que, cuando se hipotequen varias fincas a la vez en garantía de un solo crédito, se exija que se determine la parte o gravamen de la que cada uno tiene que responder; pero lo que no se puede hacer es una interpretación gratuita falta de apoyo legal concreto y hacer decir al precepto lo que no dice, cual sería que garantizada una obligación con una carga hipotecaria previa, si con posterioridad se constituye otra hipoteca en garantía de la misma obligación ha de reducirse la carga previamente establecida, o lo que es lo mismo, «no puede existir una carga real, aunque sea por la superposición de garantías complementarias o alternativas sobre diferentes fincas, superior al crédito garantizado». Que mantener esto iría en contra del artículo 122 de la Ley Hipotecaria, en el que queda claro la no necesaria correlación entre el crédito vivo y la carga real; pues de lo contrario se obliga a la reducción automática de la carga por ser superior a la deuda viva. 2.º Que a primera vista parece contrario a la ética y a la economía permitir la existencia de cargas reales superiores a la obligación que con ellas se garantiza, ya que el deudor hipotecario de hoy no es habitualmente el agonizante económico necesitado de protección especial, sino un elemento más de la dinámica del tráfico económico, el cual hay que proteger garantizando al acreedor del cumplimiento de la deuda. Que lo único que se pretende es garantizar los efectos de las alteraciones a la baja del valor de los bienes hipotecados, garantía perfectamente lógica, ética y normal en una economía libre de mercado. Que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.911 del Código Civil, quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones bienes del deudor que en su conjunto tienen un valor superior a la deuda. Que el hecho de gravar algún bien con hipoteca no limita inter-partes esa responsabilidad solidaria e ilimitada, lo único que ocurre es que hay que, en previsión de la garantía de los adquirentes, sacar a dicho tercero del círculo de dicha obligación solidaria e ilimitada, concretando la responsabilidad a que queda afecta una finca, para el caso de que ésta pase a un tercero ajeno a la obligación. Que impedir esto es lo que pretende el artículo 119 de la Ley Hipotecaria. Que el hecho de limitar con relación a un tercero la responsabilidad real de una finca, no impide garantizar esta misma obligación con otra carga real sobre otra finca, ni otro tipo de garantía, sin necesidad de reducir la responsabilidad de la primitiva finca afectada. 3.º Que el segundo punto de la calificación del Registrador es incongruente, pues si el Registrador, para denegar la inscripción de la hipoteca que se trata, coordina ésta con la previamente constituida en la que se reconocía la recepción del principal préstamo, es evidente que tal reconocimiento ya ha tenido documentalmente acceso a los libros registrales. Que si en la escritura citada concurren acreedor, deudor y garante y en la misma, en su expositivo II, reconocen de forma expresa que con anterioridad y en documento público han reconocido la recepción de la totalidad del principal del préstamo, basta esta declaración con valor del reconocimiento, ya que reconocer que ya antes han reconocido una cosa supone de forma expresa aquel reconocimiento.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota, informó: A. Primer motivo de impugnación.—Que la expresión adverbial del artículo 119 de la Ley Hipotecaria, «a la vez» es de carácter modal, pues lo decisivo no es que las fincas se hipotequen a la vez, sino que las fincas respondan a la vez. Que hay que tener en cuenta la prohibición de hipotecas solidarias de la Resolución de 15 de junio de 1993. Que igual de categórico es el artículo 216 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de 6 de febrero de 1992, en un caso similar, da por supuesto la necesidad de la redistribución que establece el precepto citado. Que por lo demás: a) Que la manifestación hecha por el recurrente de que con la misma hipoteca no se garantiza el mismo crédito está en contradicción con lo que resulta de la propia escritura calificada, de la que claramente resulta que la hipoteca garantiza la misma obligación de restitución contraída por Almega BV, frente a «Bancoquia», obligación ésta que ya había sido garantizada totalmente con otras cuatro fincas, por lo que al garantizarse con 190 millones de pesetas, se reitera o duplica dicha garantía, en cuanto a la citada cantidad, que ya estaba garantizada con las anteriores fincas; b) Que es cierto que en la vida diaria se dan continuamente supuestos en los que resulta garantizada, en su totalidad, una misma obligación, además de con responsabilidad patrimonial universal del artículo 1.911 del Código Civil, con garantía real de prenda o hipoteca. Pero ello es así, porque tales garantías funcionan, como dice la Resolución de 17 de diciembre de 1993, en hipótesis o ámbitos independientes. Que lo que no es posible, por impedirlo el artículo 119 de la Ley Hipotecaria, es la simultaneidad de garantías reales inmobiliarias para una misma obligación, si no es con distribución de responsabilidad entre varias fincas hipotecadas; c) Que

la posibilidad que se deriva de la Ley Hipotecaria, de hipotecas solidarias «a posteriori», tiene su causa o razón de ser en los viejos aforismos «pacta sunt servanda» y «res inter alios pacta nocet, nec potest»; d) Que, en cuanto a las consideraciones de orden ético y económico, cabe decir que las mismas serán fundadas si se pretendiera impedir que un crédito fuera sobregarantizado; pero lo que se defiende es que, cuando se dé ese supuesto y resulten hipotecadas varias fincas en garantía del mismo crédito, se distribuya entre todas ellas la responsabilidad hipotecaria, no sólo por exigencias del principio de especialidad, sino por evitar que puedan darse maquinaciones en perjuicio de terceros y, sobre todo, para no disminuir, sin razones que lo justifiquen, las posibilidades del tráfico y del crédito territorial. B. Segundo motivo de impugnación.—Que dice el señor Notario que en la primera escritura de hipotecas ya se reconocía la recepción del principal del préstamo. Pero esto es erróneo. La hipoteca se formalizó en escritura de 28 de agosto de 1996; el reconocimiento de la deuda por la recepción de la totalidad del principal del préstamo, hecho por «Almega B. V.», tuvo lugar, según se dice, es escritura de 11 de septiembre de 1996, escritura que nunca ha pasado por el Registro. Por otra parte, al aludirse en escritura posterior, de 17 de diciembre de 1996, a lo convenido en otra escritura anterior, de 11 de septiembre de 1996, no pasa de ser una simple mención, expresamente expulsada del Registro por los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Que tampoco tiene mucho sentido que se diga que, si por todos los interesados se reconoce que con anterioridad y en documento público se tenía reconocido la recepción del principal del préstamo, el admitir que tenían reconocido equivale a dicho reconocimiento. Pues aquí no se trata de hacer o no constar en el Registro tal reconocimiento. En el Registro sólo cabe recoger lo que resulte literalmente del título, y del expositivo II de la escritura calificada lo único que resulta es que, según manifestación de los interesados, con fecha 11 de septiembre de 1996, «Almega B. V.», otorgó una escritura reconociendo haber recibido la totalidad del principal del préstamo y es claro que para que el Registro pudiera hacerse eco de tal manifestación, la misma debía ser probada y la forma de hacerlo era aportando la escritura.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registro fundándose en las alegaciones contenidas en el informe de éste.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que lo que se debatía en el escrito de formalización del recurso, y que no ha sido resuelto en el auto, era saber si la prohibición de garantizar con posterioridad, con cualquier otro tipo de garantía complementaria, un crédito ya garantizado, que con superposición de garantía se garantizaba; y no si el término «a la vez» deba o no entenderse en sentido temporal.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 3 y 4 del Código Civil; 115 y 119 de la Ley Hipotecaria, y 216 del Reglamento Hipotecario.

1. Se debate en el presente recurso sobre la posibilidad de inscribir una hipoteca de un inmueble en garantía de una obligación que ya estaba asegurada previamente con otra anterior hipoteca sobre cuatro fincas, inscripción que suspende el Registrador hasta que se distribuya la total obligación garantizada entre las cinco fincas hipotecadas.

Sostiene el recurrente que la exigencia del artículo 119 de la Ley Hipotecaria y 216 de su Reglamento, solamente tiene aplicación cuando, al mismo tiempo, se hipotecan varias fincas en garantía de un crédito y que nada impide «regarantizar hipotecariamente una deuda ya garantizada del mismo modo, sin necesidad de reducir la garantía real previamente constituida».

2. Si la conveniencia de no disminuir el crédito territorial de una persona sin razón que lo justifique suficientemente («excluir inmoderadas exigencias de los prestamistas que, no contentos con garantías firmes y de éxito seguro, multiplican sin utilidad suya y con perjuicio del crédito territorial las dificultades del préstamo sobre hipotecas», como señalaba la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de 1861) y la necesidad de evitar las maquinaciones insidiosas a que se prestan las hipotecas solidarias, ha llevado a nuestro ordenamiento a prohibir la constitución de hipotecas solidarias, es evidente que aunque el tenor literal del precepto

prohibitivo, el artículo 119 de la Ley Hipotecaria, hable de hipotecar «a la vez», ello no puede entenderse en el sentido de excluir sólo la solidaridad cuando en un mismo acto se hipotecan varias fincas, sino que, de conformidad con una interpretación teológica de las normas (cfr. artículo 3 del Código Civil), debe entenderse en el sentido de excluir el resultado de la afectación hipotecaria que a la vez recae sobre varias fincas en garantía de un crédito, respondiendo cada una de ellas del total de la obligación garantizada; así lo imponen también consideraciones de estricta lógica, —de otro modo se convertiría en un precepto inútil al bastar el desdoblamiento del negocio constitutivo de la garantía para que el precepto quede inoperante— y la necesaria aplicación de igual trato jurídico a supuestos sustancialmente idénticos (cfr. artículo 4 del Código Civil). Ciertamente se excluye así una segunda garantía hipotecaria por el total de una obligación ya garantizada hipotecariamente en su integridad; pero frente a ello ni es oportuno la alegación de que nada impide la garantía personal adicional de una obligación ya garantizada hipotecariamente, pues, se trata de dos tipos de protección de crédito sustancialmente diferentes, ni puede alegarse perjuicio alguno para el acreedor, pues, al margen del supuesto previsto en el artículo 115 de la Ley Hipotecaria, que ahora no es el caso, la necesidad de ampliación de una garantía hipotecaria que en su momento se consideró suficiente obedecería sólo a una merma sobrevenida del valor de alguno de los bienes hipotecados y, en tal caso, la redistribución ahora exigida sería plenamente congruente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto.

Madrid, 3 de mayo de 2000. —El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

11101 RESOLUCIÓN de 5 de mayo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José María Piñar Gutiérrez, Notario de Torrejón de Ardoz, frente a la negativa del Registrador de Hipoteca Mobiliaria de Alcalá de Henares, don Adolfo González Castela, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca sobre maquinaria industrial.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José María Piñar Gutiérrez, Notario de Torrejón de Ardoz, frente a la negativa del Registrador de Hipoteca Mobiliaria de Alcalá de Henares, don Adolfo González Castela, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca sobre maquinaria industrial.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el Notario de Torrejón de Ardoz, don José María Piñar Gutiérrez, el 26 de noviembre de 1994, «Talleres Miranda, Sociedad Anónima», representada por su Consejero delegado, don Juan Carlos Fernández-Miranda Jambriña, constituyó hipoteca mobiliaria sobre determinadas máquinas industriales afecta a la explotación de la actividad industrial que desarrolla la sociedad, a favor del Estado, en garantía de una deuda tributaria que reconoció adeudar a la Hacienda Pública.

II

Presentada en dos ocasiones copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 4, y de Hipoteca Mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión de Alcalá de Henares, fue calificada en la segunda de las ocasiones con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del documento que precede por el defecto insubsanable que se dirá. En dicho documento: 1.º Como inmueble en el que se hayan instaladas las máquinas se señala el domicilio social de la Compañía hipotecante en Mejorada del Campo, carretera de Mejorada a Velilla, kilómetro 2, que hay que suponer de su propiedad, a tenor del artículo 21 del Reglamento de Hipoteca Mobiliaria. Por otro lado, no constan los datos de inscripción de dicho inmueble en el Registro de la Propiedad, conforme al mismo artículo, si bien en este Registro de la Propiedad a nombre de la compañía citada figura únicamente un trozo de tierra en Mejorada del Campo, al sitio denominado Los Conares y Raya de Velilla, inscrito al folio 214 del tomo 1.195, libro 118 de Mejorada del Campo, finca 8.638, inscripción