



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 2 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Almagro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca.

(BOE de 27 de septiembre de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Reconocimiento de deuda. Expresión de la causa. Contratos suscritos entre consumidores y entidades distintas a las de crédito. Hipoteca a favor de una sociedad en garantía de deuda reconocida por unos cónyuges. En nuestro Derecho todo reconocimiento de deuda ha de ser causal, en el sentido de que ha de tener causa, porque, como regla general, no se admite el negocio abstracto. Ahora bien, puede ocurrir que la causa no esté indicada (o lo esté solamente de forma genérica) o que esté plenamente expresada: a la primera hipótesis le es de aplicación el artículo 1277 del Código Civil, por lo que se presume que la causa existe y es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario -sin perjuicio de que esta presunción no opere en el ámbito registral-, e igualmente le es aplicable la doctrina jurisprudencial que, en virtud de una abstracción procesal, dispensa de probar la causa al titular del derecho de crédito objeto de reconocimiento y se hace recaer la carga de la prueba sobre el obligado; en la segunda hipótesis (es decir, cuando la causa está plenamente expresada) no es de aplicación la presunción del artículo 1.277, pues resulta innecesaria. La Dirección General ha destacado el citado principio de consentimiento causal en las vertientes señaladas, es decir, en la de necesidad de existencia de una causa verdadera y lícita y en la necesidad de su expresión en el documento y en la inscripción, sin que sea posible, a efectos registrales, la presunción de existencia de la misma. No obstante, no es preciso reflejar pormenorizadamente todo el contrato que motiva el reconocimiento de deuda, basta indicar cuál es el contrato concreto del que deriva la deuda. En el presente expediente la expresión de la causa es genérica, al decirse únicamente «como consecuencia de relaciones mercantiles, reconoce adeudar». Ante esta manifestación el registrador considera que la causa del reconocimiento de deuda es consecuencia de una entrega de dinero y por tanto exige la acreditación de los medios de pago. Por su parte, tanto recurrente y notario señalan que dicho reconocimiento no procede de una operación financiera, sino de un contrato de ejecución de obra en el que una empresa constructora ha realizado un trabajo que se encuentra pendiente de pago. Pero estas manifestaciones no resultan de la escritura, sino del escrito de recurso, por lo que no pueden ser tenidas en cuenta en la resolución. Por tanto, es necesario rectificar la escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca aclarando la causa de dicho reconocimiento para que esta sea determinada y lícita. En este sentido será suficiente que se manifieste que dicha deuda trae causa de un contrato de ejecución de obra habiendo realizado la empresa constructora un trabajo que se encuentra pendiente de pago.

PRECEPTOS:

Ley de 28 de mayo de 1862 (Notariado), arts. 1, 17, 17 bis, 23, 24 y 47.
Código Civil, arts. 1.156 y 1.170.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 10, 18, 21, 22, 254, 326 y 327.



www.civil-mercantil.com

Ley 2/2009 (Contratación de préstamos o créditos hipotecarios y servicios de intermediación para su celebración), arts. 1, 2, 3, 9, 14, 16, 17 y 18.

Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), arts. 143, 145 y 177.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 51.7.^a.

En el recurso interpuesto por don G. S. M. y doña F. P. H. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Almagro, don Jorge Jaime de Fuentes Corripio, por la que se suspende la inscripción de una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante la notaria de Ciudad Real, doña María Luisa García de Blas Valentín Fernández, el día 26 de octubre de 2015, con el número 2.125 de protocolo, se solicitó la inscripción de un reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca. En este caso, unos cónyuges reconocen adeudar a una entidad mercantil una determinada cantidad de dinero y en garantía del pago de dicha cantidad, los mencionados cónyuges constituyen solidariamente hipoteca a favor de la sociedad.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Almagro, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Almagro Entrada N.º: 589 del año: 2016 Asiento N.º: 567 Diario: 51 Presentado el 29/02/2016 a las 11:59 Presentante: S. P., M. Interesados: “Lineal Reformas Servicios Obras, S.L.”, don G. S. M., doña F. P. H. Naturaleza: Escritura pública Objeto: hipoteca Protocolo N.º: 2125/2015 de 26/10/2015 Notario: María Luisa García de Blas Valentín-Fernández, Ciudad Real Almagro, a quince de abril del año dos mil dieciséis, con base en los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes: Antecedentes de hecho I. El día 29/02/2016 se presentó el documento cuyos datos constan en el encabezamiento, siendo retirado por su presentante el día 09/03/2016 y reingresado de nuevo el día 30/03/2016 que ha quedado disponible para su calificación el último día relacionado. II. Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta calificación: En el documento que motiva la presente nota de calificación los cónyuges, don G. S. M. y doña F. P. H. reconocen adeudar a la mercantil “Lineal Reformas Servicios y Obras, S.L.”, la suma de 56.895 euros, de los cuales han sido abonados 7.520 euros, por lo que restan 40.375 euros en cuya garantía dichos cónyuges constituyen hipoteca en favor de dicha mercantil. Fundamentos de Derecho I. Esta nota se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado. II. En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes: 1) No resultan acreditados ni se hace reseña alguna en relación con los medios de pago que causaron el crédito reconocido por dichos cónyuges a favor de la citada mercantil. 2) No se cumplen las exigencias legales que impone la Ley 2/2009 para la celebración de los contratos suscritos entre consumidores y entidades distintas a las entidades de crédito. Por lo que vistos los artículos 18, 21 y 254 de la Ley



www.civil-mercantil.com

Hipotecaria; los artículos 143, 145 y 177 del Reglamento Notarial; los artículos 1.156 y 1.170 del Código Civil; los artículos 6 y 7 de la Ley 36/2006; el artículo 18.1 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, -desarrollada por el Real Decreto 106/2011, de 28 de enero-, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11 de marzo de 2013, para la inscripción del documento calificado se requiere: 1. Que se realice la reseña y se acrediten los medios de pago que causaron el crédito reconocido por los cónyuges don G. S. M. y doña F. P. H. a favor de la mercantil "Lineal Reformas Servicios y Obras, S.L.". 2. Conforme a lo señalado en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11 de marzo de 2013, en orden a evitar la utilización fraudulenta de la figura del reconocimiento de deuda como medio de eludir las tipologías de las operaciones sujetas a la Ley 2/2009, es necesario acreditar el cumplimiento de las obligaciones de información: - Folleto informativo (art. 13). - Tasación (art. 15). - Seguro de responsabilidad civil (art. 7). - Oferta vinculante (art. 16). - Así como la concordancia de las mismas con el contrato y la comprobación del tipo de interés aplicable y los costes efectivos de la operación. III.-Los defectos calificados tienen el carácter de subsanables. No se toma anotación de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho de los citados documentos por las faltas indicadas. Notifíquese al interesado y al autorizante del documento a los efectos oportunos. Esta nota de calificación puede: (...) Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento (firma ilegible). Fdo: Jorge Jaime de Fuentes Corripio».

III

Contra la anterior nota de calificación, don G. S. M. y doña F. P. H. interpusieron recurso en virtud de escrito, de fecha 17 de mayo del año 2016, en base a los siguientes argumentos: «Primero. Que G. S. M., es propietario de siguiente finca urbana: solar sito en (...), junto con su esposa F. P. H. Que la finca tiene una superficie de 348 metros cuadrados aproximadamente y se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad al libro 31, folio 169, finca 2649, inscripción primera, con referencia catastral 2806603VJ3020N001ZX. La mencionada finca fue adquirida a título de compraventa y se encuentra libre de cargas y gravámenes. Que en dicha finca se inició la construcción de una edificación por la constructora "Lineal Reformas, S.L.", la cual no fue pagada por falta de liquidez y, en consecuencia se paralizó. Que el coste de la obra fue de 56.895 euros, de los que únicamente se abonaron 7.520 euros, por lo que se adeuda a la constructora la cantidad de 49375 euros. Segundo. Que como consecuencia de los hechos descritos, G. y su esposa reconocen la deuda y se comprometen al pago de la misma de forma mensual, si bien, para la aceptación de ese compromiso la constructora les exige una garantía y, en consecuencia otorgan la finca como garantía de pago. Así se acude a Notaria y se firma un reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria pero no un préstamo hipotecario para compra de una finca. Tercero. la resolución que se recurre, exige el cumplimiento de los requisitos establecidos para la compra de una finca con préstamo hipotecario y, la escritura firmada en Notaria, cuya inscripción se solicita, es de un reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria. Esto es, solo en caso de impago, el constructor se cobrará con la finca, pero no compra ni vende nada. La finca es propiedad de los que garantizan el pago y no es del constructor al que se le adeuda la cantidad objeto de reconocimiento de deuda. Es decir, existe un error desde que, no se transmite la finca al acreedor, para el cobro de la deuda, sino que únicamente se da en garantía, para el caso de que los deudores no paguen según lo acordado. Se acompaña la resolución de suspensión de la inscripción del Registro de la Propiedad de Almagro, quien ha retenido la escritura a la espera de la resolución que ahora se realiza. Por lo expuesto, Solicitamos, se proceda a la



www.civil-mercantil.com

inscripción solicitada de un reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria en caso de impago y no, de un préstamo hipotecario con transmisión de una finca, tal y como recoge la escritura cuya suspensión de inscripción se ha acordado y, ahora se recurre».

IV

El registrador notificó la interposición del recurso a la notaria autorizante, quien emitió escrito de alegaciones señalando que la causa del reconocimiento de deuda del presente caso es que una empresa constructora ha realizado un trabajo que se encuentra pendiente de pago y ambas partes acuerdan garantizar la prestación con hipoteca, por lo que no entra en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

V

El registrador suscribió informe el día 20 de junio de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.156 y 1.170 del Código Civil; 1, 10, 18, 21, 22, 254, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 1, 17, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 1, 2, 3, 9, 14, 16, 17 y 18 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito; la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal; 143, 145 y 177 del Reglamento Notarial; 51.7.^a del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009, 14 de marzo de 2013 y 21 de enero de 2015; las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de enero y 15 de febrero de 2002, 24 de junio de 2004, 14 de diciembre de 2005, 16 de abril, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 6 de marzo y 16 de diciembre de 2009 y 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1986, 2 de noviembre de 1992, 12 de junio de 1993, 5 de octubre de 1994, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 28 de febrero y 27 de mayo de 2003 y las citadas en sus «Vistos», 23 y 26 de septiembre de 2005, 14, 20 y 28 de febrero y 18 de mayo de 2007, 26 de mayo de 2008, 2 de junio, 6, 7, 8 y 9 de julio y 5 de septiembre de 2009, 5 de marzo y 2 de junio de 2010, 5 de mayo y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio de 2012, 11 de marzo y 18 y 22 de noviembre de 2013, 5 de febrero, 3, 6 y 9 de octubre y 9 de diciembre de 2014 y 4 de febrero, 13 de julio, 7 de septiembre y 5 de octubre de 2015.

1. Es objeto de este recurso determinar si es o no inscribible una escritura en la que unos cónyuges, como consecuencia de determinadas relaciones, reconocen adeudar a una entidad no de crédito una suma de dinero y en garantía del pago de dicha cantidad, los mencionados cónyuges constituyen solidariamente hipoteca a favor de la sociedad.

El registrador suspende la inscripción señalando como defectos que no resultan acreditados ni se hace reseña alguna en relación con los medios de pago que causaron el crédito reconocido por dichos cónyuges a favor de la citada mercantil y que no se cumplen las



exigencias legales que impone la Ley 2/2009 para la celebración de los contratos suscritos entre consumidores y entidades distintas a las entidades de crédito.

Los recurrentes señalan que la deuda que se debe a la entidad constructora es consecuencia de una edificación que no fue pagada por falta de liquidez y se comprometen al pago de la misma de forma mensual, si bien, para la aceptación de ese compromiso la constructora les exige una garantía y, en consecuencia, otorgan la finca como garantía de pago.

2. Como ha señalado la jurisprudencia y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución 9 de diciembre de 2014), el reconocimiento de deuda, aun cuando no aparece regulado especialmente, constituye en nuestro Derecho un negocio jurídico de fijación (en igual sentido, el artículo 1988 del Código Civil italiano) en el que, si bien no se produce una total abstracción de la causa (como en el Derecho alemán, parágrafo 781 del B.G.B.) se contiene la obligación del deudor de cumplir lo reconocido salvo que se oponga eficazmente al cumplimiento alegando y probando que la obligación a que se refiere es inexistente, nula, anulable o ineficaz por cualquier causa, lo que implica la inversión de la carga de la prueba. Así lo ha entendido el Tribunal Supremo al establecer que «el reconocimiento contiene la voluntad negocial de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, le anuda el efecto material de obligar al cumplimiento por razón de la obligación cuya deuda ha sido reconocida, y el efecto procesal de la dispensa de la prueba de la relación jurídica obligacional preexistente» (vid. Sentencias de 17 de noviembre de 2006, 16 de abril de 2008 y 6 de marzo de 2009, entre otras).

Como señala la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2008, «el reconocimiento opera como un negocio jurídico de fijación o reproducción de otro anterior (SSTS de 24 de junio de 2004 y 31 de marzo de 2005), especialmente si se expresa la causa de aquél, pero incluso aunque no se exprese (STS de 1 de enero de 2003), y se verifica con la finalidad de fijar la relación obligatoria preexistente, crear una mayor certeza probatoria, vincular al deudor a su cumplimiento y excluir las pretensiones que surjan o puedan surgir de una relación jurídica previa incompatible con los términos en que la obligación queda fijada. En suma, como declara la Sentencia del Tribunal Supremo 17 de noviembre de 2006, en cuanto el reconocimiento contiene la voluntad propia de un negocio jurídico de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, la jurisprudencia le anuda el efecto material de obligar al cumplimiento por razón de la obligación cuya deuda ha sido reconocida, y el efecto procesal de dispensar de la prueba de la relación jurídica obligacional preexistente».

Pero entre los efectos derivados del simple reconocimiento no figura el de operar por sí una novación extintiva o una alteración de la naturaleza de la obligación reconocida (de ahí que no suponga una alteración de su régimen de prescripción, antes al contrario interrumpe la prescripción de la obligación reconocida ex artículo 1.973 del Código Civil), sino que el reconocimiento presenta como característica propia la de «operar sobre débito preexistente a cargo del que lo reconoce» (vid. Sentencia de 27 de noviembre de 1999). En este sentido, el propio Tribunal Supremo ha aclarado que el llamado por algunas Sentencias de la Sala Primera «efecto constitutivo» del reconocimiento no supone la extinción de la deuda anterior o su sustitución por una obligación de distinta naturaleza, sino que con tal expresión se describe el efecto vinculante que el reconocimiento tiene para el deudor, nacido directamente de este negocio jurídico. Como explica la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 2006, cabe reconocer en el reconocimiento de deuda «efectos constitutivos..., lo cual... conlleva no sólo facilitar a la actora un medio de prueba, sino dar por existente una situación de débito contra el demandado» (vid. Sentencia de 16 de abril de 2008). Sólo existiría aquella sustitución de la obligación reconocida por la nueva resultante del reconocimiento en caso de que se hubiera producido una novación extintiva o propia de la primitiva obligación, la cual (con arreglo



al principio según la cual la novación extintiva exige una declaración terminante o una incompatibilidad entre la antigua y la nueva obligación: artículo 1.204 del Código Civil) ha de constar expresamente en la escritura de reconocimiento, según establece el artículo 1.224 del Código Civil (vid. Sentencias de 28 de enero de 2002 y 16 de abril de 2008).

Ello enlaza, asimismo, con la doctrina legal (vid. Sentencia de 15 de febrero de 2002) de que en nuestro Derecho todo reconocimiento de deuda ha de ser causal, en el sentido de que ha de tener causa, porque, como regla general, no se admite el negocio abstracto.

Ahora bien, puede ocurrir que la causa no esté indicada (o lo esté solamente de forma genérica) o que esté plenamente expresada: a la primera hipótesis le es de aplicación el artículo 1.277 del Código Civil, por lo que se presume que la causa existe y es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario -sin perjuicio de que esta presunción no opere en el ámbito registral (vid., por todas, la Resolución de 16 de enero de 2013)-, e igualmente le es aplicable la doctrina jurisprudencial que, en virtud de una abstracción procesal, dispensa de probar la causa al titular del derecho de crédito objeto de reconocimiento y se hace recaer la carga de la prueba sobre el obligado, como hemos visto; en la segunda hipótesis (es decir, cuando la causa está plenamente expresada) no es de aplicación la presunción del artículo 1.277 del Código Civil, pues resulta innecesaria.

3. Antes de entrar en los defectos señalados en la nota de calificación cabe hacer una referencia a una cuestión que es relevante en el presente caso dado que se ha puesto de manifiesto tanto en el recurso como en el informe y es la relativa a la expresión de la causa del reconocimiento de deuda.

Según resulta de la escritura, la causa esta expresada, si bien de forma genérica, «como consecuencia de relaciones mercantiles», por lo que hay que analizar si la mera referencia a la existencia de dichas relaciones es suficiente para entender que a efectos registrales dicha expresión no ofrece dudas sobre la existencia y licitud de la causa.

Esta Dirección General ha venido destacando de forma reiterada el citado principio de consentimiento causal en las vertientes anteriormente señaladas, es decir, en el de necesidad de existencia de una causa verdadera y lícita y en el de necesidad de su expresión en el documento y en la inscripción, sin que sea posible, a efectos registrales, la presunción de existencia de la misma. Así, ya desde la Resolución de 12 de marzo de 1930 se advirtió que es insuficiente expresar la adjudicación de una finca por partes iguales a los cuatro hijos, porque dicho concepto es muy amplio y puede depender de causas jurídicas muy diversas. La Resolución de 29 de julio de 1931 declaró que, aun admitida la voluntad o el ánimo implícitos de una cesión de un derecho real, no cabe la inscripción traslativa de dominio, por faltar el requisito esencial de la causa. Numerosísimas Resoluciones posteriores, parte de ellas citadas en los «Vistos», se ocuparon del requisito de la causa y de la necesidad de su expresión en el documento con motivo de cualquier acto traslativo, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el registrador pueda, en primer lugar cumplir con la función calificadora. No obstante lo anterior, como ya se reconociera por esta Dirección General en su Resolución de 28 de febrero de 2003, no es preciso que se refleje pormenorizadamente todo el contrato que motiva el reconocimiento de deuda, sino que es suficiente que se haga la indicación de cuál es el contrato concreto del que deriva la deuda.

En el presente expediente la expresión de la causa es genérica, al decirse únicamente «...como consecuencia de relaciones mercantiles, reconoce adeudar...». Ante esta manifestación el registrador considera que la causa del reconocimiento de deuda es consecuencia de una entrega de dinero y por tanto exige la acreditación de los medios de pago. Por su parte, tanto el recurrente como el notario autorizante señalan que dicho reconocimiento no procede de una operación financiera, sino de un contrato de ejecución de



obra en el que una empresa constructora ha realizado un trabajo que se encuentra pendiente de pago. Pero estas manifestaciones, como señala acertadamente el registrador, no resultan de la escritura, sino del escrito de recurso, por lo que no pueden ser tenidas en cuenta en la presente resolución (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, en base a lo expuesto es necesario que las partes interesadas procedan a rectificar la escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca aclarando la causa de dicho reconocimiento para que esta sea determinada y lícita. En este sentido será suficiente que se manifieste que dicha deuda trae causa de un contrato de ejecución de obra habiendo realizado la empresa constructora un trabajo que se encuentra pendiente de pago.

Una vez producida dicha alteración, el primero de los defectos señalados por el registrador quedará subsanado ya que es evidente que no ha habido entrega de dinero o signo que lo represente, presupuesto de aplicación de la legislación antes expuesta.

El supuesto de hecho es distinto al resuelto por la Resolución de este Centro Directivo de 11 de marzo de 2013, pues en ese caso la obligación preexistente era un contrato de préstamo, contrato en el que indudablemente debió producirse una entrega de dinero, sin que el reconocimiento de deuda posterior exima del deber de justificación de los medios de pago empleados.

4. En cuanto al segundo de los defectos señalado por el registrador sobre que no se cumplen las exigencias legales que impone la Ley 2/2009 para la celebración de contratos suscritos entre consumidores y entidades distintas a las de crédito, conviene recordar, antes de entrar a examinar las circunstancias concurrentes en este supuesto, que la exposición de motivos de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero, sobre contratos de crédito celebrados con consumidores sobre bienes inmuebles de uso residencial, establece como objetivo de la misma el garantizar que todos los consumidores que concluyan los contratos de crédito sobre bienes inmuebles disfruten de un elevado grado de protección, con independencia de la finalidad del crédito y del carácter o no de entidad crediticia del prestamista; e impone la obligación de los Estados miembros de exigir a las autoridades competentes que supervisen a los prestamistas y los faculten para obtener los datos que necesiten para evaluar de manera fiable el cumplimiento de sus obligaciones. Por ello, no sólo las autoridades económicas sino todos los operadores jurídicos deberán prestar la mayor diligencia en la consecución de esa finalidad de protección del consumidor, finalidad que, a su vez, condicionará la interpretación de las normas nacionales sobre la materia según viene reiterando el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (vid. Resoluciones de 13 de septiembre de 2013 y 5 de febrero de 2014, entre otras).

Anticipándose a esa normativa europea, ya la Ley 2/2009, de 31 de marzo, cuyo ámbito objetivo incluye la contratación de préstamos o créditos hipotecarios entre consumidores y personas físicas o jurídicas que, de manera profesional, realicen, entre otras, esa actividad, contiene un conjunto de normas cuya razón de ser consiste en garantizar la transparencia del mercado hipotecario, incrementar la información precontractual y la protección a los usuarios y consumidores de productos financieros ofertados en dicho mercado; y reafirma el deber de control sobre el cumplimiento de las obligaciones que impone (información precontractual, transparencia de las condiciones de los contratos, tasación, compensación por amortización anticipada, etc.) por parte de notarios y registradores de la Propiedad al señalar en el artículo 18.1 que «en su condición de funcionarios públicos y derivado de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autorizan, los notarios denegarán la autorización del préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando el mismo no cumpla la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta Ley. Del mismo modo, los registradores denegarán la inscripción de las escrituras públicas del préstamo o crédito con garantía



hipotecaria cuando no cumplan la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta Ley».

La Ley 2/2009 por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, en el artículo 1 concreta su ámbito de aplicación a la contratación de los consumidores –personas físicas y jurídicas– con aquellas personas físicas o jurídicas –no entidades de crédito– que, de manera profesional, concedan préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación. Si bien de conformidad con lo dispuesto en su artículo 1.3 y en la disposición adicional única, serán de aplicación a los préstamos hipotecarios otorgados por estos profesionales no entidades de crédito la Orden EHA/2899/2011 y toda norma que contenga un régimen de mayor protección de los consumidores y usuarios, en sus propios términos.

La cuestión fundamental se centra, en el presente caso, en determinar si concurre el presupuesto de aplicación de la citada Ley 2/2009, es decir, el carácter profesional del prestamista (artículo 1). Pues bien, como ha indicado este Centro Directivo en diversas Resoluciones de 4 de febrero, 13 de julio y 28 de julio de 2015 y 31 de mayo de 2016, el carácter de habitualidad en la concesión de préstamos no tiene una definición precisa en la legislación en general ni en la específica, siendo las diferentes normas que, de un modo u otro, aluden a este término las que en ocasiones han fijado criterios objetivos para considerar la existencia de tal carácter (por ejemplo la legislación fiscal para entender como habitual un domicilio). Fuera de estos supuestos la resolución de la controversia sobre el carácter habitual o no de una actividad sólo puede producirse por la valoración de las pruebas existentes en uno u otro sentido.

Es doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas Resoluciones, que el registrador en el ejercicio de su función calificador sobre la legalidad, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral. Así, este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que el registrador de la Propiedad, en el ejercicio de sus funciones, pueda consultar de oficio el Registro Mercantil (Resolución de 16 de febrero de 2012), así como que pueda proveerse de la prueba a su alcance si puede acceder a ella con facilidad (Resolución de 28 de febrero de 2012), siendo compatible el principio de rogación que exige que se inscriba lo que se pide con la posibilidad de consulta al Registro Mercantil por parte del registrador de la Propiedad para acreditar el cargo y la representación del administrador de una sociedad, atendiendo a los principios de facilidad probatoria, proporcionalidad, eficacia, legalidad y tutela del interés público, siempre que los datos se puedan obtener con facilidad (Resoluciones de 11 de junio, 5, 24 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012 y 24 de junio de 2013), pudiendo incluso consultar de oficio en algún caso el Registro General de Actos de Última Voluntad para aclarar una determinada cuestión (Resolución de 1 de junio de 2013), o calificar la declaración de concurso por consulta al Registro Mercantil o al Registro Público Concursal (Resoluciones de 1 y 11 de julio y 6 de septiembre de 2013), o, por último, consulta, los asientos de su propio Registro y/o el Servicio de Interconexión entre los Registros en relación con la habitualidad de los prestamistas que no tengan el carácter de entidades financieras (Resolución de 4 de febrero de 2015).

En definitiva, se trata de obtener datos que de manera objetiva e indubitada, acrediten o complementen el contenido de la documentación presentada o que apoyen la emisión de una calificación lo más precisa y acertada posible, y en este sentido el otorgamiento de sucesivos préstamos hipotecarios constituye, indudablemente, un indicio suficiente del desarrollo de una



www.civil-mercantil.com

actividad profesional, que justifica la exigencia por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos legales exigibles; quedando desvirtuada la manifestación del prestamista de no ejercer de forma profesional la actividad efectuada en la escritura, por los datos obrantes en el mismo o en los diferentes registros de la Propiedad, que revelan una habitualidad en la concesión de préstamos con garantía hipotecaria.

Respecto a la cuestión de cuántos créditos o préstamos son necesarios otorgar para entender que existe una real habitualidad o reiteración en la concesión de préstamos y hacer aplicable la Ley 2/2009, ciertamente es difícil establecer objetivamente esa cifra. Pero la prevalencia en este ámbito del principio de protección de los consumidores y la aplicación del artículo 8 de la repetida Ley que establece que «corresponde a las empresas -acreedores- la prueba del cumplimiento de las obligaciones que les impone esta Ley», han llevado ya a este Centro Directivo (vid. Resolución de 28 de julio de 2015) a considerar que la concesión de simplemente dos préstamos constituye indicio suficiente acerca de la cuestión debatida y justificación adecuada para exigir bien el cumplimiento de los requisitos legales impuestos por la citada Ley o bien una prueba satisfactoria de su no necesidad.

En base a todo lo expuesto, en el presente caso, dado que en la escritura no se había expresado adecuadamente la causa del reconocimiento de deuda, lo que se hace por el recurrente en el recurso, lo cual, sin embargo no puede ser tenido en cuenta en su resolución conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el registrador al emitir su nota de calificación no podía conocer la causa de la deuda, por lo que tampoco podía saber si ésta obedecía a un préstamo sujeto a la Ley 2/2009 o no, por lo que este defecto también debe ser confirmado, defecto fácilmente subsanable, puesto que, una vez expresada adecuadamente la causa (las obras de edificación expresados en el recurso) el defecto quedaría igualmente subsanado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 2 de septiembre de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.