

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Terrassa n.º 1, por la que suspende la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca inmobiliaria.

(BOE de 31 de octubre de 2014)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Hipoteca. Inscripción. Cláusulas de vencimiento anticipado. Trascendencia real. Calificación registral. Apreciación de la nulidad de las cláusulas. Consumidores y usuarios. Sólo una interpretación de los objetivos específicos del artículo 12 LH, coordinada y ponderada con la normativa de protección de consumidores, unida a la posibilidad de apertura de la ejecución real hipotecaria con base en el artículo 130 LH y a los imperativos demandados por el ordenamiento comunitario, permiten definir el ámbito de la función calificadoradora del registrador respecto de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado a la que se refiere el párrafo segundo del reiterado artículo 12. De este modo, dentro de los límites inherentes a la actividad registral, el registrador podrá realizar una actividad calificadoradora de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, en virtud de la cual podrá rechazar la inscripción de una cláusula, desde luego cuando su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el registrador, así como, obviamente, en aquellos otros casos en que sin concurrir dicha abusividad adolezca de nulidad por ser contraria a una norma imperativa o prohibitiva. En buena parte los principios del moderno Derecho del consumo se superponen y coinciden en su esencia y criterios inspiradores con los principios y normas comunes del Derecho civil contractual e hipotecario. En este sentido, los principios consumeristas se localizaban ya en estado gestante en los clásicos principios e instituciones del Derecho contractual, tales como el deber de comportarse de buena fe, la proscripción del abuso del derecho, la equivalencia de las prestaciones, la prohibición de enriquecimiento injusto, el sistema de la atribución objetiva de la carga de la prueba, la proscripción de las limitaciones a la libre circulación de los bienes, o de la resolución del contrato de forma discrecional por una de las partes contratantes, etc. Y ello no solo como valores abstractos inmanentes en el ordenamiento, sino incluso bajo una clara formulación positiva, tanto en el Código Civil como en la Ley Hipotecaria. Coincidencias que no deben sorprender, pues el Derecho del consumo no constituye una disciplina autónoma, sino que se integra en la propia regulación civil o mercantil de que se trate. La Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios no es excluyente ni acaparadora de la protección de los derechos de estos, declarando en su artículo 7 la primacía de los preceptos sustantivos civiles y mercantiles aplicables al caso.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 1.129, 1.138, 1.139, 1.149 a 1.151, 1.255, 1.256 y 1.772.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 2, 12 y 153 bis.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 517, 551, 573, 574 y 681 y ss.

Ley 22/2003 (Concursal), art. 71 bis y disp. adic. cuarta.

Ley 41/2007 (Modificación del sistema hipotecario), arts. 2.3 y 11 y disp. adic. primera.



www.civil-mercantil.com

Ley 2/2009 (Contratación de préstamos o créditos hipotecarios y servicios de intermediación para su celebración), art. 18.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 7, 217 y 227.

En el recurso interpuesto por don A. J. C. B., en nombre y representación de «Banco de Sabadell, S.A.», entidad que actúa en interés propio y en interés de diversas entidades financieras, en su calidad de banco agente designado en el correspondiente contrato de crédito sindicado, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Terrasa número 1, don Manuel Ballesteros Alonso, por la que suspende la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca inmobiliaria.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Manuel Ángel Martínez García, el día 30 de julio de 2013, bajo el número 1.412 de protocolo, la entidad «Copcisa Corp, S.L.U.», como sociedad acreditada, y las entidades «Cointasados, S.L.», «Considetesa, S.L.», «Copcisa, S.A.», «Istem, S.L.U.», «Concesionaria de Puertos de Levante, S.A.U.», «Hormicon, S.A.» y «Llale 2000, S.L.U.», como sociedades hipotecantes, comparecen junto con «Banco de Sabadell, S.A.», como banco agente, y otras siete entidades financieras, a fin de constituir hipoteca sobre diversas fincas propiedad de las citadas entidades hipotecantes en garantía de las obligaciones que para la acreditada resultan de la operación de refinanciación del «Grupo Copcisa» instrumentada mediante contrato de crédito sindicado formalizado en escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Ignacio Javier Boisán Cañamero, el día 16 de noviembre de 2009, y novado mediante nueva escritura autorizada por el notario de la misma ciudad, don Manuel Ángel Martínez García, el día 30 de julio de 2013.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Terrasa número 1 con fecha 29 de abril de 2014, causando el asiento de presentación 661 del Diario 285, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) Hechos: 1.º El documento de referencia fue presentado en este Registro en la fecha y con el número de asiento que constan al principio de esta nota. 2.º En el citado documento Cointasados, S.L., además de otras entidades respecto de otras fincas que no radican en la demarcación de este Registro, constituye hipoteca inmobiliaria flotante de primer rango, sobre las fincas 701, 2081, 1243, 67957, 3372, 746,4210, 76680, 60591, 759 y 101232 a favor de las siguientes entidades acreditantes: Banco de Sabadell, S.A., Banco Santanter, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., S.A.U., Caixabank, Catalunya Banc, Liberbank, Banco Castilla La Mancha y Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. Examinado dicho documento, se observa que: En la Estipulación 12 se solicita la inscripción de las cláusulas de vencimiento anticipado contenidas en la cláusula 15 del crédito sindicado y demás cláusulas financieras de este, prestándose consentimiento a la inscripción parcial con exclusión de las cláusulas de trascendencia real distintas de las anteriores. 3.º Aparte de ello, hay una serie de pactos que no son inscribibles, cuando se subsane el defecto anterior. Fundamentos de Derecho:—No puede inscribirse la hipoteca porque o habiéndose prestado el consentimiento para la inscripción parcial con exclusión de determinadas cláusulas, falta un requisito imprescindible para la inscripción que es la solicitud de que se haga la misma.—En efecto, la Estipulación 12 se presta



www.civil-mercantil.com

consentimiento a la inscripción parcial con exclusión de las cláusulas de trascendencia real distintas de las causas de vencimiento anticipado de la cláusula 15 del crédito sindicado. A sensu contrario hay que entender que no hay consentimiento para la inscripción parcial en caso de que no sea inscribible alguna de las causas de vencimiento anticipado de la cláusula 15 del crédito sindicado. Que es justamente lo que ocurre en el presente caso. Y no habiendo consentimiento para la inscripción parcial, falta un requisito para la inscripción del título presentado, pues en nuestro sistema la inscripción en el Registro es voluntaria y rige el principio de rogación. –En el supuesto de que, subsanado el anterior defecto pudiese realizarse la inscripción solicitada, se haría sin inscribir las siguientes estipulaciones: –No puede inscribirse el precio en que los interesados han tasado para subasta las fincas 701, 2081 y 1243, Estipulación 8.3, párrafos 1 y 2, pues no resultan incorporados a la escritura los certificados de tasación de dichas fincas hipotecadas.–o Efectivamente, se pacta en la estipulación 8.3 que a los efectos de la ejecución las partes fijan como valor de las fincas a efectos de subasta el mayor de uno de dos valores: i) el señalado en el cuadro del Anexo 4; ii) el 75% del valor señalado en los certificados de tasación que los hipotecantes se obligan a aportar antes del 10 de septiembre y a incorporar a la escritura. o Ahora bien, respecto de las fincas anteriormente citadas dichos certificados de tasación no constan incorporados a la escritura presentada, siendo así que es necesario aportarlos para que se pueda calificar el cumplimiento de lo prevenido en los artículos 129 LH y 682 LEC. o Establece, en efecto, el artículo 682.2.1 de la LEC en la redacción que le dio la Ley 1/2013 que «2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente Capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes: 1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.» o En el mismo sentido, el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, en la redacción que le ha dado la Ley 1/2013, establece que: «2. La venta extrajudicial se realizara ante Notario y se ajustara a los requisitos y formalidades siguientes: a) El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.» o Resulta de dichos preceptos que para la utilización de los procedimientos de los artículos 682 y ss. de la LEC y de venta extrajudicial de bienes hipotecados es imprescindible 1) que se haya pactado un precio en que los interesados han tasado la finca a efectos de subasta y 2) que ese precio no sea inferior a 75% del valor que resulte de los correspondientes certificados de tasación, para lo cual es imprescindible aportar estos. o Ciertamente, la falta de cumplimiento de esos requisitos no hace no inscribible la hipoteca, sino que hace imposible solo utilizar dichos procedimientos. Ahora bien, así como podría hacer una inscripción parcial de la hipoteca excluyendo de la inscripción el pacto de venta extrajudicial de los bienes hipotecados, no es posible hacer lo mismo respecto de la utilización del procedimiento especial de los artículos 682 y ss LEC, pues la utilización de éste no precisa pacto entre las partes. o Por lo que la única forma posible de hacer la inscripción parcial de la hipoteca en un caso como el presente en que no se han aportado los certificados de tasación respecto de las fincas anteriormente citadas es excluir de la inscripción el precio fijado para subasta, lo que llevará consigo la imposibilidad de utilizar aquellos procedimientos para la ejecución de la hipoteca. o Ahora bien, siendo tal consecuencia procesal de la inscripción parcial de gran importancia para la efectividad de la hipoteca, parece razonable que conste el consentimiento para la inscripción parcial. –El párrafo segundo de la estipulación segunda, referente a la cancelación automática de la inscripción de hipoteca, por cuanto dicho

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

pacto es contrario a la norma imperativa del artículo 177 del Reglamento Hipotecario. En efecto, el que un derecho esté sujeto a plazo de caducidad no implica que su inscripción pueda cancelarse con sólo cumplirse su plazo, pues no se puede confundir la caducidad del derecho con la de su asiento registral. Confundir una cosa con otra dejaría sin protección registral el ejercicio derecho dentro de su plazo de vigencia, pues necesariamente ha de transcurrir un tiempo entre ese ejercicio del derecho y el reflejo registral del mismo. En efecto, en el Registro se practican asientos provisionales, sujetos a plazo de caducidad, por ejemplo las anotaciones preventivas, y asientos definitivos, que no están sujetos a plazo de caducidad, como es el caso de las inscripciones, siendo este el asiento propio de las hipotecas. La cancelación de uno y otro tipo de asientos es objeto de regulación en la legislación hipotecaria mediante normas que, por afectar al procedimiento registral, tienen carácter imperativo y no admiten pacto en contra. Para el caso concretamente de los asientos que recojan derechos sujetos a plazo de caducidad, el artículo 177 del Reglamento Hipotecario establece que «Los asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, se cancelarán por caducidad transcurridos cinco años desde su vencimiento, salvo caso de prórroga legal, y siempre que no conste asiento alguno que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.» – No son inscribibles, en parte, los dos últimos párrafos de la estipulación 4 de la Escritura.–o Se pacta en dichos párrafos, en primer lugar, que en caso de renuncia por parte de cualquiera de los acreditantes de sus derechos sobre la hipoteca, se mantendrá la hipoteca respecto de las demás obligaciones garantizadas por la totalidad de la responsabilidad hipotecaria. Y que en tal caso los acreditantes podrán redistribuir su participación en la hipoteca pudiendo solicitar la constancia registral de tal redistribución mediante certificación expedida por las acreditantes con firma legitimada notarialmente o comparecencia ante el registrador. o El pacto no es admisible, por cuanto la renuncia de uno de los acreditantes titulares de la hipoteca a ésta, puede dar lugar, o bien a la cancelación parcial de la hipoteca (que requiere el consentimiento del acreedor hipotecario que renuncia) con la consiguiente disminución de la responsabilidad hipotecaria, o bien, en caso de mantenimiento de esta responsabilidad hipotecaria, que es el caso previsto en la escritura, a la redistribución de las cuotas de la titularidad de la hipoteca entre los demás acreedores, pero esto es una novación del contrato de hipoteca que no pueden hacer los acreedores sin intervención de los deudores, de los hipotecantes, conforme a los artículos 1261, 1262 y 1203 y ss. del C.c. y, en su caso, del propietario de la finca hipotecada (artículo 20 LH). o Se pacta asimismo en dichos párrafos que en caso de pago, condonación o extinción de cualquiera de las obligaciones garantizadas se mantendrá la hipoteca respecto de las demás obligaciones garantizadas por la totalidad de la responsabilidad hipotecaria. Lo cual es perfectamente admisible y viene dado por el principio de indivisibilidad de la hipoteca, artículos 1860 C.c. y 122 LH. Y lo es más aún en una hipoteca de máximo en que las obligaciones garantizadas son en parte futuras y están solo parcialmente determinadas. o Ahora bien, lo que no es admisible, por los mismos motivos indicados anteriormente, es el pacto de que, en tal caso, los acreditantes puedan redistribuir su participación en la hipoteca pudiendo solicitar la constancia registral de tal redistribución mediante certificación expedida por las acreditantes con firma legitimada notarialmente o comparecencia ante el registrador. - El pacto de la estipulación 8.11, de redistribución unilateral de las cuotas de la hipoteca en caso de ejecución parcial de ésta: o Se pacta en la primera parte de estipulación 8.11 de la escritura calificada la posibilidad de ejecución parcial de la hipoteca con subsistencia de la misma, pacto que es admisible en una hipoteca de máximo como la que se constituye en la escritura calificada. o Pero en la segunda parte de dicha estipulación 8.11 se pacta que en ese caso las entidades financieras podrán libremente redistribuir entre ellas la responsabilidad hipotecaria pactada. Lo cual no es admisible por lo que ya ha quedado señalado antes, pues esa redistribución de las cuotas de la titularidad de la

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

hipoteca entre los acreedores, es una novación del contrato de hipoteca que no pueden hacer los acreedores sin intervención de los deudores y de los hipotecantes, conforme a los artículos 1261, 1262 y 1203 y ss. del C.c. –El pacto de venta extrajudicial de las fincas hipotecadas de la estipulación 8.12, pues no es aplicable dicho procedimiento a las hipotecas del tipo de la que se constituye en la escritura calificada. o Se pacta, en la estipulación 8.12 de la escritura presentada la posibilidad de acudir al procedimiento «de ejecución extrajudicial» (sic) de conformidad con lo previsto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria. o Ahora bien, la hipoteca que se constituye es una hipoteca de máximo, en que la obligación garantizada es, por definición, inicialmente indeterminada, y a la que, por consiguiente, no resulta aplicable dicho procedimiento de venta extrajudicial de la finca hipotecada, conforme a lo que previene el artículo 129 de la Ley Hipotecaria que dispone que «c) La venta extrajudicial solo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y con las limitaciones señaladas en el artículo 114.» –No pueden acceder al Registro las siguientes causas de vencimiento anticipado de la cláusula 15 del crédito sindicado: o La letra d), en lo que se refiere al concurso, por cuanto los efectos del concurso sobre los créditos del concursado están regulados con carácter imperativo en la Ley Concursal; y en lo que se refiere a los otros aspectos contemplados en la cláusula, por cuanto constituida una hipoteca se refieren a eventualidades que no afectan a esta y no pueden producir su vencimiento anticipado (artº 1129 C.c). o Las letras e), h), i) y l) por indeterminación (artículo 1256 C.c), por carecer de trascendencia real y porque constituida una hipoteca se refieren a eventualidades que no afectan a esta y no pueden producir su vencimiento anticipado (artº 1129 C.c). o Las letras b), f), o), por cuanto se refieren al cumplimiento de obligaciones distintas de las garantizadas por la hipoteca que no pueden producir el vencimiento anticipado de esta, dado que, por el principio de accesoriedad, la hipoteca es accesoria de las obligaciones por ella garantizadas (artículo 1857 C.c.). o Las letras c), g) y k) por cuanto se refieren a circunstancias que no pueden tener trascendencia real ni afectar a terceros (artículos 1,9, 12, 98 de la LH y artículos 51, 353 del RH). o La letra j) porque resulta contraria al artículo 1129 C.c. en cuanto que no da oportunidad de completar la garantía y por cuanto no es admisible que la pérdida de rango o preferencia de otras garantías reales ajenas a la hipoteca provoque el vencimiento anticipado de esta. o La frase «a juicio de las acreditantes» de la letra n), por indeterminada y por contraria al artículo 1256 C.c. o El inciso final de la letra p) referente al plazo de inscripción de las prendas sin desplazamiento, por cuanto la falta de inscripción de estas en plazo es ajena a la hipoteca y no puede provocar su vencimiento anticipado. - No son inscribibles las obligaciones de las letras g) y h) de la estipulación 5, y la letra c) de la estipulación 8.7, por cuanto de trata de prohibiciones de disponer que no pueden acceder al Registro conforme a los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria.–No es inscribible por tener meros efectos obligacionales y carecer de trascendencia real: la estipulación 7; el último párrafo de la estipulación 8.3; las estipulaciones 8.4 y 8.5; la letra c) de la estipulación 8.10; - No es inscribible la letra b) de la estipulación 8.10, por cuanto el embargo del patrimonio de la acreditada e hipotecantes para nada afecta a la hipoteca constituida y no puede provocar su vencimiento anticipado. –No es inscribible la letra e) de la estipulación 8.10 por ser contraria a lo prevenido en el artículo 1829 del C.c. Parte dispositiva. A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho, Manuel Ballesteros Alonso, Registrador de la Propiedad de Terrassa 1, ha acordado, de conformidad con el/los artículos citado/s, suspender la inscripción por el/los defecto/s subsanable/s citado/s de faltar la solicitud de inscripción, habida cuenta que no se ha prestado consentimiento para la inscripción parcial con exclusión de las cláusulas de vencimiento anticipado de la cláusula 15 del crédito sindicado algunas de las cuales, como se ha dicho, no pueden acceder al registro, no



www.civil-mercantil.com

tomándose anotación de suspensión por no haberse solicitado. Contra la presente nota de calificación (...) Terrassa, 6 de junio de 2014 (firma ilegible) El Registrador».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don A. J. C. B., en nombre y representación de «Banco de Sabadell, S.A.», entidad que actúa en interés propio y en interés de diversas entidades financieras, en su calidad de banco agente, mediante escrito de fecha 9 de julio de 2014, con arreglo a las siguientes alegaciones y términos: «D. A. J. C. R. (...) en nombre y representación de «Banco de Sabadell, S.A.» (...) actúa en nombre y en interés propio y, adicionalmente, en interés de las siguientes entidades en su condición de «Agente» conforme al contrato de crédito sindicado elevado a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona Don Ignacio Javier Boisán Cañamero, el día 16 de noviembre de 2009 (numero 2.429 de su protocolo), novado el día 30 de julio de 2013 en virtud del contrato elevado a escritura pública ante el Notario de Barcelona Don Manuel Ángel Martínez García (numero 1.403 de su protocolo) en ejecución de un contrato marco (el «Contrato Marco») en el que se instrumentó la refinanciación del Grupo Copcisa, formalizado en póliza intervenida por el Notario de Barcelona Don Manuel Ángel Martínez García, el día 30 de Julio de 2013, número 162 de la sección A de su Libro Registro (en adelante, el contrato de crédito sindicado tal y como ha sido novado, el «Contrato de Crédito Sindicado»), del que resultan las obligaciones garantizadas en la escritura de hipoteca otorgada el 30 de julio de 2013 ante el Notario de Barcelona Don Manuel Ángel Martínez García (numero 1.412 de su protocolo), objeto de calificación negativa por el Registro de la Propiedad de Terrassa número 1 contra la que se formula el presente recurso: «Caixabank, S.A.», «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», «Catalunya Banc, S.A.», «Banco Santander, S.A.», «Liberbank, S.A.», «Sociedad Española de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» y «Banco de Castilla La Mancha, S.A.»(en adelante, conjuntamente las «Entidades Acreedoras»). Exponen: I. El 30 de julio de 2013 se otorgó ante el Notario de Barcelona, Don Manuel Ángel Martínez García, con el número 1.412 de su protocolo, una escritura de constitución de hipoteca inmobiliaria flotante, conforme a lo previsto en el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria por la sociedades «Cointasados, S.L.» y otras sociedades del grupo Copcisa (las «Hipotecantes») en garantía de las obligaciones asumidas por CopcisaCorp, S.L.U.» (la «Acreditada») bajo el Contrato de Crédito Sindicado concedido por las Entidades Acreedoras (la «Escritura de Hipoteca»). II. Que la Escritura de Hipoteca fue presentada a inscripción ante el Registro de la Propiedad de Tarrasa número 1, bajo el número de asiento 661 del diario 285. III. Que el Registrador de la Propiedad de Tarrasa número 1 suspendió la inscripción solicitada mediante Nota de Calificación Negativa de fecha 6 de junio de 2014, adjunta al documento como Anexo 2, que fue comunicada a la Acreditada el 10 de junio de 2014, expresando los siguientes defectos subsanables (Sigue transcripción de la nota de calificación) IV. Que los interesados no están conformes con la calificación del Registrador de la Propiedad de Terrassa número 1, discrepando de los defectos subsanables antes reseñados de la Nota de Calificación Negativa. V. Que formulan frente a la citada calificación del registrador de la Propiedad de Tarrasa número 1 el presente recurso sobre la base de los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos siguientes A. Antecedentes de hecho Los recurrentes creen conveniente, antes de entrar a examinar las apreciaciones jurídicas sobre la nota de calificación, exponer algunos antecedentes necesarios para entender el marco de la operación en que se otorgó la Escritura de Hipoteca. La deuda de la Acreditada, en virtud del Contrato de Crédito Sindicado, se estructura en diversos tramos, siendo los tramos y obligaciones que garantiza la Escritura de Hipoteca los siguientes:- el denominado Tramo A por importe de 72.214.119 Euros; - el denominado Tramo A2 por importe de 2.200.000 Euros; - el

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

denominado Tramo A3 por importe de 1.700.000. Euros; y - el denominado Tramo A4 por importe de 7.684.013 Euros. La Escritura de Hipoteca presente ya ha sido inscrita en 2 registros (el Registro de El Campello y el Registro de Mataró 2), se adjunta como Anexo 3 las notas de las inscripciones del Registro de El Campello y del Registro de Mataró n.º 2, y está pendiente de inscripción en otros 2 registros (el Registro de Mollet y el Registro de Vic n.º 2). Los Registros de la Propiedad de Cebreros, Sort, Rubí y Figueres han emitido calificación negativa. En los registros en los que se ha procedido a la inscripción, no se ha denegado la constancia de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras cuyo rechazo justifica este recurso. Fundamentos de Derecho. Primero.—Sobre las cláusulas de vencimiento anticipado de la escritura de hipoteca y la cláusula 15 del contrato de crédito sindicado cuya inscripción el registrador rechaza. Rechaza el Sr. Registrador la inscripción de los apartados b) de la Cláusula 8.10 por cuanto el embargo del patrimonio de la Acreditada e Hipotecantes para nada afecta a la hipoteca constituida y no puede provocar su vencimiento anticipado, e) de la Cláusula 8.10 de la Escritura de Hipoteca por ser contrario a lo prevenido en el artículo 1.829 del CC, así como la totalidad de la Cláusula 12 de la Escritura de Hipoteca donde se solicita la inscripción de las cláusulas de vencimiento anticipado contenidas en la cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado y demás cláusulas financieras de este, por razones que se expondrán más adelante. Dada la evidente relación de cualquiera de estas cláusulas con las de vencimiento anticipado de la financiación que habilitarían el ejercicio de la acción hipotecaria y la relevancia de la constancia registral como presupuesto necesario para la acción hipotecaria (artículo 130 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (la «LH»), no puede sino rechazarse con toda la contundencia el criterio del Sr. Registrador por los motivos que a continuación se vierten. I. Sobre la función calificadora de los registradores. La promulgación de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria (la «Ley 41/2007») ha supuesto un innegable cambio del paradigma en relación, entre otros, con la actuación calificadora de los registradores. Si con anterioridad a dicha promulgación era incontestable que los registradores podían y debían vedar el acceso al Registro de la Propiedad de aquellas cláusulas que carecieran de trascendencia real (arts. 18 LH y 56 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario, el «RH»), incluso las de vencimiento anticipado, tras la aprobación de la Ley 41/2007 se ha constreñido enormemente el poder (y el deber) del registrador para negar el acceso a las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras en los contratos en masa. El legislador ha pretendido con ello evitar calificaciones registrales discordantes en torno a una misma escritura de hipoteca, que, además de dañar la imagen y la apreciación de los ciudadanos sobre la función del registro de la propiedad, impiden o dificultan el acceso por parte de los operadores económicos a los derechos de la seguridad preventiva que produce la inscripción en nuestro Derecho. La exposición de motivos de la Ley 41/2007 lo enfatiza de una manera contundente al obligar: « [...] a todos los operadores que intervienen en el proceso formativo de los contratos y de las garantías reales, especialmente a los Notarios y a los Registradores de la Propiedad, de manera que como operadores jurídicos, en la redacción de los documentos y en la práctica de los asientos, entiendan dirigida su labor en el sentido de orientar y facilitar el acceso al Registro de los títulos autorizados por los medios legales existentes, para lograr que la propiedad y los derechos reales sobre ella impuestos queden bajo el amparo del régimen de publicidad y seguridad jurídica preventiva». Así, el párrafo segundo del art. 12 de la LH, en su redacción dada por la Ley 41/2007, prevé la inscripción de las cláusulas de vencimiento anticipado y cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por hipoteca a favor de las entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

Hipotecario, «en caso de calificación registral favorable de las cláusulas de trascendencia real». Dichas cláusulas, añade, deberán hacerse constar «en los términos que resulten de la escritura de formalización». Por razones de política legislativa, el legislador estimó oportuno que, con base en las razones de oportunidad que animan la potenciación del acceso al registro de las hipotecas constituidas en masa a favor de las entidades de crédito y demás financieras a que se refiere el artículo 2 el de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, era preciso delimitar la función calificadora del registrador en relación con ciertas cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras. Ello supone una clara limitación a la función de calificación que emana del artículo 18 de la LH con el objetivo de promover la contratación en masa y el acceso a la seguridad preventiva que resulta de la inscripción. No cabe duda de que el párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, no sólo en razón de ser ley especial (aplicable precisamente respecto de la inscripción de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras de los contratos de préstamo hipotecario de las referidas entidades financieras), sino también por ser ley posterior, debe matizar, modular y concretar la generalidad de la definición de la función calificadora del registrador que resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en el ámbito preciso de la inscripción de esas cláusulas de esos contratos. Es por eso que la Exposición de Motivos de la Ley 41/2007 justifica la modificación del artículo 12 LH en el objetivo de «impulsar el mercado hipotecario de préstamos hipotecarios precisando el contenido que haya de tener la inscripción del derecho real de hipoteca, evitando calificaciones registrales discordantes que impidan la uniformidad en la configuración registral del derecho que impone su contratación en masa». Tal y como se recoge en la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado (la «DGRN») de 1 de octubre de 2010 (RJ 2010/5273) en relación con la Ley 41/2007 «la finalidad de la Ley, que se plasma en el tenor literal del artículo 12 de la LH, no se alcanzaría si dicho precepto se interpretase en el sentido de que las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado debieran ser objeto de calificación registral conforme a las reglas generales. Para el legislador tal interpretación supondría el mantenimiento de la diversidad de calificaciones registrales y, con ello, la falta de uniformidad de los asientos de inscripción de hipoteca, lo que en la práctica implicaría la frustración de los objetivos perseguidos por el legislador con la reforma, centrados en la necesidad de dotar de homogeneidad a los contratos destinados a la contratación en masa utilizados en el mercado hipotecario, con el objetivo de impulsar y fomentar el mercado hipotecario. El legislador ha considerado que de forma excepcional y con base en razones de política legislativa que así lo justifiquen, resulta necesario delimitar la función calificadora en relación con ciertos aspectos del negocio. a fin de facilitar el acceso al Registro de los productos financieros. Se trata, en consecuencia, de una limitación al juego del artículo 18 de la LH que responde a un intento de adaptación a las necesidades concretas del mercado hipotecario en el momento de su promulgación, con el objetivo de favorecer la contratación en masa» (la negrilla y el subrayado son nuestros). Ya antes de la promulgación de la Ley 41/2007 y, por tanto, de la innegable delimitación de la generalidad de la función de calificación en cuanto a las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras en los contratos en masa que de ella resulta, la DGRN había venido admitiendo la registrabilidad de muchas de estas cláusulas, y no sólo las de impago o incumplimiento de las obligaciones de pago, declarado con generosidad que «cabe inscribir como causas de vencimiento anticipado no sólo el impago de aquellas obligaciones que, sin ser las garantizadas con la hipoteca, suponen un riesgo de detrimento potencial del bien hipotecado, sino también, en general, otros supuestos que impliquen la disminución del valor de las garantías por causas objetivas» (RDGRN 3 de septiembre de 2005, RJ 2005/6928 y que cita las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 y 22 de julio de 1996, 28, 29, 30 de enero y 2 de febrero de 1998, 20 de mayo, 17 de junio y 11 de julio de 2000 y 22 de marzo de 2001). Desde la aprobación de la Ley 41/2007 hasta septiembre de 2010, con base a la reforma del artículo 12 LH anteriormente

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

mencionada, la DGRN mantuvo que la función calificadora del artículo 18 LH se proyectaba únicamente sobre las cláusulas de trascendencia real de la hipoteca del párrafo primero del artículo 12 LH. Superada esa calificación, el registrador debía, por tener las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de los contratos en masa con entidades de crédito una naturaleza básicamente obligacional, no calificarlas por cuanto no debían inscribirse, sino simplemente transcribirse en los términos en que constaran en el título para dotarles de publicidad a los solos efectos de dar noticia a los terceros interesados (cfr., entre otras, las RRDGRN de 21 de diciembre de 2007 (La Ley 274391/2007), 14 de enero de 2008 (RJ 2008/2091), 1 (RJ 2008/633), 8 (RJ 2008/639), 22 (RJ 2008/2790), 28 (RJ 2008/2792) y 29 (RJ 2008/8269) de febrero de 2008, 1 (RJ 2008/1482), 10 (RJ 2008/806), 15 (RJ 2008/807), 19 (RJ 2008/1483), 22 (RJ 2008/8273), 24 (RJ 2008/8275) y 27 (RJ 2008/8278) de marzo de 2008 y 5 de mayo de 2008 (RJ 2008/27959). Esta distinción entre la calificación de las cláusulas de trascendencia real del primer párrafo y la constancia en el asiento de las cláusulas de vencimiento anticipado en los términos que resulten de la escritura de formalización del segundo párrafo (que se consideran, así, puramente obligacionales) que la DGRN impulsó con la llamada «doctrina del trienio» (cfr. C. P., A.: «Comentario de la RDGRN de 1 de octubre de 2010 (RJ 20105273)», Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil n.º 86, mayo-agosto 2011, pp. 1.159-1.205) ha resultado, sin embargo, objeto de moderación o atenuación jurisprudencial. La interpretación efectuada por la DGRN en la actualidad respecto del segundo párrafo del artículo 12 LH, es que el Registrador no puede denegar el acceso al registro de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras en los contratos en masa con entidades de crédito, incluso aunque carezcan de contenido real, salvo que sean contrarias a una norma imperativa o prohibitiva o de aquellas declaradas abusivas mediante sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Sin referencia a la conculcación de difusos o vagos principios institucionales que no se han consagrado en reglas imperativas o prohibitivas (cfrs. RRDGRN de 1 de octubre de 2012 –RJ 2010/5273–, 4 de noviembre de 2010 –RJ 2011/2461–, 21 de diciembre de 2010 –RJ 2010/5273–, 11 de enero de 2011 –RJ 2011/269– y 16 de agosto de 2011 –BOE n.º 248 de 14 de octubre, pp. 107772-107778–). La doctrina de la DGRN se ha situado, así, en una posición intermedia entre sus tesis anteriores. Admite, por una parte, que las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de los contratos en masa de las entidades de crédito están sujetas al principio de calificación registral (art. 18 LH) pero, al mismo tiempo, que éste ha de ser objeto de interpretación restrictiva o de modulación, precisamente en razón de la contundencia de la redacción del segundo párrafo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, de forma tal que sólo se permite al registrador denegar la inscripción de estas cláusulas cuando contravengan de forma terminante un precepto legal (siempre que se trate de norma prohibitiva o imperativa determinada en términos claros y concretos) o se encuentren declaradas nulas por sentencia en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Se impone así una modelización en cuanto a la extensión de la función calificadora del artículo 18 LH con el objetivo de impedir la diversidad de calificaciones sobre contratos en masa, con el objetivo de permitir la uniformidad y fomentar la seguridad y movimiento del mercado hipotecario, en congruencia con la finalidad declarada en la Exposición de motivos de la Ley 41/2007. En este sentido, la RDGRN de 11 de enero de 2011 (RJ 2011/269) recoge lo expuesto anteriormente: «En definitiva, solo una interpretación de los objetivos específicos del artículo 12 de la Ley Hipotecaria coordinada y ponderada con la normativa de protección de consumidores, unida a la posibilidad de apertura de la ejecución real hipotecaria con base en el artículo 130 de la Ley Hipotecaria y a los imperativos demandados por el ordenamiento comunitario, permiten definir el ámbito de la función calificadora del Registrador respecto de las cláusulas financieras de vencimiento anticipado a la que se refiere el párrafo segundo del reiterado artículo 12 de la Ley Hipotecaria. Y el resultado necesario de tal interpretación impide asumir la exclusión absoluta

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

de la calificación de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, aunque si una modelización en cuanto a su extensión. De este modo, dentro de los límites inherentes a la actividad registral, el Registrador podrá realizar una mínima actividad calificadora de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, en virtud de la cual podrá rechazar la inscripción de una cláusula, siempre que su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el Registrador sin realizar ningún tipo de valoración de las circunstancias concurrentes en el supuesto concreto. Ello supone que la función calificadora se limitará exclusivamente a la mera subsunción automática del supuesto de hecho en una prohibición específicamente determinada en términos claros y concretos. Dicho de otro modo, el control sobre dichas cláusulas deberá limitarse a las que estén afectadas de una tacha apreciable objetivamente (porque así resulte claramente de una norma que exprese dicha tacha), sin que puedan entrar en el análisis de aquellas otras que, por tratarse de conceptos jurídicos indeterminados o que puedan ser incluidos en el ámbito de la incertidumbre sobre el carácter abusivo (p. ej., basado en el principio general de la buena fe o el desequilibrio de derechos y obligaciones), sólo podrán ser declaradas abusivas en virtud de una decisión judicial (la negrilla y el subrayado son nuestros). Se invocan, a estos efectos, las RDGRN de 21-12-2007 (La Ley 274391/2007), 14-1-2008 (La Ley 1565/2008), 10-3-2008 (La Ley 62309/2008) y 24-7-2008 (La Ley 106164/2008). A la luz de estos presupuestos, es posible alcanzar dos conclusiones básicas. La primera es que esas «cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras» a las que se refiere el párrafo segundo del citado artículo 12 han de inscribirse en el Registro de la Propiedad, siempre y cuando el Registrador haya calificado favorablemente aquellas otras a las que se refiere el párrafo primero que configuran el contenido del derecho de hipoteca. La segunda es que el reflejo registral de tales cláusulas necesariamente se efectuará en los términos que resulten de la escritura de formalización de la hipoteca, a menos que su nulidad hubiera sido declarada mediante sentencia o fueran contrarias a una norma imperativa o prohibitiva redactada en términos claros y concretos, sin que el Registrador pueda realizar cualquier tipo de actividad valorativa de las circunstancias en las que se desenvuelva el supuesto de hecho, actividad valorativa que está reservada a los juzgados y tribunales, conforme a la reserva exclusiva que resulta del artículo 2 de la Ley Orgánica 6/1985, 1 de julio, del Poder Judicial. Dicho de otro modo, el control sobre dichas cláusulas deberá limitarse a las que estén afectadas de una tacha apreciable objetivamente (porque así resulte claramente de una norma imperativa o prohibitiva que exprese dicha tacha) o hayan sido declaradas nulas mediante sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, sin que puedan entrar en el análisis de aquellas otras que, por tratarse de conceptos jurídicos indeterminados o que puedan ser incluidos en el ámbito de la incertidumbre sobre el carácter abusivo (p.ej., basado en el principio general de la buena fe, desequilibrio de derechos y obligaciones, iniquidad, etc.), solo podrán ser declaradas invalidasen virtud de una decisión judicial. La jurisprudencia del Tribunal Supremo la declaración de validez de estas cláusulas de vencimiento anticipado al amparo del principio de autonomía de la voluntad. Así, la STS de 12 de diciembre de 2008 (RJ 2009\152) ha declarado la validez de la cláusula inserta en los préstamos hipotecarios por la que se amplían los supuestos de pérdida del beneficio del plazo del deudor que aparecen recogidos en el 1.129 CC, en base al principio de autonomía de la voluntad, cuya legalidad tiene plasmación en el art. 1.255 CC y que permite a los contratantes establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrario a las leyes, a la moral ni al orden público. E, igualmente se hace en la STS de 16 de diciembre de 2009 (RJ 2010/702), siempre que concurra justa causa —esto es, verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial—. Por tanto, estas cláusulas de vencimiento anticipado son válidas sobre la base legal de los arts. 1.255, 1.129 y



www.civil-mercantil.com

1.127 CC que establece la presunción de que el pacto se establece en beneficio del acreedor y del deudor. Luego, operando sobre el principio de autonomía de la voluntad, nada impide que las partes puedan pactar y aceptar un vencimiento anterior al día señalado como tal, pues, no se pueden identificar como únicos pactos admisibles de vencimiento anticipado los recogidos en el art. 1129 CC, pues, este precepto no tiene carácter imperativo y no impide, en consecuencia, que las partes puedan llegar a acuerdos diferentes relativos a una posible exigibilidad anticipada por el acreedor. En este sentido, la RDGRN de 2 de octubre de 2006 (La Ley 112436/2006): «La regla general del art. 1127 del CC es subsidiaria de la voluntad de las partes, que podrían pactar la exigibilidad anticipada del cumplimiento de la obligación y que no es imperativa la norma contenida en el art. 1129 del CC, toda vez que este último precepto enumera las causas legales que permiten la exigibilidad anticipada del crédito ante la disminución de las expectativas de cobro para el acreedor, no impidiendo —y eso es lo decisivo— que los interesados puedan pactar otras diferentes» (el subrayado y la negrilla son nuestros). A este respecto, la doctrina no ha dudado a la hora de admitir en el marco de la autonomía de la voluntad del artículo 1.255 CC la posibilidad de pactar otras causas de vencimiento anticipado distintas de las incluidas en el artículo 1.129 del CC, los llamados pactos de vencimiento anticipado de la hipoteca como condición resolutoria explícita del préstamo hipotecario (cfr. A. M., A.: Cuestiones en torno a las cláusulas de vencimiento, Civitas, 1196, cit., pág. 3141; G., A.: Contratos Bancarios, A., 1975, pág. 210; G. G., J. R. «Lo positivo y lo negativo de la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 1999», Boletín del Colegio de Registradores de España, Información Jurídica, núm. 53, año 1999, noviembre, págs. 2093). De conformidad con lo expuesto, las cláusulas de vencimiento anticipado incluidas en las hipotecas a favor de las entidades de crédito que son válidas entre las partes, son inscribibles, sin que el Registrador puede denegar el acceso al registro de dichas cláusulas, salvo que sean contrarias a una norma imperativa o prohibitiva. El registrador no puede efectuar ningún control de oportunidad o de acomodación con los principios generales de nuestro Derecho, ni cuestionar o rechazar la inscripción sobre la base de una alegada falta de carácter real del pacto, pues lo relevante no es si tiene o no carácter real o si se acomoda a esos principios generales, sino si viola, de forma directa, una prohibición legal determinada en términos claros y concretos. El Tribunal Supremo, en la sentencia nº 538/2013 de 13 septiembre casa la sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona de 1 de abril de 2011, Secc. 3.ª. (AC 2011/1178), y desestima el recurso de apelación interpuesto frente a la sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº. 3 Tarragona 1 de abril de 2009, que, a su vez, había desestimado el juicio verbal interpuesto por la registradora frente a la RDGRN de 24 de julio de 2008. El Tribunal Supremo empieza endosando en esta sentencia la «doctrina del trienio»: «Este [el tenor literal del art. 12 LH tras la modificación por la Ley 41/2007], como se expuso, dispone que las cláusulas de vencimiento anticipado de las obligaciones garantizadas con hipoteca se harán constar en el asiento, pero sólo en los términos que resulten de la escritura de formalización -siempre que el derecho real de garantía se hubiera constituido a favor de las entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, y, claro está, hubieran merecido una calificación favorable las propias cláusulas con trascendencia real- o, lo que es lo mismo, que, por tener aquellas una naturaleza básicamente obligacional, no se califican por el Registrador, pues no se inscriben, sino que, simplemente, se transcriben para dotarles de publicidad a los solos efectos de dar noticia a los terceros interesados [...] por lo hay que entender que la interpretación que del repetido artículo hizo la Dirección General de los Registros y del Notariado en la resolución a que se refiere la demanda, fue, desde ese punto de vista, la correcta» (F.D. 3.º, I) (el subrayado y la negrilla son nuestros). Y continúa por amparar la nueva doctrina de la DGRN: «No obstante, el artículo 3, apartado 1, del Código Civil, al referirse al contexto de las normas, también impone buscar el sentido de ellas de acuerdo con el conocido como canon hermenéutico de la totalidad, pues

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

manda al intérprete que se sirva de la recíproca iluminación que ofrecen las propias normas del propio sistema. Pues bien, desde otro punto de vista, no hay duda de que la opción del legislador de considerar las cláusulas de vencimiento anticipado como obligacionales, en cuanto regulan la exigibilidad de la deuda garantizada con hipoteca, no colisiona con las reglas esenciales que determinan en nuestro sistema hipotecario, la materia inscribible. Así, 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, tras destacar, en el artículo 2, que los derechos reconocidos por ella a los consumidores que contraten las actividades incluidas en su ámbito de aplicación son irrenunciables y que son nulos la renuncia previa a tales derechos y los actos realizados en fraude de Ley, proclama, en el artículo 18, con ocasión de referirse a los deberes de los notarios y registradores, que estos últimos denegarán la inscripción de las escrituras públicas de préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando no cumplan la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en la propia Ley. Así también los apartados 1 de los artículos 552 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuanto regulan el tratamiento de las cláusulas abusivas en los procedimientos de ejecución. En general, las normas de protección de los consumidores y las exigencias de su interpretación conforme a la legislación europea, contienen una llamada al referido elemento sistemático de interpretación. Finalmente, no hay que olvidar las consecuencias que se derivan de los que nuestra doctrina ha venido denominando actos nulos «apud acta», las cuales se imponen de una manera inmediata: entre ellas, la de mandar que los funcionarios se nieguen a prestar su colaboración profesional a los títulos jurídicos que sean evidentemente nulos. Sucede que esta es la doctrina seguida por la Dirección General de los Registros y del Notariado, claramente en resoluciones posteriores a la que motivó el recurso de casación, como la de 16 de agosto de 2011, que trata la cuestión en sus términos adecuados, a los que, en lo menester, nos remitimos» (el subrayado y la negrilla son nuestros). II. Sobre las cláusulas de vencimiento anticipado calificadas negativamente. Alega el Sr. Registrador como motivos para su calificación negativa: (i) las letras e), h), i) j) y l) de la Cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado por indeterminación (artículo 1.256 CC), por carecer de trascendencia real y porque constituida la hipoteca se refieren a eventualidades que no afectan a esta y no pueden producir su vencimiento anticipado (artículo 1.129 CC), (ii) las letras b), f) y o) del artículo 15 del Crédito Sindicado por contradecir lo dispuesto en el artículo 1857 del Código Civil, (iii) las letras c), g) y k) del artículo 15 del Crédito Sindicado por contradecir los artículos 1, 9, 12, 98 de la LH y el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, (iv) la letra j) del artículo 15 del Crédito Sindicado por resultar contraria al artículo 1.129 del CC, (v) la frase «a juicio de las acreditantes» de la letra n) del artículo 15 del Crédito Sindicado por contradecir el artículo 1.256 del Código Civil, (vi) la frase final de la letra p) del artículo 15 del Crédito Sindicado por cuanto la falta de inscripción de las prendas sin desplazamiento en plazo es ajena a la hipoteca y no puede provocar su vencimiento anticipado, (vii) la letra b) de la estipulación 8.10 de la Escritura de Hipoteca por cuanto el embargo del patrimonio de la acreditada e hipotecantes para nada afecta a la hipoteca constituida y no puede provocar su vencimiento anticipado y (viii) la letra e) de la estipulación 8.10 de la Escritura de Hipoteca contradice lo establecido en el artículo 1.829 del CC. Como ya hemos anunciado, el legislador ha limitado la literalidad del artículo 18 de la LH con el objetivo de promover la contratación en masa. En este sentido, queremos recordar, como ya expresamos en los antecedentes de hecho, que esta Escritura de Hipoteca se otorgó en el contexto de la financiación del Grupo Copcisa y que ha merecido inscripción en 2 registros a los que afectaba sin que por los titulares de los mismos se haya vedado o restringido la asistencia registral de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras cuyo rechazo por el Registrador de la Propiedad n.º 1 de Tarrasa justifica este recurso. Naturalmente que la recta interpretación y aplicación de los contratos en los que se ha instrumentado dicha refinanciación y el ejercicio

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

por parte de los acreedores concedentes de los créditos refinanciados de los derechos y acciones concedidos por nuestro ordenamiento al acreedor real, y en particular el de realización de valor, se verían tremendamente trastocados si no se corrigiera, en el seno de este recurso gubernativo, la calificación registral que se impugna de forma tal que los distintos inmuebles que aseguran dichos créditos no respondan, con la misma extensión o en relación a las mismas cláusulas de vencimiento anticipado, solo en razón de estar en distintas demarcaciones registrales y de tener el registrador encargado de la demarcación registral de Tarrasa número 1 un criterio discordante con el de sus colegas registradores en esos 2 registros de la propiedad. Es importante destacar que estamos hablando de cláusulas de vencimiento anticipado en un Contrato de Crédito Sindicado negociado individualmente con una empresa inmobiliaria, por lo que no estamos hablando de contratos de adhesión ni contratos sometidos a la legislación de consumidores y usuarios. Conforme a lo establecido en el art. 1.2 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios «no tendrán la consideración de consumidores o usuarios quienes sin constituirse en destinatarios finales, adquieran, almacenen, utilicen o consuman bienes o servicios, con el fin de integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación a terceros». En estos mismos términos se expresa el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, al entender en su artículo 3, que el consumidor y usuario que contempla esta norma es la persona física o jurídica que actúa en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional y limitando su aplicación, en el artículo 2, a las relaciones entre consumidores o usuarios y empresarios. Dicho en otros términos, la cualidad de consumidor o de usuario no se encuentra implícita en la persona, sino que se halla íntimamente vinculada con la finalidad del acto que se realice. El primero de los presupuestos exigidos por la norma es la celebración de un acto de consumo. Ello significa que la realización de cualquier actuación que implique el uso o disfrute de un producto o servicio debe hacerse para satisfacer una necesidad de carácter privado o, lo que es lo mismo, para uso o utilización de carácter personal al margen del mercado. Íntimamente vinculado con ello se encuentra la segunda exigencia, consistente en que no medie ánimo de lucro, lo que supone que dicho acto no debe realizarse para obtener un beneficio económico, a corto o largo plazo. En consecuencia, los rasgos que delimitan el concepto actuar sin ánimo de lucro y dedicar el servicio o producto a un destino de carácter privado, no son cumplidos por la Acreditada. En este sentido, los pronunciamientos emitidos por la Sala 1.ª del Tribunal Supremo han sido restrictivos a la hora de interpretar cuál es el ámbito de aplicación de la Ley, así como los sujetos que quedaban afectos a su protección. La jurisprudencia ha excluido de manera reiterada la aplicación de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios a los contratos celebrados entre sociedades multinacionales por entender que su relación no es la que media entre usuario y proveedor (STS de 24 de febrero de 1997(RJ 1997\1195); a los empresarios que no se constituyen en destinatarios finales del objeto comprado por integrarlos de nuevo en un proceso de producción, transformación, comercialización o prestación a terceros, como sostiene la STS de 17 de marzo de 1998 (RJ1998\1351), al considerar «presupuesto de aplicación de la ley, es que se esté ante persona individual o jurídica que tenga la calificación legal de consumidor y el art. 1 de la Ley establece que son consumidores las personas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, y que no tienen la consideración de consumidores o usuarios quienes sin constituirse en destinatarios finales, utilizan los bienes, integrándoles en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación a terceros...»; o a los préstamos hipotecarios para adquisición de locales u oficinas comerciales (STS de 26 de noviembre de 1996 (RJ 1996\8581). Por tanto, en este caso, no son de aplicación las normas que regulan las condiciones generales de la contratación porque, como anteriormente hemos expuesto, nos encontramos ante un contrato negociado individualmente entre una empresa inmobiliaria, con

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

gran experiencia en el sector inmobiliario, y varias entidades de crédito. No resulta por tanto de aplicación ninguna disposición normativa u orientación jurisprudencial sobre consumidores o condiciones generales de la contratación. Es importante hacer esta aclaración, por cuanto en estos contratos hay una situación de igualdad en la que las partes han pactado libremente los supuestos de vencimiento anticipado. Asimismo es importante enfatizar cómo, al tratarse la Acreditada de una inmobiliaria, las vicisitudes pactadas como supuestos de vencimiento anticipado en el Contrato de Crédito Sindicado, pueden perjudicar notablemente su actividad o negocio y con ello, su capacidad de repago de las obligaciones garantizadas. 1. El supuesto recogido en la letra e) de la Cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado que establece «si se produjera un cambio significativamente adverso en la situación financiera de cualquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa que pudiera deteriorar gravemente su capacidad para hacer frente a las obligaciones derivadas del presente Contrato o de los restantes Contratos de Financiación (excepto los Nuevos Contratos Bilaterales)» es calificado negativamente por indeterminación (artículo 1.256 CC), por carecer de trascendencia real y porque constituida la hipoteca se refieren a eventualidades que no afectan a ésta y no pueden producir su vencimiento anticipado (artículo 1.129 CC). Conforme a la tesis ahora imperante en cuanto a la aplicación del párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria en la doctrina de la DGRN, avalada por el Tribunal Supremo, el Sr. Registrador debe encontrar una contrariedad frontal, apreciable objetivamente, de las cláusulas que no son objeto de inscripción con artículos o disposiciones prohibitivas o imperativas para que el rechazo de la inscripción fuera atendible. Cita, en apoyo del rechazo de este supuesto de vencimiento anticipado, los artículos 1.256 CC y 1.129 CC. Sin embargo, en ninguno de dichos artículos se recogen normas imperativas o prohibitivas objetivamente conculcadas por la cláusula de vencimiento anticipado cuya inscripción se niega, sin que por tanto pueda ser considerada esa cláusula emanación o concreción de actos nulos «apud acta», en la terminología empleada por el Tribunal Supremo. La doctrina ha señalado que el artículo 1.256 CC no impide el otorgamiento en un contrato a uno de los contratantes de la facultad de ponerle fin, mediante un receso unilateral, una rescisión u otra posibilidad similar. El precepto comentado es una norma muy general, utilizada por la jurisprudencia para casi todo, por lo que las distorsiones creadas por la generalización de la regla a los contratos deben ser enjuiciadas desde la causa contractual querida por las partes (cfr. D. P. «Comentario artículo 1.256», en Comentario del Código Civil, t. II, Ministerio de Justicia. Madrid, 1991, págs. 433 y ss.). Así será lícita por ejemplo la concesión a una de las partes de la posibilidad de poner en vigor el contrato (opción) o la concesión de la facultad de desistimiento unilateral, etc. En cuanto al artículo 1.129 del CC, se trata de una norma de carácter dispositivo «que impide el vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios con base a lo establecido el artículo 1.255 del Código Civil» como acertadamente recuerda el Tribunal Supremo en STS de 12 de diciembre de 2008, RJ 2009/152: «Se afirma por la parte recurrente que "la cláusula de vencimiento anticipado establecida en la escritura de préstamo es un convenio entre las partes que no puede ser utilizado al ejercitar la acción prevista en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria ya que de contrario se está vulnerando dicho precepto y el artículo 129 del mismo texto legal, infringiéndose asimismo los artículos 127 y 135 de la Ley Hipotecaria, siendo nula la cláusula de vencimiento anticipado contenida en el contrato de préstamo hipotecario, tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo en sentencia de fecha 27 de marzo de 1999 y la más reciente sentencia de la Sección 18.ª de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 5 de febrero de 2001". [...]. Esta Sala tiene declarado en sentencia nº 506/2008, de 4 de junio, que si ciertamente la doctrina del Tribunal Supremo abogo inicialmente [en la sentencia que cita la parte recurrente de 27 marzo 1999] por la nulidad de tales cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios, con invocación de la legislación hipotecaria y con referencia también a los artículos 1125 y 1129 del Código Civil, no puede desconocerse que este

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

pronunciamiento, que no tuvo acceso al fallo y se emitió "obiter dicta", en un supuesto además en que se estipularon una serie de condiciones que desvirtuaban el contenido del préstamo y suponían prerrogativas exorbitantes y abusivas para el Banco prestamista, no fue seguido por otras resoluciones posteriores en las que esta Sala, con carácter general, ha mantenido como válidas estas cláusulas, por ejemplo en sentencia de 9 de marzo de 2001 y también, en el ámbito del contrato de arrendamiento financiero, en la de 7 de febrero de 2000. Añade la sentencia n.º 506/2008, de 4 de junio, que en efecto, como viene señalando la doctrina moderna atendiendo a los usos de comercio, y vista la habitualidad de dichas cláusulas en la práctica bancaria reciente, existen argumentos para defender la validez de tales estipulaciones al amparo del principio de autonomía de la voluntad (artículo 1255 del Código Civil) cuando concorra justa causa para ello. Es decir, cuando nos encontremos ante una verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial contraídas, como puede ser, ciertamente, el incumplimiento por el prestatario de la obligación de abono de las cuotas de amortización de un préstamo» (el subrayado y la negrilla son nuestros). Y en la STS de 17 de febrero de 2011 (Roj. 515): «Es evidente que los artículos 1125, 1127 y 1129 del Código Civil son preceptos dispositivos y no imperativos. [...]. El artículo 1.129 establece que perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo cuando, después de contraída la obligación, resulte insolvente, salvo que garantice la deuda, cuando no otorgue al acreedor la garantía a que estuviese comprometido, y cuando por actos propios hubieran disminuido las garantías establecidas o cuando por caso fortuito hubieran desaparecido, salvo que se hubieran sustituido por otras nuevas. En verdad, estas normas del Código Civil poseen carácter dispositivo, que no impiden el vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios, con base en lo establecido en el artículo 1255 del Código Civil» (el subrayado y la negrilla son nuestros). La validez en general de estas estipulaciones, conocidas como cláusulas de vencimiento anticipado, que tienen su fundamento en la autonomía privada, ha sido admitida por la doctrina. El artículo 1.129 del Código Civil no contiene un numerus clausus, por cuanto la autonomía de la voluntad en la formación de las condiciones negociales no puede verse limitada o circunscrita por el citado artículo «cuyos supuestos pueden ser ampliados, reducidos o modificados por pacto negocial» (cfr. B. R. C., R.: Comentarios al Código Civil, Ed. Aranzadi. Madrid, 2009, pág. 1343; ídem M. S. A., «Las cláusulas de vencimiento anticipado en los contratos de financiación», la Ley nº 5461, de 25 de octubre de 2002). Asimismo, las resoluciones de la DGRN de 2 (La Ley 1843/2005) y 3 (La Ley 170623/2005) de septiembre de 2005, hacen una mención expresa en este sentido: «[...] Al consistir en circunstancias reveladoras de un deterioro de la situación patrimonial del deudor de los garantes o en la disminución del valor de la finca hipotecada y de la integridad de la garantía, se basan en una razón justificativa que ha de estimarse suficiente para la modalización del derecho real de hipoteca. El hecho de que el legislador atribuya al acreedor hipotecario en ciertos casos determinados remedios frente al detrimento o menoscabo de la garantía (cfr. arts. 1129.3.º del Código Civil, 117 de la Ley Hipotecario, 219.2.º del Reglamento Hipotecario, 5.III de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario y 29 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo), no significa que no pueda atribuírsele convencionalmente otras facultades como la de dar por vencido anticipadamente el crédito en determinados supuestos (según ha admitido esta Dirección General —cfr., por todas, las resoluciones de 28 (La Ley 2176/1998), 29 (La Ley 2177/1998), 30 de enero (La Ley 2173/1998) y 2 de febrero de 1998 (La Ley 2174/1998), 20 de mayo (La Ley 7720/2000), 17 de junio (La Ley 9159/2000) y 11 de Julio de 2000 (La Ley 9752/2000) y 22 de marzo de 2001 (La Ley 4455/2001)—) o, como acontece en el caso del presente recurso, la ampliación de la responsabilidad hipotecaria bajo determinados condiciones, siempre que se cumplan unas exigencias mínimas de concreción» (el subrayado y la negrilla son nuestros). Incluso con anterioridad a la promulgación de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, la DGRN en su resolución de 2 de octubre de 2006 (La Ley 112436/2006)

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

estableció: «El hecho de que el legislador atribuya al acreedor hipotecario, como una de las facultades de defensa y conservación del derecho real de garantía, la llamada acción de devastación (tendente a reprimir o reparar el menoscabo que pueda sufrir el bien hipotecado), no significa que no pueda atribuirse convencionalmente al mismo acreedor la facultad de dar por vencido anticipadamente el crédito para el caso de disminución del valor de las garantías por causas objetivas y lograr, a troves de su inscripción registral, hacerla oponible a terceros. La doctrina del Centro Directivo no solo ha admitido la modulación por vía de pacto del vencimiento anticipado que establece el artículo 1129.3.º del Código Civil para concretar el grado de quebranto o pérdida del valor de los bienes que se configure como disminución de la garantía, sino también que a su amparo puedan configurarse como causas de vencimiento anticipado pérdidas o disminuciones del valor de los bienes producidas con independencia de la existencia o no de culpabilidad del deudor o propietario, admitiendo como tales hechos o circunstancias que supongan un riesgo para la subsistencia y rango de la garantía. Una cláusula así no ha de encontrar mayor inconveniente en ser inscrita, y no se ve con claridad que diferencia de fondo tiene con ésta». Asimismo, la DGRN en resoluciones como la de 3 de abril de 2000 (La Ley 6782/2000) no deja lugar a dudas sobre el campo de juego de la autonomía de la voluntad de las partes, al menos en lo que respecta al art. 1129.3 CC: es decir, las partes pueden establecer pactos de vencimiento anticipado para la hipótesis de disminución o pérdida de valor de garantía más allá de lo que establece el párrafo 3º del art. 1.129 y, por consiguiente, sin que la disminución del valor de la garantía tenga que ser necesariamente atribuida a la culpabilidad del deudor o propietario. El Contrato de Financiación Sindicada fue suscrito, como ya se ha explicado, en el contexto de una refinanciación global del Grupo Copcisa. En una operación de esta naturaleza, no puede dejar de advertirse la importancia para los acreedores de que el deudor no viera comprometida su solvencia o su capacidad de amortización regular de los créditos hipotecarios por acciones o actuaciones propias o ajenas, y ello incluso aunque la solidez, rango, eficacia o inscripción de las garantías reales no se vea, naturalmente, afectada por esas acciones o actuaciones que debilitan de manera material la solvencia del acreedor. En nuestro derecho positivo, los acreedores hipotecarios están autorizados para declarar el vencimiento anticipado de las obligaciones y para ejercer las acciones de realización de valor de los bienes hipotecados o pignorados en seguridad de las mismas no solo cuando existe un incumplimiento de dichas obligaciones, sino también cuando, de conformidad con las previsiones del ordenamiento jurídico, o de la voluntad indubitada de las partes, se producen deterioros significativos de la capacidad financiera del acreedor. En muchas ocasiones, es el propio ordenamiento jurídico el que habilita el derecho del acreedor a resolver anticipadamente la obligación, como en los artículos 1.129 CC y 1.843 CC. Pero sin que ello excluya que las partes no puedan, conforme al principio de libertad de pactos que inspira nuestro derecho (art. 1254 CC), acordar que otras circunstancias objetivas que igualmente evidencien ese deterioro material de la solvencia del deudor, o de los fiadores o quebranto o deterioro de las garantías de los Acreedores, puedan igualmente conceptuarse contractualmente como causas de vencimiento anticipado. Naturalmente, si se llega a la conclusión de que una determinada cláusula de vencimiento anticipado es válida, en el ámbito puramente obligacional, habrá de aceptarse sin titubeos su pleno acceso al registro en el caso de que se haya concertado en el ámbito de la contratación en masa a que se refiere el párrafo segundo del artículo 12 LH. Asimismo, por cuanto el Registrador alega como motivo para no inscribir la falta de trascendencia real de este supuesto de vencimiento anticipado hay que destacar que la doctrina de la DGRN vigente al respecto no resucita ni sanciona la vieja distinción entre cláusulas de vencimiento anticipado con trascendencia real y de carácter meramente obligacional. Sólo se excluye la inscripción a las cláusulas hipotecarias que puedan ser consideradas nulas por infringir una norma imperativa o por haber sido declaradas como tal por resolución judicial firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

Contratación, pero no a las que, siendo obligacionalmente irreprochables, se consideraban antaño privadas de eficacia jurídico real (cfr. C. P., A.: «Comentario de la RDGRN de 1 de octubre de 2010», RJ 2010, 5273). Finalmente tras la resolución de la DGRN de 1 de octubre de 2010 el Registrador no debe basar su calificación negativa en ineficacias derivadas de normas jurídico-privadas prohibitivas (como el artículo 1.256 CC), por cuanto el supuesto de hecho precisaría de una ponderación o de una interpretación circunstanciada, algo que solo los jueces y tribunales pueden hacer. 2. El supuesto recogido en la letra h) de la Cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado que establece «si se produjera un Cambio Material Adverso» (definido en el Contrato de Crédito Sindicado como «que no se haya producido ningún hecho o circunstancia de las Obligadas o de cualquier otra sociedad del Grupo Copcisa que no hubiera sido comunicado a las Acreditantes y que afecte a la capacidad de las Obligadas para cumplir con sus obligaciones en virtud del presente Contrato, en el sentido de que de haber sido comunicado dicho hecho, hubiera podido alterar sustancialmente y de forma adversa la decisión de cualquier Acreditante de prestar fondos a la Acreditada según lo previsto en este Contrato») es calificado negativamente por indeterminación (artículo 1.256 CC), por carecer de trascendencia real y porque constituida la hipoteca se refieren a eventualidades que no afectan a esta y no pueden producir su vencimiento anticipado (artículo 1.129 CC). Al margen de lo dispuesto en relación al supuesto de vencimiento anticipado anterior, sobre el carácter dispositivo del artículo 1.129 del CC y la falta de relevancia a estos efectos de la trascendencia real y la indeterminación de los supuestos de vencimiento anticipado calificados negativamente, hay que enfatizar que existe un acuerdo entre las partes del Contrato de Crédito Sindicado sobre las circunstancias objetivas que comprenden el concepto de «Cambio Material Adverso» y, por tanto, en cuanto a la relevancia de estas circunstancias en el cumplimiento o, mejor dicho, en el riesgo de incumplimiento de dichas obligaciones, que es lo que autoriza la pérdida del beneficio del plazo para el deudor. En efecto, conforme a la Estipulación 4.4.2 del texto refundido del Contrato de Crédito Sindicado, de 30 de julio de 2013, constituye «Cambio Material Adverso» «[...] el hecho o circunstancia de las Obligadas o de cualquier otra sociedad del Grupo Copcisa que no hubiera sido comunicada a las Acreditantes y que afecte a la capacidad de las Obligadas para cumplir con sus obligaciones en virtud del presente Contrato, en el sentido de que de haber sido comunicado dicho hecho, hubiera podido alterar sustancialmente y de forma adversa la decisión de cualquier Acreditante de prestar fondos a las Acreditada según lo previsto en este Contrato». En el ámbito de los contratos de hipoteca a favor de entidades de crédito, el examen o juicio sobre si la definición satisface el requisito de mínima determinación que impediría no entender conculcada la regla del artículo 1.256 CC corresponde, exclusivamente, a los juzgados o tribunales, y en ningún caso al registrador de la propiedad. Si bien la STS de 16 de diciembre de 2009 (RJ 2010\702) considera que resulta desproporcionado atribuir carácter resolutorio a cualquier incumplimiento, «pues sólo cabe cuando se trata del incumplimiento de una obligación de especial relevancia y en ningún caso accesoria, teniendo que examinarse cada caso en particular para determinar la relevancia de la obligación incumplida» ha de resaltarse que dicha sentencia no resulta aplicable más que en el ámbito de los consumidores y usuarios y tras la promulgación de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, el registrador sólo puede calificar negativamente un supuesto de vencimiento anticipado por estar afectado de una tacha apreciable objetivamente (porque así resulte claramente de una norma imperativa o prohibitiva que exprese dicha tacha), sin que pueda entrar en el análisis de aquellas otras que, por tratarse de conceptos jurídicos indeterminados o que puedan ser incluidos en el ámbito de la incertidumbre sobre el carácter abusivo (p.ej., basado en el principio general de la buena fe o el desequilibrio de derechos y obligaciones, como puede ser la materialidad de las obligaciones incumplidas), solo podrán ser declaradas abusivas en virtud de una decisión judicial. En este mismo sentido, la SAP de Tarragona de 30 de junio de 2001 (JUR 306947) establece que «nada cabe objetar a la licitud

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

de las cláusulas de resolución anticipada cuando tal derecho se apoye en una causa justa objetiva, siempre que esta aparezca expresada en el contrato, goce de la necesaria concreción, sea conforme a la naturaleza del contrato y tenga entidad suficiente como para fundamentar tan grave secuencia». En este sentido, no puede decirse genéricamente que las circunstancias objetivas comprendidas en el concepto de «Cambio Material Adverso» del Contrato de Crédito Sindicado tengan en este caso concreto de un crédito sindicado suscrito en ejecución de un contrato marco en el que se instrumentó la refinanciación del Grupo Copcisa un carácter accesorio o no relevante con respecto al conjunto de la operación garantizada, al estar relacionadas directamente con dicho acuerdo de refinanciación concedido y con la causa unitaria que lo motiva. Pero es que ni siquiera está el registrador de la propiedad autorizado para hacer ese enjuiciamiento tratándose, como es el caso, de una escritura de préstamo hipotecario otorgada entre partes profesionales y a favor de cualquiera de las entidades a que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, conforme resulta del párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria. 3. El supuesto recogido en la letra i) de la Cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado que establece «si cualquiera de las Obligadas u otra sociedad del Grupo Copcisa cesase en su actividad empresarial o acordase su disolución o liquidación, salvo que se enmarquen en operaciones de reestructuración permitidas en los Contratos de Financiación o autorizadas oportunamente conforme a la Cláusula 3.4» es calificado negativamente por indeterminación (artículo 1.256 CC), por carecer de trascendencia real y porque constituida la hipoteca se refieren a eventualidades que no afectan a ésta y no pueden producir su vencimiento anticipado (artículo 1.129 CC). Al margen de lo dispuesto en relación a los supuestos de vencimiento anticipado anteriores, sobre el carácter dispositivo del artículo 1.129 del CC y la falta de relevancia a estos efectos de la trascendencia real y la indeterminación de los supuestos de vencimiento anticipado calificados negativamente, es evidente que en los artículos citados por el Registrador no se recogen normas imperativas o prohibitivas objetivamente conculcadas por la cláusula de vencimiento anticipado cuya inscripción se niega, sin que por tanto pueda ser considerada esa cláusula emanación o concreción de actos nulos «apud acta», en la terminología empleada por el Tribunal Supremo. Si se ha concedido un crédito a una compañía y resulta que posteriormente cesa en su actividad empresarial o se disuelve o liquida, no parece que haya que insistir mucho en el hecho de que el escenario para los bancos que prestaron puede ser sustancialmente distinto, y que sobre todo se altera de forma sustancial una de las condiciones básicas que fueron tenidas en cuenta para la concesión de la financiación. Es el mismo legislador el que otorga a los acreedores de cualquier entidad inmersa en un proceso de modificación estructural derecho de oposición a la operación, en los términos de los arts. 44 o 88 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles de donde resulta, con toda la contundencia, que el acuerdo de las partes en torno a una precisa modelización de ese mismo derecho de oposición, como otorgar al acreedor el derecho a declarar el vencimiento anticipado del crédito en esa circunstancia, al modo en que establece en el Contrato de Crédito Sindicado, no contradice prohibición o norma imperativa alguna. 4. El supuesto recogido en la letra H de la Cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado que establece «si cualquiera de las Obligadas: (i) resultaran obligadas, en virtud de resolución judicial o laudo arbitral firme, a satisfacer a terceros cantidades que conjuntamente excedan de 2.000.000 euros; (ii) dejaran de atender de forma generalizada las obligaciones corrientes con sus acreedores: o (iii) sus acreedores embarguen bienes de cualquiera de las Obligadas» es calificado negativamente por indeterminación (artículo 1.256 CC), por carecer de trascendencia real y porque constituida la hipoteca se refieren a eventualidades que no afectan a ésta y no pueden producir su vencimiento anticipado (artículo 1.129 CC). En lo que se refiere a las específicas circunstancias enjuiciadas por el registrador en este defecto, conviene resaltar que existen sentencias en la

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

jurisprudencia menor que sancionan la validez de estas concretas cláusulas de vencimiento anticipado (Sentencia de la Audiencia Provincial de Cuenta de 1 de julio de 1994, la Ley 17434/1995 y sentencia de la Audiencia Provincial de Salamanca de 21 de enero de 1997, la Ley 5206/1997), como la SAP de Valencia de 17 de octubre de 1990 (La Ley 1705-JF/0000) que declaró la licitud de una cláusula impuesta por un Banco en un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente que le facultaba para declarar el vencimiento anticipado del crédito en el momento que apreciase que las circunstancias económicas habían variado en detrimento de la solvencia del contratante. La sentencia afirmó que si bien no puede dejarse al arbitrio de una de las partes la facultad de resolver el contrato de forma arbitraria, ni el establecimiento de cláusulas abusivas, se habían producido hechos, como por ejemplo el embargo de determinados bienes, que justificaban que la declaración de vencimiento anticipado por parte de la entidad bancaria no pudiera ser considerada como una medida caprichosa. En este mismo sentido, la SAP de Castellón de 7 de mayo de 1992 (La Ley 1705-JF/0000) que rechazó la aplicación de la normativa de consumidores y usuarios a la relación entre una entidad bancaria y una entidad mercantil, o la SAP de Cuenca de 1 de julio de 1994 (La Ley 17434/1995) que establece que las cláusulas de vencimiento anticipado están prohibidas cuando se fundan en la declaración unilateral de una de las partes contratantes, pero que serán perfectamente válidas cuando exista causa que lo justifique (por ejemplo, ejecutivos contra el mismo deudor que merman la confianza de recobro de un préstamo) o se tenga dudas de que llegado el día del vencimiento del crédito, es más que previsible, que el acreditado, incumpla su obligación, o la SAP de Salamanca de 21 de enero de 1997 (La Ley 5206/1997) que hace mención expresa a esta cuestión: «[...] si en la póliza del préstamo concertado entre la ejecutante y la entidad demandada se pactó expresamente en su cláusula décima que, no obstante el plazo de duración pactado, podrá la Caja de Ahorros darlo por vencido y, consecuentemente exigir el reembolso de cuanto se le adeude por capital, intereses y otros gastos, si los hubiere, entre otros supuestos, cuando tenga conocimiento de que se hubiera iniciado procedimiento judicial contra la prestataria (apartado d), tal cláusula, en contra de lo establecido en el auto impugnado, no puede ser considerada nula en base al artículo 10 de la Ley de la Protección de los Consumidores, ya que la facultad de proceder al vencimiento anticipado del préstamo no queda al arbitrio o discrecionalidad de la entidad bancaria, sino que se sujeta a la concurrencia de circunstancias perfectamente objetivas, como es la existencia de procedimientos judiciales contra la entidad prestataria, obedeciendo además a una causa plenamente justificada, cual es la posibilidad de que por ello pueda hacerse ilusorio el reintegro del préstamo al término de su vencimiento normal». En un momento de caídas generalizadas de los precios inmobiliarios como el que vivimos, desgraciadamente, es absolutamente clave, en la refinanciación de una empresa de naturaleza inmobiliaria, que los acreedores puedan declarar el vencimiento anticipado del crédito sindicado, en caso de que el deudor comprometa severamente su solvencia con motivo, entre otros aspectos, del embargo de sus bienes. No se trata de amparar el vencimiento de la financiación precisamente por el embargo de las 6 fincas incluidas en la demarcación del Registro de la Propiedad de Tarrasa número 1. Cualquiera de ellas, o las 6 juntas incluso, no son más que una gota en un océano en el contexto de la refinanciación global de la deuda bancaria de Copcisa y su grupo que se instrumenta en la Escritura de Crédito Sindicado. Pero si se embargan bienes del deudor, o si se produce un cambio significativamente adverso en su situación financiera (como reza la letra e de la Cláusula 15 del Crédito Sindicado), o cesa su actividad o se disuelve en circunstancias distintas de las pactadas entre las partes (letra i) de la Cláusula 15 del Crédito Sindicado), cualquiera de esos hechos podría comprometer de manera relevante la solvencia del deudor y eso, necesariamente, habría de admitirse como causa de vencimiento de la financiación concedida que habilitara el ejercicio de las acciones hipotecarias. Vale la pena mencionar que la RDGRN de 8 de junio de 2011 (La Ley 82811/2011) sanciona la validez de la cláusula de

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

vencimiento anticipado consistente en el incumplimiento, por parte de una sociedad inmobiliaria, del Plan de Desinversiones acordado con sus acreedores en el contexto de una refinanciación de la deuda global bancaria de dicha sociedad inmobiliaria. Si la DGRN endosa la validez y plena inscribibilidad del incumplimiento del Plan de Desinversiones de una inmobiliaria como base de la declaración de vencimiento anticipado de la deuda hipotecaria, mayor razón habría para considerar igualmente válida e inscribible, al menos en el contexto de una operación hipotecaria de refinanciación de la deuda bancaria de una sociedad inmobiliaria a favor de las entidades de crédito, de una cláusula de vencimiento anticipado por gravamen o embargo generalizado de los bienes del deudor, pues esta circunstancia perjudica más objetivamente la solvencia y el patrimonio del deudor que el mero incumplimiento de un plan de desinversiones acordado entre el deudor y sus acreedores financieros. 5. El supuesto recogido en la letra b) de la Cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado que establece «si cualquiera de las Obligadas incumpliera cualquier obligación (distinta a la obligación de pago asumida por la Acreditada) de este Contrato» es calificado negativamente por contradecir lo dispuesto en el artículo 1857 del Código Civil. Nos remitimos a las argumentaciones referidas en los apartados anteriores para rechazar tajantemente esta calificación. 6. El supuesto recogido en la letra f) de la Cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado que establece «si cualesquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa incumpliera (i) una obligación de pago ajena a los Contratos de Financiación por importe superior a los 300.000 euros, salvo que se estén llevando a cabo como demandante acciones judiciales o extrajudiciales en relación con la no procedencia de pago; o (ii) incumpliera una o varias obligaciones de pago por un importe cumulativo superior a 2.000.000 euros, con independencia de que se estén llevando a cabo o no acciones judiciales o extrajudiciales en relación con la no procedencia de pago de que se trate. Quedan excepcionadas aquellas obligaciones cuyo incumplimiento no llevara aparejado recurso frente a la Acreditada, las Garantes Personales bajo el Contrato Marco o las Obligadas que sean deudoras de obligaciones pecuniarias bajo cualquier Contrato de Financiación» es calificado negativamente por contradecir lo dispuesto en el artículo 1857 del Código Civil. Nos remitimos a las argumentaciones referidas en los apartados anteriores para rechazar tajantemente esta calificación. 7. El supuesto recogido en la letra o) de la Cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado que establece «si se produjera algún incumplimiento de las obligaciones asumidas por cualesquiera de las sociedades del Grupo Copcisa en cualesquiera de los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales) o se produjera cualquier supuesto que pudiera dar lugar a la declaración de vencimiento anticipado de cualquiera de los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales) o de cualquier contrato relevante del que sean parte o en el que se hayan subrogado cualesquiera de las Obligadas» es calificado negativamente por contradecir lo dispuesto en el artículo 1857 del Código Civil. Nos remitimos a las argumentaciones referidas en los apartados anteriores para rechazar tajantemente esta calificación. 8. El supuesto recogido en la letra c) de la Cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado que establece «Si cualquiera de las declaraciones formales realizadas por las Obligadas en este Contrato (incluidas las Declaraciones y Garantías) o en los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales), ya sean referidas a la fecha en la que se realizaron o al momento en que dichas declaraciones se consideren repetidas, fuera falsa, incorrecta, inexacta (salvo que la falta de veracidad o exactitud no fuera sustancial) u omitiera información de carácter sustancial» es calificado negativamente por cuanto se refiere a una circunstancia que no puede tener trascendencia real ni afectar a terceros (artículos 1, 9, 12, 98 de la LH y artículos 51, 353 del RH). Los contratos de préstamo forman parte de la operativa bancaria habitual. Las entidades financieras prestan dinero a cambio de un interés. La rentabilidad de la operación está condicionada, ante todo, a la solvencia del deudor. De ahí que la concesión de financiación venga precedida de un estudio detenido de la operación, que sólo será aprobada

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

cuando pase determinados filtros. En el ámbito de la financiación entre empresas, es usual recoger manifestaciones y garantías de distinto contenido: relativas a la identidad del prestatario (p.ej., que pertenece a un grupo accionarial), a su actividad (p.ej., que ha obtenido las licencias o autorizaciones necesarias para el ejercicio de su actividad) o a su situación financiera (p.ej., que no es insolvente, que no tiene pendientes litigios de importancia, que sus bienes no se encuentran gravados al punto de condicionar el pretendido primer rango de las hipotecas que se constituyen sobre los mismos a favor de las entidades acreedoras, etc.). La falsedad de estas manifestaciones se suele configurar como un supuesto de vencimiento anticipado. Así lo ha admitido la jurisprudencia, atendiendo al incremento del riesgo para el prestamista. Así, la SAP de Cádiz de 22 de julio de 2004 (R.J. 295712) afirma: «El Banco demandado ha alegado, entre otras, ocultación o inexactitud de datos en la declaración de bienes que ha sido presentada al banco, determinando una errónea e incompleta visión [...]. En definitiva, aflora en autos una serie de circunstancias nuevas y sobrevenidas a la declaración inicial de la póliza de crédito, que significan e introducen un incremento del riesgo y una derivada disminución de garantías, que es precisamente lo que trata de evitarse con el establecimiento de causas objetivas y habilitadoras del vencimiento anticipado» (el subrayado y la negrilla son nuestros). En efecto, para la formación de la voluntad del prestamista al tiempo de otorgar el préstamo resultan esenciales las manifestaciones del prestatario (en especial, sobre sus circunstancias personales y su capacidad financiera). La relevancia de estas declaraciones para la correcta formación de la voluntad del prestamista o acreditante, y en consecuencia, la razonabilidad y proporcionalidad de la declaración de vencimiento anticipado cuando se falsean o se efectúan manifestaciones incorrectas por parte del deudor ha sido puesta de relieve por la doctrina (cfr. M. S., A.: «Las cláusulas de vencimiento anticipado en los contratos de financiación en el ámbito de la banca corporativa», la Ley n.º 5461, 25 de octubre, 2002, la Ley 2675/2002). Como cualquier otra operación de financiación o refinanciación, el Contrato de Crédito Sindicado tiene un carácter in tuitu personae, y se concede o articula sobre la base de la esencial corrección de las declaraciones y garantías que efectúa el deudor a favor de los acreedores hipotecarios en torno a su solvencia, actividad, activos, negocios, etc. Además, como ocurre en esta refinanciación en concreto, expresamente se señala que tales manifestaciones se entienden repetidas por el deudor cada vez que realice una disposición de fondos bajo el Contrato de Crédito Sindicado, como premisa o asunción de cada disposición. Con este tipo de cláusulas, absolutamente habituales en la financiación empresarial en nuestro país, las entidades financieras acreedoras, pretenden asegurarse de que los elementos predeterminantes de su consentimiento negocial permanecen inalterados durante la ejecución del contrato. Dicha exigencia de repetición de las declaraciones y garantías en el momento de cada disposición de fondos no es sino una demostración palpable de la voluntad de las partes de mantener durante toda la vida del contrato, y no solamente en el momento de su firma, la certeza sobre la corrección e integridad de las declaraciones y manifestaciones efectuadas por el deudor al punto de que, sin en algún momento se evidencia la falsedad o incorrección de las mismas, se deba entender quebrada la confianza de los acreedores en la corrección de la representación de la situación jurídica, económico-patrimonial o empresarial del deudor efectuada y, en consecuencia, queden expresamente autorizados para declarar el vencimiento anticipado de la financiación, como se recoge en el Contrato de Crédito Sindicado. Vale la pena referir a este respecto la STS de 24 de enero de 2002 (La Ley 2604/2002). La resolución de la DGRN de 8 de junio de 2011 (La Ley 82811/2011) admite la validez y plena inscribibilidad de la declaración de vencimiento anticipado consistente en la falsedad de las declaraciones formales del deudor. Por último, para no reiterar constantemente el mismo argumento y evitar repeticiones innecesarias, además de lo expuesto hasta ahora, nos remitimos a las argumentaciones referidas en los apartados anteriores para rechazar tajantemente esta calificación. 9. El supuesto recogido en la letra g) de la Cláusula 15 del Contrato de Crédito



www.civil-mercantil.com

Sindicado que establece «si, en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, el Sr. D. B. C. M. dejara de ser el titular último del 100% del Grupo Copcisa, salvo transmisión de su participación a descendientes en primer grado de consanguinidad en línea recta, o sociedades íntegramente participadas por éste o estos, siempre y cuando además este/os adquirente/s se subrogase/n íntegramente en la posición jurídica del Sr. D. B. C. M. en el Contrato entre Socios» es calificado negativamente por cuanto se refiere a una circunstancia que no puede tener trascendencia real ni afectar a terceros (artículos 1, 9, 12, 98 de la LH y artículos 51, 353 del RH). La identidad, solvencia y competencia de los accionistas o socios de control de una sociedad, o del grupo en el que se incardina, son circunstancias absolutamente relevantes en la formación de la voluntad de los acreedores para la extensión de crédito o la refinanciación del crédito existente y ello, obviamente, aunque el deudor pueda ser una sociedad anónima o limitada respecto de cuyas deudas sociales no responden, en principio, los accionistas o socios últimos o las sociedades del grupo empresarial en el que se incluye el deudor. Es evidente que si se ha concedido un crédito a una compañía por su pertenencia a un grupo empresarial, por la solvencia, experiencia, reputación o competencia del grupo al que pertenece, y posteriormente tal grupo empresarial vende su participación en la compañía que ha recibido la financiación, no parece que haya que insistir mucho en el hecho de que el escenario para los bancos que prestaron puede ser sustancialmente distinto, y que sobre todo se altera de forma esencial una de las condiciones básicas que fueron tenidas en cuenta para la concesión de la financiación. Por último, para no reiterar constantemente el mismo argumento y evitar repeticiones innecesarias, además de lo expuesto hasta ahora, nos remitimos a las argumentaciones referidas en los apartados anteriores para rechazar tajantemente esta calificación. 10. El supuesto recogido en la letra k) de la Cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado que establece «si se comprobase la falsedad de los datos y documentos aportados por o por cuenta de las Obligadas que hayan servido de base a la concesión del Crédito de manera que de no haber existido dicha falsedad las Obligadas no hubieran accedido a otorgar el Crédito Sindicado Original o la novación el Crédito Sindicado Original dando lugar a este Contrato» es calificado negativamente por cuanto se refiere a una circunstancia que no puede tener trascendencia real ni afectar a terceros (artículos 1, 9, 12, 98 de la LH y artículos 51, 353 del RH). Por supuesto, la inexactitud o falsedad de los datos y documentos aportados están consideradas como un supuesto de vencimiento anticipado. La razón por la que esta cláusula de vencimiento anticipado debe de producir el efecto que convencionalmente las partes han pactado no es tan sólo que las partes pueden válidamente así pactarlo, sino que pactándolo así estaban considerando dichas cláusulas como un elemento esencial del contrato y, en consecuencia, elevando el esquema de garantías para el acreedor en que en definitiva consisten las cláusulas de vencimiento anticipado, a la consideración de causa del contrato. Las partes elevan a condición esencial del contrato lo que podría entenderse como un motivo subjetivo: la creencia y confianza en los datos y documentos aportados y que constituyen un motivo esencial para que el banco adopte su decisión de riesgo. Si posteriormente resulta que dichos datos son falsos o engañosos se están alterando de forma sobrevenida los elementos en que el acreedor confió para la concesión de la financiación, y por tanto, no se están respetando los motivos que el acreedor pacto como condición indispensable para mantener la financiación, por lo que el banco debe tener derecho, en ese caso, a declarar el vencimiento anticipado (C. M., M. E.: Los supuestos legales de vencimiento anticipado de las obligaciones, Valencia, 1991, pag. 276). El interés del prestamista en cuanto a la calidad de las declaraciones, los datos o elementos aportados por el deudor en torno a su situación financiera, sus activos, negocios, etc., no se agota en el momento en que concede el préstamo; al contrario, la principal preocupación del acreedor es que la representación sobre la situación jurídica, financiera, patrimonial, etc. del deudor que resulta de esos datos o declaraciones se mantenga veraz en todo momento. La RDGRN de 8

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

de junio de 2011 (La Ley 82811/2011) que admite la validez y plena inscribibilidad de la declaración de vencimiento anticipado perfectamente análoga a la aquí cuestionada por el registrador: «Los apartados 21.1.3, 21.1.7, 21.1.8, 21.1.12, 21.1.13, 21.1.14 y 21.1.15 que se deniegan por no ser conformes al artículo 1129 del Código Civil (La Ley 1/1889) tienen la siguiente redacción: "21.1.3 Falsedad de declaraciones. La falsedad sustancial en las declaraciones efectuadas por los Obligados con base en los cuales las Entidades Financiadoras han otorgado este Contrato (incluyendo, en particular, las contenidas en la Estipulación 18 de este Contrato), así como de las declaraciones que en lo sucesivo realicen los Obligados de acuerdo con lo previsto en los Documentos de la Financiación. Esta causa de resolución podrá ser subsanada, en caso de ser susceptible de subsanación, dentro de los (15) días hábiles siguientes a aquella fecha en la que el Obligado afectado tuviera o hubiera debido tener (actuando con la diligencia debida) conocimiento de su producción)[...]" (el subrayado y la negrilla con nuestros). 11. El supuesto recogido en la letra o de la Cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado que establece «si cualquiera de los Contratos de Garantía no fuese, o dejase de ser, una garantía real válida con rango preferente, sobre los bienes o derechos sobre los que recaiga, respecto de cualesquiera otros acreedores (excepto los preferentes por ministerio de la Ley), o surgieran cualesquiera circunstancias que impidan, puedan impedir, perjudiquen o dificulten la efectividad de cualquier garantía constituida bajo los mismos o el rango preferente de la misma» es calificado negativamente porque resulta contrario al artículo 1.129 CC, en cuanto que no da oportunidad de completar la garantía y por cuanto no es admisible que la pérdida de rango o preferencia de otras garantías reales ajenas a la hipoteca provoque el vencimiento anticipado. Nos remitimos a las argumentaciones referidas en los apartados anteriores para rechazar tajantemente esta calificación. 12. La frase a «juicio de las acreditantes» del supuesto recogido en la letra n) de la Cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado que establece «si no se emitiera opinión sobre los estados financieros de cualquiera de las Obligadas por un auditor, cuando estas estuviesen obligadas a su nombramiento de conformidad con la normativa vigente, o si se hubiera emitido con salvedades de carácter relevante a juicio de las Acreditantes, o si no se emitieran las certificaciones individuales y consolidadas sobre cálculo de los Ratios Financieros exigidas conforme a la Cláusula 13, o si no fueran entregadas a las Acreditantes dentro de los plazos fijados para ello en este Contrato» es calificado negativamente por indeterminada y por contraria al artículo 1.256 CC. Resulta relevante a este respecto la invocación de las enseñanzas de la RDGRN de 8 de junio de 2011 (La Ley 82811/2011) que admite la validez y plena inscribibilidad de la declaración de vencimiento anticipado análoga a la aquí objetada: «Los apartados 21.1.3, 21.1.7, 21.1.8, 21.1.12, 21.1.13, 21.1.14 y 27.7.15 que se deniegan por no ser conformes al artículo 1129 del Código Civil (La Ley 1/1889) tienen la siguiente redacción: [...] 21.1.7 Auditoría. Si en los informes de auditoría correspondientes a los Estados Financieros Anuales Individuales de los Obligados o los Estados Financieros Anuales Consolidados Auditados la opinión de los Auditores, emitida conforme a los principios contables generalmente aceptados en España, es calificada como opinión desfavorable u opinión denegada. (el subrayado y la negrilla con nuestros). En esta resolución se admitió, por tanto, la inscripción de un supuesto de vencimiento anticipado (el recogido en la cláusula 21.1.7) muy similar al recogido en la letra n) de la Cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado. Por este motivo, y por las argumentaciones esgrimidas en los apartados anteriores, rechazamos tajantemente esta calificación. 13. El inciso final del supuesto recogido en la letra p) de la Cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado que establece «Si no se hubiesen inscrito Contratos de Garantía que consistan en hipotecas inmobiliarias en garantía del Crédito en los registros de la propiedad que corresponda en el plazo de cuatro (4) meses desde que este Contrato haya adquirido eficacia y de tres (3) meses en relación con la/s prenda/s sin desplazamiento de la posesión y las sucesivas actualizaciones de esta/s» es calificado negativamente por cuanto la



www.civil-mercantil.com

falta de inscripción de las prendas en plazo es ajena a la hipoteca y no puede provocar su vencimiento anticipado. Es rechazable el criterio del Registrador en cuanto el motivo alegado para calificar negativamente este supuesto de vencimiento anticipado no está afectado de una tacha apreciable objetivamente (porque así resulte claramente de una norma que exprese dicha tacha) como exige la doctrina actual de la DGRN. Nos remitimos a las alegaciones expuestas en torno al carácter dispositivo art. 1.129 del CC, a la plena validez e inscribibilidad de este tipo de cláusula de vencimiento anticipado, al menos en el contexto de operaciones entre partes profesionales y de hipotecas constituidas a favor de entidades de crédito. 14. El supuesto recogido en la letra b) de la estipulación 8.10 de la Escritura de Hipoteca que establece «cuando el patrimonio de la Acreditada y/o de los Hipotecantes resulte. por la causa que sea, embargado» es calificado negativamente por cuanto el embargo de la acreditada e hipotecantes para nada afecta a la hipoteca constituida y no puede provocar su vencimiento anticipado. Nos remitimos a lo ya argumentado en el apartado 4 anterior. 15. El supuesto recogido en la letra e) de la estipulación 8.10 de la Escritura de Hipoteca que establece «no fueren pagados a tiempo aquellos tributos y gastos sobre las Fincas que tengan preferencia legal de cobro frente a las Acreditantes, salvo que la Acreditada y/o los Hipotecantes procediesen a su abono en el plazo de diez (10) días hábiles desde que fuesen requeridos para ello» es calificado negativamente por ser contrario a lo prevenido en el artículo 1.129 del CC. La resolución de la DGRN de 22 de julio de 1996 (La Ley 9115/1996) confirma la plena validez e inscribibilidad de una cláusula de vencimiento anticipado del todo análoga a la que justifica aquí el rechazo del registrador: «En cuanto al vencimiento anticipado por impago de las primas de seguro [...] ha de estimarse, por el contrario, la impugnación formulada, pues como ya declarara este Centro en sus Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, resultan admisibles las cláusulas de vencimiento automático de la obligación garantizada por impago de gastos que tengan preferencia legal de cobro sobre el mismo acreedor hipotecario. o si se trata del impago de obligaciones que siguen a la cosa y que, como la del seguro, determinan un detrimento potencial del bien» (el subrayado y la negrilla con nuestros). En esta resolución se admitió, por tanto, se admitió la validez e inscribibilidad de una cláusula de vencimiento anticipado muy similar al recogido en la letra e) de la Estipulación 8 de la Escritura de Hipoteca».

IV

El registrador emitió informe el día 24 de julio de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1129, 1138, 1139, 1149 a 1151, 1255, 1256 y 1772 del Código Civil; 2, 12 y 153 bis de la Ley Hipotecaria; el Preámbulo, los artículos 2, apartado 3, y 11 y la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre; los artículos 517, 551, 573, 574 y 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su vigente redacción; 18 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo; 71 bis y la disposición adicional cuarta de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; 7, 217 y 227 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 18 de diciembre de 1981, 17 de mayo de 1985 y 30 de junio de 1991; las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2001, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 27 de mayo 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 26 de diciembre de 1946, 5 de abril de 1991, 21 de enero y 12 de junio de 1993, 23 de marzo de 1994, 28 de abril y 23 de julio de 1999, 15 de febrero y 22 de mayo de 2000, 30 de enero y 10 de febrero de 2003, 10 de septiembre de 2009, 1 de octubre, 4 de noviembre y 21 de diciembre de 2010, 11



de enero, 8 de junio y 16 de agosto de 2011, 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013 y 5 de febrero de 2014.

1. Se debate en el presente recurso sobre la procedencia o no de la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca inmobiliaria formalizada en el marco del proceso de refinanciación de la deuda bancaria de una sociedad inmobiliaria. Circunscrito el recurso a los defectos señalados en el escrito de interposición –al no impugnar el recurrente los relativos a la falta de incorporación de los certificados de tasación respecto de ciertas fincas, a la estipulación relativa a la cancelación automática de la hipoteca, los pactos relativos a la facultad de los acreditantes de redistribuir sus respectivas cuotas en la hipoteca en los casos de renuncia de su derecho por parte de alguno de ellos o de ejecución parcial de la hipoteca y, finalmente, el pacto de venta extrajudicial de las fincas hipotecadas-, a aquéllos debe ceñirse la presente Resolución (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Se trata, en síntesis, de dirimir si es posible la inscripción de las causas de vencimiento anticipado fijadas en la estipulación 15 del contrato de crédito sindicado objetadas en su calificación por el registrador, así como los pactos contenidos en las letras b) y e) de la estipulación 8.10 de la escritura de constitución de hipoteca.

A fin de enmarcar el debate en el contexto negocial en que se produce y así facilitar la mejor comprensión de las cuestiones suscitadas en dicho debate conveniente precisar las características principales de la operación jurídica formalizada y de la configuración de las obligaciones y garantías pactadas. En tal sentido, antecedentes y características de la operación jurídica documentada en la escritura calificada, con relevancia para la resolución de este recurso, son las siguientes:

a) En el marco del proceso de refinanciación de la deuda bancaria del grupo «Copcisa», la parte acreditada, los hipotecantes y las entidades acreditantes (identificadas todas ellas en los «Hechos» de esta Resolución) formalizaron un contrato de crédito sindicado en escritura pública autorizada el día 16 de noviembre de 2009. Dicho contrato fue novado mediante nueva escritura pública otorgada el día 30 de julio de 2013, en ejecución de un contrato marco, formalizado a su vez mediante póliza intervenida en la misma fecha y por el mismo notario. El citado crédito sindicado consta de varios tramos (identificados como tramos A1, A2, A3 y A4), en el que participan las entidades financieras acreditantes por los importes y porcentajes reflejados en uno de los anexos incorporados al contrato, de conformidad con lo establecido en la cláusula 1.3 del crédito sindicado. Todas las obligaciones frente a las acreditantes derivadas del crédito sindicado en relación con los tramos señalados (incluyendo sin limitación las obligaciones de pago derivadas del principal, gastos y costas) se garantizan mediante la hipoteca constituida en la escritura calificada, garantía hipotecaria que las partes extienden, además, a «todas y cada una de las obligaciones futuras que pudieran ser asumidas frente a las acreditantes en virtud de cualesquiera novaciones modificativas futuras en los términos y condiciones del crédito sindicado», hipoteca que configuran con el carácter de «hipoteca de máximo flotante» conforme al artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria. Se trata, pues, de una operación de reestructuración global de la deuda bancaria del Grupo «Copcisa» con el objetivo de permitir su viabilidad a corto y medio plazo.

b) En diversos anexos se incluye una descripción detallada de los diversos instrumentos financieros incluidos en el contrato, con indicación del correspondiente acreditante y su participación, tipo de deuda, importe y datos de formalización.

c) Todos los acreedores, salvo uno, son entidades financieras en el sentido del artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario. El acreedor que no tiene el carácter de entidad financiera («Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima» –Sareb-), está facultada para ser beneficiaria



de las hipotecas de máximo previstas en el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria que estuvieran constituidas sobre los activos que se le hubiesen transmitido al amparo de lo previsto en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, o de las que se constituyan en lo sucesivo, según resulta del apartado i) del artículo 36.4 de la citada Ley, añadido por el apartado 4 por la disposición final 3.1 del Real Decreto-ley 6/2013, de 22 de marzo, sin que en el presente expediente se cuestione la concurrencia del citado requisito para que la «Sareb» ostente la titularidad activa de una hipoteca de la referida modalidad.

d) El acuerdo de refinanciación se sujeta a dos condiciones suspensivas consistente, la primera, en la obtención de un informe emitido por el experto independiente, designado por el Registro Mercantil de Barcelona, que sea favorable y sin reservas a juicio de las acreditadas y de la mayoría de las acreditantes, o con reservas pero que una mayoría de las acreditantes considere admisibles, referente a los extremos contemplados en el artículo 71.6 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, sobre la base del Plan de Viabilidad y el acuerdo de refinanciación alcanzado por el Grupo «Copcisa» con las acreditantes; la segunda condición suspensiva se refiere a la obtención no más tarde del 31 de octubre de 2013 de sendas respuestas plenamente satisfactorias y sin condiciones, a juicio de las acreditadas y de todas las acreditantes, a dos consultas planteadas a la Dirección General de Tributos en relación con los efectos en el Impuesto de Sociedades atribuibles a ciertas operaciones a realizar por algunas sociedades del Grupo «Copcisa» y por otras personas y entidades vinculadas. El cumplimiento de ambas condiciones queda reflejado en la escritura calificada a través de diversas diligencias.

e) Para garantizar las obligaciones de la deudora incluidas en el contrato de crédito sindicado y novado, se constituye hipoteca inmobiliaria conforme, entre otras, a las siguientes características y estipulaciones:

- se constituye con el carácter de hipoteca de máximo o flotante a fin de asegurar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones garantizadas antes referidas, conforme al artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria. Dicha hipoteca caducará automáticamente el día 30 de julio de 2032, salvo que con anterioridad se haya iniciado su ejecución;

- se constituye con el carácter de hipoteca de máximo o flotante a fin de asegurar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones garantizadas antes referidas, conforme al artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria. Dicha hipoteca caducará automáticamente el día 30 de julio de 2032, salvo que con anterioridad se haya iniciado su ejecución;

- en la cláusula relativa a la ejecución de la hipoteca se inserta el siguiente pacto: «8.1. La ejecución de la hipoteca y, en general, el ejercicio de cualesquiera acciones y/o derechos que se deriven de la hipoteca corresponde conjuntamente a todas las Acreditantes (por lo que ninguna Acreditante podrá, por sí misma, ejecutar la hipoteca y, en general, ejercitar cualquier acción y/o derecho que derive de la hipoteca)... 8.8. La hipoteca constituida en virtud de la presente escritura podrá ser ejecutada en todos aquellos supuestos en los que las Acreditantes, conjuntamente, de forma colectiva, declaren resuelto o anticipadamente vencido el crédito sindicado por cualquiera de las causas previstas en el crédito sindicado y de conformidad con lo dispuesto en el crédito sindicado y, en particular, en la cláusula 15 del crédito sindicado, cuyo contenido se da por íntegramente reproducido a todos los efectos»; a su vez, en la cláusula relativa a la cancelación de la hipoteca se pacta lo siguiente: «La cancelación registral de la hipoteca corresponde conjuntamente a todas las acreditantes por lo que ninguna acreditante podrá, por sí misma, cancelar registralmente la hipoteca, sin perjuicio, claro está, de su facultad de renunciar a sus derechos en la hipoteca»;

- finalmente se designa a uno de los acreedores como banco agente con facultades para ejercitar las acciones derivadas de la hipoteca.



www.civil-mercantil.com

El registrador en su nota de calificación considera no inscribibles diversas causas de vencimiento anticipado de las establecidas en la estipulación 15 del contrato de crédito sindicado, así como los pactos contenidos en las letras b) y e) de la estipulación 8.10 de la escritura calificada. El recurrente, por el contrario, objeta la calificación por dos motivos: en primer lugar entiende que el registrador se ha extralimitado en el ejercicio de su función calificadora por cuanto, según afirma, para valorar las cláusulas de vencimiento anticipado contenidas en la escritura habría utilizado en su fundamentación conceptos jurídicos indeterminados, infringiendo así la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 1 de octubre de 2010) y del Tribunal Supremo (cfr. Sentencia de 9 de mayo de 2013). El segundo motivo de impugnación del recurrente se apoya en la tesis de que las estipulaciones y pactos cuestionados por el registrador son perfectamente válidos e inscribibles.

2. Antes de entrar en el análisis de las cláusulas concretas que se debaten en el presente exposición, procede aclarar como cuestión previa los cánones de interpretación que han de seguirse en la interpretación del párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, en el sentido de que debe prevalecer sobre la interpretación aislada de dicho precepto, el canon de interpretación sistemática, lo que permite llegar a una conclusión coherente con el resto del ordenamiento civil y registral en que se inserta el precepto, atendiendo a los requisitos de inscripción que prevé la legislación hipotecaria para el acceso al Registro de los derechos reales con su correspondiente contenido, y concretamente el requisito de legalidad derivado de la calificación registral de las cláusulas del derecho real de hipoteca cuya inscripción es constitutiva y determinante del ejercicio de la acción real directa hipotecaria.

Dicha interpretación acerca de la calificación registral de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras a que se refiere el párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, resulta de la doctrina de este Centro Directivo mantenida en las Resoluciones más recientes, a partir de las Resoluciones de 1 de octubre, 4 de noviembre y 21 de diciembre de 2010 y 11 de enero de 2011, y luego en las de 8 de junio (de especial importancia para el supuesto de este expediente por la similitud del supuesto de hecho, según luego se verá) y 16 de agosto de 2011, completadas por las de 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013. Esa es también la doctrina que puede deducirse de las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2009 (sobre la fundamental exigencia del principio de especialidad en la determinación del contenido de los derechos reales), de 16 de diciembre de 2009 (sobre requisitos de inscripción y validez de las cláusulas de vencimiento anticipado) y de 13 de septiembre de 2013 (sobre calificación registral de la nulidad «apud acta» de las cláusulas de vencimiento anticipado).

Partiendo de esta interpretación sistemática del citado párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, teniendo en cuenta las referidas sentencias y resoluciones, lo relevante, a efectos del presente expediente, es que el párrafo segundo de dicho precepto no excluye la calificación registral de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras, sin perjuicio de las matizaciones de la misma en los supuestos del párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, tal como resulta de las propias Sentencias y de las Resoluciones de este Centro Directivo.

Lo que en todo caso resulta del precepto, al incluir dichas cláusulas en la inscripción del derecho real de hipoteca como objeto de inscripción dentro del contenido de la misma, es la aplicación a las mismas de los efectos de toda inscripción, una vez que hayan sido inscritas en el Registro, como son la legitimación registral, la salvaguarda del asiento por los tribunales, la fe pública registral, la preferencia y rango registral y la inscripción constitutiva propia de la hipoteca y de su total contenido inscrito, lo que requiere precisamente el requisito de la



www.civil-mercantil.com

calificación registral conforme al principio de legalidad, sin perjuicio de las particularidades de dicha calificación en este concreto ámbito.

Por otra parte, también resultan del citado párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria las especialidades respecto a la forma de consignar en la inscripción el contenido de cláusulas a que el mismo se refiere, que guardan estrecha relación e identidad con la forma de consignación registral de las condiciones suspensivas y resolutorias que establece la regla 6.ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, la cual, frente a la regla general de consignación registral de la «extensión circunstanciada» del contenido de los derechos reales, en dichos supuestos de condiciones suspensivas y resolutorias, prevé la «copia literal» de las mismas en la inscripción del derecho real de que se trate, lo que el párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria aplica igualmente a las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras, lo cual obedece a la necesidad de claridad y transparencia por la especial complejidad y trascendencia de este tipo de cláusulas, pero sin que pueda confundirse la forma concreta de redacción del asiento desde el punto de vista formal respecto a dichas condiciones y cláusulas, con el alcance sustantivo que tiene la inscripción en nuestro sistema, que en ningún caso es de mera publicidad noticia o de transcripción.

3. Atendiendo a este planteamiento inicial, procede recordar en primer lugar las declaraciones de la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2013 sobre esta cuestión, pues aunque resuelve la cuestión planteada en el recurso de casación interpuesto atendiendo más que al fondo de la cuestión, a la falta de legitimación activa de la registradora en el caso planteado, hace una serie de consideraciones importantes sobre la interpretación del párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, ponderando los resultados a que se llega con una interpretación aislada y literal del artículo 12.2.º de la Ley Hipotecaria y los que se pueden obtener a través de la interpretación sistemática por las vías que señala, dice respecto a esta última clase de interpretación lo siguiente:

«No obstante, el artículo 3, apartado 1, del Código Civil, al referirse al contexto de las normas, también impone buscar el sentido de ellas de acuerdo con el conocido canon hermenéutico de la totalidad, pues manda al intérprete que se sirva de la recíproca iluminación que ofrecen las demás normas del propio sistema».

Dicha Sentencia entiende, además, que «es lo cierto que el artículo 12 de la Ley Hipotecaria, por más que merezca la consideración de básico sobre la materia, no es el único a ella referido. Así, 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, tras destacar, en el artículo 2, que los derechos reconocidos por ella a los consumidores que contraten las actividades incluidas en su ámbito de aplicación son irrenunciables y que son nulos la renuncia previa a tales derechos y los actos realizados en fraude de Ley, proclama, en el artículo 18, con ocasión de referirse a los deberes de los notarios y registradores, que estos últimos denegarán la inscripción de las escrituras públicas de préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando no cumplan la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en la propia Ley. Así también los apartados 1 de los artículos 552 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuanto regulan el tratamiento de las cláusulas abusivas en los procedimientos de ejecución». «En general, las normas de protección de los consumidores y las exigencias de su interpretación conforme a la legislación europea, contienen una llamada al referido elemento sistemático de interpretación».

Seguidamente, la propia Sentencia destaca la necesidad de calificar los actos nulos diciendo «finalmente, no hay que olvidar las consecuencias que se derivan de los que nuestra doctrina ha venido denominando actos nulos «apud acta», las cuales se imponen de una



www.civil-mercantil.com

manera inmediata, entre ellas, la de mandar que los funcionarios se nieguen a prestar su colaboración profesional a los títulos jurídicos que sean evidentemente nulos».

Y finalmente, la Sentencia acepta la doctrina de este Centro Directivo en resoluciones posteriores a la que motivó el recurso de casación, como la de 16 de agosto de 2011, diciendo:

«Sucede que ésta es la doctrina seguida por la Dirección General de los Registros y del Notariado, claramente en resoluciones posteriores a la que motivó el recurso de casación, como la de 16 de agosto de 2011, que trata la cuestión en sus términos adecuados, a los que, en lo menester, nos remitimos», según las propias palabras de la Sentencia.»

4. Otra Sentencia del Tribunal Supremo de gran relevancia en la interpretación del artículo 12.2º de la Ley Hipotecaria es la de 16 de diciembre de 2009, pues en ella se trata acerca de validez e inscribibilidad de algunas cláusulas de vencimiento anticipado y financieras, distinguiendo el alcance de unas y otras, lo que permite seguir la interpretación dada por dicha Sentencia respecto a cláusulas que tienen similitud con algunas de las que se plantean en este expediente.

Debe tomarse en especial consideración la distinción que la Sentencia hace en su fundamento de Derecho duodécimo, en la que en relación con la prohibición de arrendar que se contenía como causa de vencimiento anticipado, entendió que dicha cláusula, por la prohibición de disponer que implica, «no sólo no es inscribible sino que no es válida». En relación con esta diferenciación entre lo no inscribible y lo no válido en materia de cláusulas de vencimiento anticipado, que resulta de la propia sentencia, debe concluirse que, aun en el supuesto de que una cláusula fuera válida podría no ser inscribible si resulta prohibida por la legislación hipotecaria, que es precisamente lo que sucede tratándose de las prohibiciones de disponer.

Y a propósito de dicha distinción, también conviene incidir en el carácter que tiene la calificación negativa por razón de invalidez de la cláusula, pues con ella de lo que se trata no es de hacer una declaración de nulidad que corresponde a los tribunales, sino que, conforme resulta del artículo 101.1º del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria, «la calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitud, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento». A lo cual se puede añadir actualmente, la facultad de interponer no sólo recurso gubernativo sino recurso judicial directo conforme a los artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

En ese ámbito de los requisitos para la inscribibilidad de la cláusula de vencimiento anticipado en caso de arriendo se manifiestan las Resoluciones de este Centro Directivo de 28 de enero de 1998 y de 22 de marzo de 2001 que cita la propia Sentencia en el referido fundamento de Derecho duodécimo. Y sobre otros supuestos de invalidez de cláusulas de vencimiento anticipado y otras financieras y de no inscribibilidad de las mismas, se ocupa la Sentencia en los fundamentos sexto, séptimo, undécimo, decimotercero, decimocuarto, vigésimo, vigésimo primero, con las consiguientes repercusiones registrales para valorar o no la inscribibilidad de cláusulas similares que se plantean en el presente recurso y a las que se aludirá más adelante al analizar cada una de las cláusulas discutidas que tengan relación con las que trata dicha Sentencia.

En todo caso, queda claro a la vista de esta Sentencia y de la anterior, que la calificación registral puede versar sobre la validez de las cláusulas, en los términos señalados por la Sentencia citada anteriormente, de 13 de septiembre de 2013, o sobre la no



www.civil-mercantil.com

inscribibilidad de las cláusulas, por no cumplirse los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria, a la que se refiere la Sentencia de 16 de marzo de 2009.

5. Otra Sentencia relevante respecto a algunos de los supuestos planteados en este expediente es la del Tribunal Supremo Sala Primera de 27 de mayo de 2009, que trata del requisito de determinación que es de exigencia ineludible para la eficacia del derecho real de que se trate. Y aunque se refiere a los requisitos de determinación del derecho real de vuelo, su doctrina es igualmente aplicable, según la propia Sentencia, a los demás derechos reales. Así, dice la Sentencia:

«Lo esencial de este derecho radica en los requisitos que impone su especial naturaleza para que produzca el efecto jurídico real pues una cosa es que la voluntad del Promotor o propietario único sirva para organizar el régimen jurídico propio de un inmueble sujeto al régimen de la Propiedad Horizontal, y otra distinta la creación de un derecho real de características propias, como es el que resulta de reserva que trasciende a quienes, con la compra posterior, van a ser sus nuevos propietarios. La naturaleza misma del derecho, limitativo del dominio, consistente en la facultad de levantar nuevas construcciones, en el edificio, excluye que pueda configurarse con absoluta generalidad. La actuación unilateral del Promotor o del propietario único o los pactos acerca del modo de construir, duración y demás requisitos que impone el artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario forman el contenido real del derecho, por lo que tienen eficacia frente a terceros, que deben tener conocimiento de la exacta determinación de su naturaleza y extensión que, por otra parte, se inscribe en el Registro de la Propiedad, cumplidos los requisitos dimanantes de los principios de especialidad, cuya eficacia resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales. Y es evidente que la incorporación de la reserva al Título y su posterior inscripción no han conformado de manera adecuada un derecho que no ha llegado en términos tales de poder identificar hasta qué extremo se extiende en lo que hace al número de construcciones y al tiempo de su ejercicio, lo que no sólo ha impedido a los futuros adquirentes tomar conocimiento preciso de las condiciones en que se va a llevar a cabo la obra y disponer en su vista lo que a su derecho pudiera convenir en orden a la adquisición de la casa, sino que ha dejado a la comunidad en una situación de absoluta provisionalidad en cuanto a la futura configuración del inmueble, o en aspectos tan esenciales para quienes la integran como son las cuotas de participación, el mantenimiento de los servicios o el ejercicio de sus derechos dominicales; todo lo cual la hace incompatible con el régimen jurídico de la propiedad horizontal.»

Destacan en el texto citado las referencias a que la naturaleza misma del derecho limitativo del dominio «excluye que pueda configurarse con absoluta generalidad»; que la inscripción en el Registro de la Propiedad se produce «cumplidos los requisitos dimanantes de los principios de especialidad, cuya eficacia resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales»; que en el caso allí planteado, ni la incorporación al título ni su posterior inscripción habían «conformado de manera adecuada un derecho que no ha llegado en términos tales de poder identificar hasta qué extremo se extiende».

La doctrina de esta Sentencia tiene aplicación en aquellos aspectos de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras que no cumplen los requisitos de determinación por producirse en forma indeterminada, genérica o ambigua, según será objeto de análisis más adelante.

6. Comenzando ahora por el primero de los motivos de impugnación a la calificación deducidos en el escrito de interposición, una vez analizado el canon sistemático de interpretación del artículo 12.2.º de la Ley Hipotecaria y los requisitos de inscripción de las

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

cláusulas de vencimiento anticipado, y concretamente el relativo al ámbito de la calificación del registrador respecto a las cláusulas de vencimiento anticipado, y demás cláusulas financieras de los préstamos hipotecarios, dicho motivo de impugnación debe ser desestimado. En efecto, como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (véanse Resoluciones señaladas en los «Vistos») no cabe duda que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Así lo ha destacado también el Tribunal Constitucional desde su Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional 41/1981, de 18 de diciembre de 1981 (confirmada por las de 17 de mayo de 1985 y 30 de junio de 1993, entre otras), afirmando en cuanto a las garantías registrales del procedimiento que «...7. La hipoteca voluntaria... se inscribe en el Registro, con una inscripción que tiene valor constitutivo. El nacimiento de la hipoteca se halla así sometido a la voluntad del constituyente en la fase anterior al Registro y en la propiamente registral. Este dato permite sostener que la contradicción en el sentido amplio del término, y la defensa frente a las pretensiones del acreedor, no solamente están garantizadas por el declarativo ordinario, sino que lo están también, durante la vida de la hipoteca, por lo que se puede llamar procedimiento registral que permite al deudor oponerse a la inscripción o instar la cancelación de la hipoteca cuando concurren los requisitos para ello. Así, la favorecida posición del acreedor está compensada con las garantías registrales que la ley concede al deudor para incidir en el nacimiento, subsistencia y extinción del título».

Siendo ello así, sólo se podrá ejecutar la hipoteca en los términos en que se haya inscrito, y sólo se podrá inscribir en la medida en que previamente haya sido calificada favorablemente (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria). En efecto, como ha dicho recientemente este Centro Directivo en sus Resoluciones de 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, no parece en modo alguno tolerable a la vista de los últimos acontecimientos, y por consiguiente de la presente realidad social, que el contenido legal del derecho de hipoteca -y por tanto del crédito garantizado- susceptible de ser exigido mediante la acción real hipotecaria, no quede en la inscripción nítidamente delimitado sin confusiones de ningún tipo. Es misión principal del Registro de la Propiedad aportar claridad y precisión a las relaciones jurídicas inscritas no solo en interés de terceros sino de las mismas partes, sobre todo cuando, como en este caso, la inscripción es constitutiva y por tanto el contenido de la reclamación hipotecaria, también entre ellas, viene determinado sólo por los extremos del título que se hayan recogido en el asiento (artículo 130 de la Ley). En efecto, la acción hipotecaria entre partes, incluso a la que se da curso por el procedimiento ordinario de ejecución forzosa, no se confunde con la acción personal por el crédito garantizado. Su plazo de prescripción es distinto (artículos 1964 del Código y 128 de la Ley Hipotecaria); no se suspende por muerte del deudor o tercer poseedor, ni definitivamente por el concurso del propietario (artículos 56 y 57 de la Ley Concursal), ni por la interposición de tercerías que se funden en títulos no previamente inscritos (artículo 127 «in fine» de la Ley Hipotecaria); tampoco, en fin, es acumulable con otros ejecutivos no hipotecarios (artículo 555 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Sólo deberían por ello tener transcendencia registral en materia de hipotecas y por tanto hacerse constar en el asiento, si son conformes a ley, las estipulaciones que fijan las circunstancias de que pende el ejercicio de la acción real hipotecaria -como el plazo o las causas de vencimiento anticipado-; las cláusulas, financieras o no, que fijan el contenido susceptible de reclamación hipotecaria; las cuantías que puede alcanzar ésta por los distintos conceptos asegurados (junto con las fórmulas y procedimientos articulados para proceder a su determinación); y, finalmente, los pactos que cumplen con aquellos requisitos de carácter imperativo que condicionan su

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

admisibilidad procesal, o determinan los procedimientos por los que puede dársele curso, así como las circunstancias y trámites de cada uno de éstos que, siendo posible según ley, sean objeto de disposición por las partes. La confusión –y la hay cuando en un mismo asiento se mezclan lícito e ilícito, obligación personal y sujeción real, con el consiguiente riesgo para deudor y tercer poseedor de que el acreedor en el campo extrajudicial intente hacer pasar una cosa por otra– no puede perjudicar nunca a quienes no son en ningún modo responsables de ella (cfr. artículo 1288 del Código Civil) y, en cualquier caso, contraría los principios del sistema (cfr., entre otros, sólo de la Ley, artículos 322 y siguientes, 258, 253, 98, 65, 29, 18, 12 y 9).

Congruentemente con este planteamiento, las cuestiones relativas al ámbito de la calificación del registrador respecto a las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras de los préstamos hipotecarios deben resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 1 de octubre, 4 de noviembre y 21 de diciembre de 2010, 11 de enero, 8 de junio y 16 de agosto de 2011, 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013 y 5 de febrero de 2014), confirmada por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga (Sección Cuarta), número 210/2012, de 23 abril, y por la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2013. Como afirmaban las recientes Resoluciones de 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, y procede ahora reiterar, según el Preámbulo de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de reforma de la Ley hipotecaria (apartado VII, párrafo cuarto), la reforma del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, dirigida a impulsar el mercado de préstamos hipotecarios, tiene «por objeto precisar el contenido que haya de tener la inscripción del derecho real de hipoteca, evitando calificaciones registrales discordantes que impidan la uniformidad en la configuración registral del derecho que impone su contratación en masa». Esa configuración registral uniforme exige precisar su contenido, determinando las circunstancias que debe recoger la inscripción, pero sin excluir la calificación del registrador, como lo demuestra el hecho de que el legislador la deje expresamente a salvo y modifique sólo la regulación del contenido de las inscripciones de hipoteca, no sus requisitos y efectos, como expresamente afirma su Exposición de Motivos. Un resultado que se impone por sí mismo cuando se interpreta el citado precepto tomando en consideración los objetivos perseguidos por el legislador con la reforma y previo un adecuado análisis del precepto que garantice su coherencia tanto con los principios que rigen nuestro sistema registral como con la normativa específica que regula otros aspectos del mercado hipotecario. Es decir, se hace de él una interpretación no sólo literal, sino también teleológica y sistemática, refrendada, en este caso, con especial fuerza, por la realidad social en que ha de ser aplicada (artículo 3.1 del Código) que ha experimentado notables cambios en relación a la situación que se vivía cuando se promulgó.

En este punto, es necesario partir de la capital sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 (Sala Primera), anteriormente citada, en la que se consideraron no inscribibles determinadas cláusulas de vencimiento anticipado y, por tanto, se confirmó la necesidad de proceder a su calificación, pues únicamente es posible excluir la inscripción de unas y no otras si previamente se examinan todas y se suspende o deniega, motivándolo oportunamente, la inscripción de aquéllas que no proceda. En concordancia con dicha Sentencia y con cita reiterada de la misma, ya la Resolución de este Centro Directivo de 8 de junio de 2011 había entendido que el registrador ha de calificar la procedencia o no de inscripción de las cláusulas de vencimiento anticipado conforme a los criterios de dicha Sentencia, puntualizando las razones en que se funda su nota, sin que basten alegaciones meramente genéricas.

Una conclusión que, por lo demás, se refuerza si nos atenemos a la jurisprudencia comunitaria en materia de protección de consumidores y usuarios. No hay que olvidar el origen comunitario de gran parte de la normativa española en esta materia y la necesidad de que las autoridades nacionales realicen una interpretación conforme al Derecho comunitario del



www.civil-mercantil.com

ordenamiento nacional, interpretación que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha ampliado a las Directivas. Según la Sentencia Von Colson (As. 14/83) y reiterada jurisprudencia posterior de la Corte de Luxemburgo, en efecto, la obligación de los Estados miembros, derivada de una Directiva, de conseguir el resultado previsto por la misma, así como su deber de adoptar todas las medidas generales o particulares necesarias para asegurar la ejecución de esta obligación, comprende a todas las autoridades de los Estados miembros, autoridades entre las que deben incluirse tanto notarios como registradores. La Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en contratos celebrados con consumidores –transpuesta mediante Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios– tal y como puso de manifiesto la Abogada General en sus conclusiones al asunto C-40/08, exige expresamente de los Estados miembros, en interés de los consumidores y de los competidores profesionales, la disposición de instrumentos, esto es, «medios adecuados y eficaces» para que cese el uso de cláusulas abusivas. La Sentencia finalmente dictada por el Tribunal en este asunto de 6 de octubre de 2009 tan sólo entiende que no actúa el «principio de efectividad» de la Directiva en la protección del consumidor cuando se pretende la ejecución forzosa de una resolución (en el caso de autos era un laudo) que es firme y amparado en la eficacia de la cosa juzgada, cuando además el consumidor no intervino ni en el procedimiento arbitral ni en el de su ejecución.

En la misma línea, se manifestó la Corte Comunitaria en la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009 (As. C-243/08) en que la Corte de Luxemburgo da respuesta a una cuestión prejudicial cuyo objeto era dilucidar si podría interpretarse el artículo 6.1 de la ya mencionada Directiva 93/13, de modo que la no vinculación del consumidor a una cláusula abusiva establecida por un profesional no pudiese operar «ipso iure», sino únicamente en caso de que el consumidor impugnase judicialmente con éxito dicha cláusula abusiva. El Tribunal de Justicia de Luxemburgo resolvió la citada cuestión declarando que «el artículo 6, apartado 1, de la Directiva debe interpretarse en el sentido de que una cláusula contractual abusiva no vincula al consumidor y que, a este respecto, no es necesario que aquél haya impugnado previamente con éxito tal cláusula».

Ratifica y precisa la Corte de Luxemburgo, en los citados términos, este criterio ya expresado en una Sentencia previa de 21 de noviembre de 2002, «Cofidis» (C-473/00), en la que declaró que la protección que la Directiva confiere a los consumidores se extiende a aquellos supuestos en los que el consumidor haya celebrado con un profesional un contrato en el que figure una cláusula abusiva y no invoque el carácter abusivo de la citada cláusula bien porque ignore sus derechos, bien porque los gastos que acarrea el ejercicio de una acción ante los tribunales le disuadan de defenderlos; y en la Sentencia de 27 de junio de 2000, «Océano Grupo Editorial» y «Salvat Editores» (C-240/98), en la que subrayó que queda excluido que el artículo 6, apartado 1, de la Directiva pueda interpretarse en el sentido de que el consumidor únicamente puede considerar que no está vinculado por una cláusula contractual abusiva si ha presentado una demanda explícita en tal sentido. En el mismo sentido se pronunció también la Sentencia de 26 de octubre de 2006, «Mostaza Claro» (C-168/05). De nuevo ha ratificado el Tribunal de Justicia de la Unión Europea este criterio en su reciente Sentencia de 14 de junio de 2012 (asunto C-618/2010, «Banco Español de Crédito»), indicando que la depuración por el juez de la cláusula abusiva debía realizarse incluso de oficio.

Como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente (vid. por todas la Resolución de 13 de septiembre de 2013), esta jurisprudencia de la Corte de Luxemburgo excluye la posibilidad de entender que la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas que sanciona el artículo 83.1 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, requiera de una previa declaración judicial. La nulidad de pleno derecho –en este supuesto y en los demás– actúa «ope legis» o por ministerio de la ley y, en consecuencia, como ha destacado la

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

doctrina, las cláusulas afectadas por tal nulidad han de tenerse «por no puestas» tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial y, en consecuencia, también en el registral. Por este mismo motivo, la reciente sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013, en su párrafo 123, y en relación con los límites a la autonomía procesal, afirma que no obstante el límite que impone la exigencia de que la sentencia sea congruente con el suplico, «este límite no entra en juego en los supuestos de nulidad absoluta, ya que en tales casos el Ordenamiento reacciona e impone a los poderes del Estado rechazar de oficio su eficacia, de acuerdo con el clásico principio *quod nullum est nullum effectum producit* (lo que es nulo no produce ningún efecto), ya que, como afirma la Sentencia del Tribunal Supremo número 88/2010, de 10 de marzo, «esa operatividad ipso iure es una de las características de la nulidad absoluta». En consecuencia, si no resulta necesaria la previa declaración judicial de la nulidad de la cláusula, en los términos indicados, para que pueda ser calificada negativamente por el registrador, con mayor motivo no será preciso que la eventual sentencia que declare dicha nulidad conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, pues, al margen de otras consideraciones (el artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria no exige dicha inscripción, como tampoco la exige el artículo 18 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo), tal exigencia infringiría el reiterado principio de efectividad de las Directivas europeas en materia de consumidores.

Coherentemente con estos imperativos, la Sala Primera del Tribunal Supremo, en la repetida Sentencia de 16 de diciembre de 2009 reitera el papel activo del registrador en presencia de una cláusula nula, al confirmar la entidad propia de la actividad registral respecto de la judicial, y diferenciar entre no inscribibilidad y nulidad de una cláusula (fundamento duodécimo). Como ha venido destacando la doctrina de este Centro Directivo a partir de su Resolución de 1 de octubre de 2010 y en las posteriores que han tratado la materia, la interpretación del artículo 12 de la Ley Hipotecaria no puede hacerse de forma aislada sino mediante su necesaria coordinación con otras normas que operan en relación con el mismo mercado de productos financieros y que se orientan hacia fines de política legislativa propios. De este modo, se deben tener en cuenta particularmente, en primer lugar, los principios que inspiran la normativa de protección de los consumidores y usuarios, con carácter general y, singularmente, con la legislación destinada a su defensa en el ámbito concreto del mercado hipotecario, principios que aparecen perfectamente identificados en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, que dentro de su ámbito material de aplicación, desarrolla un conjunto de normas cuya «ratio» es garantizar la transparencia del mercado hipotecario, incrementar la información precontractual y proteger a los usuarios y consumidores de productos financieros ofertados en dicho mercado, y que en su artículo 18.1 reafirma el control de legalidad de los registradores al disponer que «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».

Por último, y en relación con el objeto concreto del presente expediente, resulta necesario tener en cuenta la oponibilidad frente a terceros de las cláusulas de vencimiento anticipado y, en consecuencia, la posibilidad de promover la ejecución hipotecaria con base en dichas cláusulas. Por ello, en caso de que tales cláusulas adoleciesen de un vicio de nulidad (lo mismo que si se pretendiese dotar de tal oponibilidad a las cláusulas meramente personales, o se incumplieran los requisitos esenciales de inscripción), su inscripción no sólo vulneraría los principios rectores del sistema registral español, al permitirse el acceso al Registro de un tipo de cláusulas carentes de eficacia alguna frente a terceros (en caso de nulidad, tampoco entre partes), sino que, además, resultaría contraria a lo establecido en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y, muy en especial, al reformado artículo 130 del mismo cuerpo legal. Como ha destacado la doctrina hipotecarista, para saber si un pacto tiene o no transcendencia real, hay que atender a si condiciona o no de algún modo la acción hipotecaria. En la medida en que el pacto de vencimiento anticipado habilite el ejercicio de la acción hipotecaria tiene



www.civil-mercantil.com

transcendencia real. Si el plazo de duración de la obligación garantizada tiene transcendencia real (y así es sin duda pues es un dato que ha de reflejar la inscripción según el párrafo 1º del artículo 12 de la Ley Hipotecaria) y, a su vez, el vencimiento anticipado decide inevitablemente la duración de la obligación garantizada posibilitando el ejercicio de la acción hipotecaria, es evidente que tales cláusulas tienen transcendencia real. No puede ser de otro modo cuando habilitan el ejercicio de la acción hipotecaria y ésta determina una clara afección a terceros poseedores y titulares de cargas posteriores, hasta el extremo de que estos verán cancelados los asientos de sus respectivos derechos como consecuencia de dicha ejecución (artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), en virtud del principio de purga de cargas posteriores. Esto demuestra que no es correcta la interpretación que atribuye carácter de pactos de transcendencia real a los aludidos en el párrafo primero del artículo 12 y carácter meramente personal u obligacional a los del párrafo segundo, como se ha entendido en algún momento (incluso por este Centro Directivo en algunos pronunciamientos posteriores a la Ley 41/2007 y anteriores a la Resolución de 1 de octubre de 2010), pues, como se ha visto, los pactos del párrafo segundo (de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras) pueden tener transcendencia real, y los pactos del párrafo primero no dejan de tenerla por el hecho de que sean en realidad pactos de naturaleza financiera en la medida que definan el contenido económico de la obligación (cuantía, intereses, duración). Aclarado lo cual queda confirmado también que del artículo 12 de la Ley Hipotecaria no resulta una proscripción de calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras, sino todo lo contrario, lo que desprende de su misma literalidad es un mandato específico y directo (en perfecto paralelismo con los artículos 18 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, y 18 de la propia Ley Hipotecaria) de calificación de todas las cláusulas de transcendencia real, con independencia de que sean o no cláusulas financieras.

Es de recordar otra vez que el artículo 130 de la Ley Hipotecaria establece que «el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo». En consecuencia, de estar contenidas en el asiento de inscripción las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, aún de carácter nulo (o personal), contra toda lógica, podrían legitimar formalmente el ejercicio de la acción real hipotecaria, dada la limitación de las causas de oposición que se pueden alegar en sede del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, sin perjuicio del ejercicio de la correspondiente acción de nulidad en un procedimiento declarativo ulterior (cfr. artículos 695 a 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), que no podrá suspender ni entorpecer el procedimiento de ejecución. Repárese en que, si bien la reciente Ley 1/2013, de 14 de mayo, ha introducido como nueva causa de oposición en la ejecución hipotecaria directa la consistente en el «carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible» (cfr. artículo 695.1.4.ª de la Ley de ritos), sin embargo, ni toda infracción legal permite considerar la cláusula transgresora como abusiva, ni la legislación de defensa de los consumidores y usuarios constituye el único canon normativo cuya infracción determinada su exclusión de la publicidad registral, de acuerdo con el principio general de legalidad que rige en nuestro ordenamiento constitucional (vid. artículo 9 de la Constitución) y registral (vid. artículo 18 de la Ley Hipotecaria). No debe olvidarse, en este sentido, que el Registro de la Propiedad es una institución al servicio de la seguridad jurídica preventiva (cfr. artículo 9.3 de la Constitución) que, como tal, actúa «ex ante» mediante la calificación del registrador, evitando litigios y situaciones de conflicto con el carácter preventivo y cautelar propio de su naturaleza.

En definitiva, sólo una interpretación de los objetivos específicos del artículo 12 de la Ley Hipotecaria coordinada y ponderada con la normativa de protección de consumidores, unida a la posibilidad de apertura de la ejecución real hipotecaria con base en el artículo 130 de

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

la Ley Hipotecaria y a los imperativos demandados por el ordenamiento comunitario, permiten definir el ámbito de la función calificadoradora del registrador respecto de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado a la que se refiere el párrafo segundo del reiterado artículo 12 de la Ley Hipotecaria. De este modo, dentro de los límites inherentes a la actividad registral, el registrador podrá realizar una actividad calificadoradora de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, en virtud de la cual podrá rechazar la inscripción de una cláusula, desde luego cuando su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el registrador, así como, obviamente, en aquellos otros casos en que sin concurrir dicha abusividad adolezca de nulidad por ser contraria a una norma imperativa o prohibitiva.

Una interpretación diferente a la que ahora se propone supondría, como consecuencia inevitable, la exclusión de estas cláusulas, en particular en este caso todas las cláusulas de vencimiento anticipado, de las presunciones registrales de validez del contenido de los asientos sin que exista ningún tipo de base legal para ello, dado que el artículo 12 de la Ley Hipotecaria no ha variado, claro está, el artículo 6.3 del Código Civil. Como señala el Preámbulo de la propia Ley 14/2007 (Ap. VII), «la sentida necesidad de avanzar y flexibilizar el régimen jurídico de las hipotecas, con requisitos y figuras jurídicas que acojan las nuevas demandas, obliga también a todos los operadores que intervienen en el proceso formativo de los contratos y de las garantías reales, especialmente a los Notarios y a los Registradores de la Propiedad, de manera que como operadores jurídicos, en la redacción de los documentos y en la práctica de los asientos, entiendan dirigida su labor en el sentido de orientar y facilitar el acceso al Registro de los títulos autorizados por los medios legales existentes, para lograr que la propiedad y los derechos reales sobre ella impuestos queden bajo el amparo del régimen de publicidad y seguridad jurídica preventiva, y disfruten de sus beneficios, de conformidad, en todo caso, con las disposiciones legales y reglamentarias que determinan el contenido propio de la inscripción registral, los requisitos para su extensión, y sus efectos». Téngase en cuenta además que, según reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia, «a falta de normativa comunitaria en la materia, la determinación de la regulación procesal destinada a garantizar la salvaguarda de los derechos que el Derecho comunitario genera en favor de los justiciables corresponde al ordenamiento jurídico interno de cada Estado miembro en virtud del principio de autonomía procesal de los Estados miembros, a condición, sin embargo, de que esta regulación (...) no haga imposible en la práctica o excesivamente difícil el ejercicio de los derechos conferidos por el ordenamiento jurídico comunitario» (principio de efectividad) (véanse, al respecto las sentencias del Tribunal de Justicia en los asuntos C-168/2005, C-78/98, C-392/04, C-422/04 y C-40/08). No resulta exagerado afirmar que la eliminación del control registral en el ámbito de los contratos de consumo, ámbito calificado por la propia jurisprudencia comunitaria como «equivalente a las disposiciones nacionales que, en el ordenamiento jurídico interno, tienen rango de normas de orden público» (As. C-40/08), unido a la posibilidad de promover la ejecución hipotecaria con base en dichas cláusulas, atentaría claramente contra esta exigencia.

Finalmente, esta doctrina sostenida por esta Dirección General de los Registros y del Notariado en relación con la calificación de las cláusulas financieras abusivas según la Directiva 93/13/CEE, ha quedado reforzada tras las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de junio de 2012, 14 de marzo de 2013 y 3 de julio de 2014, que han reafirmado el «principio de efectividad» de las Directivas comunitarias en el sentido antes expuesto, y que, a su vez, han inspirado las modificaciones legales introducidas en nuestro Ordenamiento jurídico por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y más recientemente la disposición final 3 del Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre, que ha dado nueva redacción al apartado 4 del artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil con

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

objeto de acomodarlo a la doctrina sentada por la última de las Sentencias citadas del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

A su vez, la doctrina expuesta de este Centro Directivo ha quedado ratificada por la ya citada Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 13 de septiembre de 2013, según la cual, tal como se ha indicado anteriormente y ahora reiteramos, «el artículo 12 de la Ley Hipotecaria, por más que merezca la consideración de básico sobre la materia, no es el único a ella referido. Así, 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, tras destacar, en el artículo 2, que los derechos reconocidos por ella a los consumidores que contraten las actividades incluidas en su ámbito de aplicación son irrenunciables y que son nulos la renuncia previa a tales derechos y los actos realizados en fraude de Ley, proclama, en el artículo 18, con ocasión de referirse a los deberes de los notarios y registradores, que estos últimos denegarán la inscripción de las escrituras públicas de préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando no cumplan la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en la propia Ley. Así, también, el apartado 1 de los artículos 552 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuanto regulan el tratamiento de las cláusulas abusivas en los procedimientos de ejecución. En general, las normas de protección de los consumidores y las exigencias de su interpretación conforme a la legislación europea, contienen una llamada al referido elemento sistemático de interpretación. Finalmente, no hay que olvidar las consecuencias que se derivan de los que nuestra doctrina ha venido denominando actos nulos apud acta, las cuales se imponen de una manera inmediata; entre ellas, la de mandar que los funcionarios se nieguen a prestar su colaboración profesional a los títulos jurídicos que sean evidentemente nulos./Sucede que ésta es la doctrina seguida por la Dirección General de los Registros y del Notariado, claramente en resoluciones posteriores a la que motivó el recurso de casación, como la de 16 de agosto de 2011, que trata la cuestión en sus términos adecuados, a los que, en lo menester, nos remitimos».

En definitiva, como ya se ha afirmado en ésta y en precedentes Resoluciones de este Centro Directivo, en relación con la calificación de las cláusulas de los contratos de préstamos hipotecarios, es necesario partir de la capital sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 (Sala Primera) en la que no se admitieron determinadas cláusulas de vencimiento anticipado, tal como se ha desarrollado anteriormente en las consideraciones previas. En concordancia con dicha Sentencia y con cita reiterada de la misma, ya desde la Resolución de este Centro Directivo de 1 de octubre de 2010 ha venido reiterando que el registrador ha de calificar la procedencia o no de inscripción de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios conforme a los criterios de dicha Sentencia, puntualizando las razones en que se funda en su nota, sin que basten alegaciones meramente genéricas, de forma que el registrador en virtud de tal calificación podrá rechazar la inscripción de una cláusula de la tipología citada no sólo cuando su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, sino también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el registrador, así como, obviamente, en aquellos otros casos en que sin concurrir dicha abusividad adolezca de nulidad por ser contraria a una norma imperativa o prohibitiva, y por tanto no sólo cuando el préstamo u operación hipotecaria concreta quede sometida al ámbito de la legislación de defensa de los consumidores y usuarios. Una cosa es que el artículo 12 de la Ley Hipotecaria haya de ser interpretado a la luz del criterio hermenéutico de la sistemática de la norma y que, en consecuencia, haya de tomarse en consideración dicha legislación tuitiva de los consumidores para fijar el sentido y alcance del mandato contenido en el referido artículo 12, y otra distinta es que, como erróneamente parece entender el recurrente, una vez fijado dicho sentido una vez agotada la actividad interpretativa, pretenda reducirse el ámbito de aplicación material del precepto a los contratos en que una de



www.civil-mercantil.com

las partes contratantes responda al concepto legal de consumidor. Cuestión que, por tanto, no es preciso prejuzgar ahora en relación con la sociedad acreditada a que se refiere el presente expediente, dado que el registrador no fundamenta su calificación en la legislación de protección de consumidores (vid. párrafo segundo del artículo 3 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, redactado por el artículo único de la Ley 3/2014, de 27 de marzo). Como antes se afirmó, ni toda infracción legal permite considerar la cláusula transgresora como abusiva, ni la legislación de defensa de los consumidores y usuarios constituye el único canon normativo cuya infracción determina su exclusión de la publicidad registral, de acuerdo con el principio general de legalidad que rige en nuestro ordenamiento constitucional (vid. artículo 9 de la Constitución) y registral (vid. artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

7. Afirma el recurrente que la calificación combatida en su recurso no respeta los límites que a la función calificadora de las cláusulas de vencimiento señaló la doctrina contenida en la Resolución de 11 de enero de 2011, en el sentido de que conforme a la misma el registrador «podrá rechazar la inscripción de una cláusula, siempre que su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el Registrador sin realizar ningún tipo de valoración de las circunstancias concurrentes en el supuesto concreto. Ello supone que la función calificadora se limitará exclusivamente a la mera subsunción automática del supuesto de hecho en una prohibición específicamente determinada en términos claros y concretos. Dicho de otro modo, el control sobre dichas cláusulas deberá limitarse a las que estén afectadas de una tacha apreciable objetivamente (porque así resulte claramente de una norma que exprese dicha tacha), sin que puedan entrar en el análisis de aquellas otras que, por tratarse de conceptos jurídicos indeterminados o que puedan ser incluidos en el ámbito de la incertidumbre sobre el carácter abusivo (p. ej., basado en el principio general de la buena fe o el desequilibrio de derechos y obligaciones), solo podrán ser declaradas abusivas en virtud de una decisión judicial». Estas limitaciones responden a la naturaleza del procedimiento registral que no es contradictorio ni de cognición plena. Por ello, teniendo en cuenta que la definición genérica de «cláusula abusiva» tanto en la Directiva como en nuestra legislación de consumidores está basada en dos conceptos jurídicos indeterminados como los de «exigencias de la buena fe» y «desequilibrio importante» en los derechos y obligaciones de los contratantes (artículo 3 Directiva), y que la calificación como abusiva de una cláusula concreta requiere un examen contextual de las circunstancias concurrentes en la celebración del contrato y en la naturaleza de las prestaciones (artículo 4 Directiva), este Centro Directivo ha delimitado la calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras de los préstamos hipotecarios a que se refiere el párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria excluyendo la basada exclusivamente en la ponderación de conceptos jurídicos indeterminados cuya concreción en el caso particular requiera el examen no sólo del propio contrato, sino también de las circunstancias que rodean el mismo en relación con la naturaleza de las prestaciones, al margen de los casos en que la ley determina directamente la nulidad de la cláusula, al acoger la ley española el denominado sistema de «lista negra», ampliando así el nivel de protección a que obligaba la Directiva (vid. sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona, Sección Tercera, de 1 de abril de 2011, en la que el tribunal llega a la conclusión de que «pueden claramente los Registradores calificar y apreciar como abusiva una cláusula cuando ésta sea alguna de las tipificadas en los arts. 85 a 90 TRLCU, que son las que no requieren juicio de ponderación alguno»).

Pero estas limitaciones no son aplicables al presente supuesto. En primer lugar, porque en la calificación debatida el registrador aplica preceptos de Derecho positivo y principios



**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

generales del Derecho concretos y bien definidos, y no conceptos jurídicos indeterminados. En segundo lugar, porque la ininscribibilidad de las cláusulas a que se refiere dicha calificación negativa no se basa en su carácter abusivo, que es el ámbito concreto en el que este Centro Directivo ha afirmado las limitaciones antes examinadas. En tercer lugar, porque no debe olvidarse que, como ha señalado la doctrina más autorizada en la materia, en buena parte los principios del moderno Derecho del consumo se superponen y coinciden en su esencia y criterios inspiradores con los principios y normas comunes del Derecho civil contractual e hipotecario. En este sentido se ha afirmado con razón que los principios consumeristas se localizaban ya en estado gestante en los clásicos principios e instituciones del Derecho contractual, tales como el deber de comportarse de buena fe, la proscripción del abuso del derecho, la equivalencia de las prestaciones, la prohibición de enriquecimiento injusto, el sistema de la atribución objetiva de la carga de la prueba, la proscripción de las limitaciones a la libre circulación de los bienes, o de la resolución del contrato de forma discrecional por una de las partes contratantes, etc. Y ello no solo como valores abstractos inmanentes en el ordenamiento, sino incluso bajo una clara formulación positiva, tanto en el Código Civil como en la Ley Hipotecaria. Coincidencias que no deben sorprender pues el Derecho del consumo no constituye una disciplina autónoma, sino que se integra en la propia regulación civil o mercantil de que se trate. Como ha afirmado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 18 de marzo de 1995, la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios no es excluyente ni acaparadora de la protección de los derechos de estos, declarando en su artículo 7 la primacía de los preceptos sustantivos civiles y mercantiles aplicables al caso. En cuarto lugar, las limitaciones citadas están sujetas, a su vez, al límite impuesto por su propia finalidad, esto es, favorecer la uniformidad de los contratos en masa, como recuerda el recurrente, condición que obviamente no concurre en el contrato de sindicación de créditos y de constitución de hipoteca inmobiliaria objeto del presente expediente, en el que el mismo recurrente afirma que el contrato fue negociado individualmente con la empresa inmobiliaria, negando por ello mismo que estemos en presencia de un contrato de adhesión ni sometido a la legislación con consumidores y usuarios.

Finalmente, no se puede obviar que el presente caso tiene como claro precedente entre los pronunciamientos de este Centro Directivo la Resolución de 8 de junio de 2011, citada por el propio recurrente, que ofrece un evidente paralelismo con el supuesto de hecho de este expediente al tratarse también de una hipoteca inmobiliaria en garantía de un crédito sindicado con objeto de refinanciar toda la deuda bancaria de una sociedad inmobiliaria, en cuya Resolución este Centro Directivo hizo aplicación totum et totaliter de su doctrina sobre interpretación del artículo 12 de la Ley Hipotecaria al citado supuesto, entrando a analizar, entre otros motivos de impugnación, los relativos a diversas cláusulas de vencimiento anticipado cuya inscripción se denegó por el registrador, sin cuestionar la competencia de éste para realizar tal calificación ni imputarle limitaciones funcionales inexistentes, máxime cuando, como se ha afirmado, la transcendencia real de las cláusulas de vencimiento anticipado resulta hoy claramente asentada en la doctrina y en la jurisprudencia.

Por tanto, este primer motivo de impugnación ha de ser desestimado, lo que aboca al examen de las concretas cláusulas cuya inscripción se rechaza en la calificación recurrida. Ahora bien, teniendo en cuenta que las causas de vencimiento anticipado constituyen supuestos de resolución contractual derivados de incumplimientos prestacionales (que han de ser graves y referidos al objeto principal del contrato), y teniendo en cuenta también la moderna jurisprudencia sobre los denominados incumplimientos esenciales, técnica que se sitúa en la perspectiva de la satisfacción del interés del acreedor, en donde el centro de atención, como afirma la Sentencia del Tribunal Supremo número 638/2013, de 18 noviembre, «no se sitúa ya tanto en el posible alcance del incumplimiento de estos deberes contractuales previamente programados y, en su caso, implementados conforme al principio de buena fe contractual, sino



www.civil-mercantil.com

en el plano satisfactivo del cumplimiento configurado en orden a los intereses primordiales que justificaron la celebración del contrato y que, por lo general, cursan o se instrumentalizan a través de la base del negocio, la causa concreta del contrato, ya expresa o conocida por ambas partes, o la naturaleza y características del tipo contractual llevado a cabo», debemos previamente profundizar en las características concretas de la singular operación jurídica examinada.

8. De las características descritas en el anterior fundamento jurídico 1 se desprende que lo pretendido por los contratantes es la configuración de una titularidad activa sobre el derecho real de hipoteca que si bien sujeta a un criterio de distribución de cuotas, presenta una dimensión colectiva por razón de su destino unitario, en garantía de un conjunto de créditos independientes pero vinculados entre sí a través de un pacto de sindicación y dotados de un régimen unificado en sus condiciones financieras mediante la correspondiente novación de los contratos primitivos. Se estipula de este modo un destino unitario en cuanto a ejecución y cancelación para lo que se establece un régimen de actuación colectiva, que requiere del acuerdo de todos los coacreedores conforme a las reglas del acuerdo de sindicación de sus créditos. Los pactos se incluyen en un programa de refinanciación paraconcursal de la sociedad deudora con arreglo a un plan de viabilidad, en el que la pérdida de autonomía de cada uno de los acreedores en cuanto al ejercicio de las acciones derivadas de sus derechos de crédito se ve compensada por la no aplicación de la limitación de la cobertura de la responsabilidad hipotecaria de cada obligación en el porcentaje de su cuota en el derecho de hipoteca, de forma tal que todas y cada una de las obligaciones queden ab initio garantizadas con el total importe de la responsabilidad hipotecaria correspondiente a cada finca. En este sentido, el acuerdo de refinanciación no es el mero reflejo de una pluralidad de obligaciones independientes, sino que, como sucedía en el caso de la Resolución de 8 de junio de 2011, constituye un negocio jurídico que responde a un propósito unitario consistente en organizar jurídicamente esa pluralidad con un nexo causal común: facilitar el saneamiento financiero del deudor y evitar la declaración de concurso. Si bien en el mismo acuerdo se establece que la posición contractual de cada uno de los acreditantes tiene carácter mancomunado, siendo enteramente independientes sus derechos y obligaciones (apartado 3.1.1 del Acuerdo), no obstante se establece igualmente un tejido de obligaciones accesorias y adicionales que unifican el régimen jurídico de las obligaciones principales: normas comunes relativas a intereses, ordinarios y de demora, amortización anticipada, imputación de cantidades, resolución anticipada, cesión de las obligaciones, etc.; y se crea la figura del banco agente que va a facilitar las relaciones con el deudor, la comunicación entre acreedores y el posible ejercicio de las acciones. Esta última figura es esencial para el desenvolvimiento de las garantías pactadas (apartados 18 y siguientes del Acuerdo), permitiendo que sólo él pueda promover la ejecución de las garantías prestadas, previo acuerdo de los acreditantes en los términos previstos en el contrato de crédito sindicado.

A los acuerdos de refinanciación se refiere hoy el artículo 71 bis y la disposición adicional cuarta de la Ley Concursal, acuerdos que no serán rescindibles, así como tampoco lo serán los negocios, actos y pagos, cualquiera que sea la naturaleza y la forma en que se hubieren realizado, y las garantías constituidas en ejecución de los mismos, cuando, entre otros requisitos, en virtud de éstos «se proceda, al menos, a la ampliación significativa del crédito disponible o a la modificación o extinción de sus obligaciones, bien mediante prórroga de su plazo de vencimiento o el establecimiento de otras contraídas en sustitución de aquéllas, siempre que respondan a un plan de viabilidad que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo» (vid. número 1 del artículo 71 bis citado). Por tanto, la novación de las obligaciones que se integran en el acuerdo de refinanciación, sin perder su individualidad, pues expresamente se excluye su extinción, comporta una novación



www.civil-mercantil.com

modificativa conjunta que les atribuye un nexo causal común, en atención de su común finalidad de reestructuración financiera, lo que unido al acuerdo paralelo de sindicación, a que después nos referiremos, dota al conjunto de los créditos así vinculados de una fuerte singularidad en cuanto a la configuración y naturaleza de su titularidad activa, con un relevante componente colectivo.

Profundizando en la perspectiva de las obligaciones garantizadas, hay que destacar que las modalidades de organización de la titularidad activa de los derechos de crédito en cuanto a las formas de organizar jurídicamente las situaciones de pluralidad de titulares o acreedores no constituyen un catálogo cerrado o *numerus clausus*, admitiéndose otras distintas de las tipificadas legalmente. Además de los créditos solidarios, parciarios y mancomunados o en mano común, modalidades que podemos denominar ya clásicas, han ido apareciendo modernamente, a impulsos de las necesidades económicas del mercado y del principio de la autonomía de la voluntad, otras modalidades de créditos con pluralidad de acreedores que presentando alguna nota común con las categorías anteriores, no se identifican en rigor con ninguna de ellas, dando lugar a categorías mixtas o híbridas. Este es el caso de los denominados «créditos sindicados» surgidos en la moderna práctica bancaria con el objeto de estructurar jurídicamente operaciones financieras de gran volumen, bien para diluir o distribuir el riesgo a ellas inherentes entre varias entidades de crédito, cuando se trata de concesión de nuevo crédito que por su alcance rebasa el que prudencialmente pueden asumir cada una de ellas, bien para coordinar su actuación en situaciones de insolvencia provisional del deudor común, es decir, en situaciones de reestructuración financiera del deudor tendentes a evitar su declaración de concurso de acreedores.

Además este último caso, que suele ir asociado a un contrato de novación modificativa de los créditos preexistentes de los distintos acreedores con arreglo a los criterios de un plan de viabilidad previo, es precisamente el que ha dado lugar a la operación formalizada en la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso. En estas situaciones cuando se acuerda la sindicación de los distintos créditos se produce una organización jurídica de las titularidades del conjunto de los acreedores que, aun conservando su individualidad, les dota de una dimensión colectiva. Así, si bien generalmente se considera que cada una de las entidades acreedoras es titular de créditos distintos o separados, sin embargo en virtud de la sindicación pierden las facultades de ejercicio singular de los mismos, es decir, pierden su independencia funcional. En tales situaciones no hay solidaridad activa entre los acreedores (cfr. artículos 1137 «in fine» y 1141 del Código Civil), pero se canaliza el poder de actuación en uno sólo de los acreedores en calidad de «Agente» de la operación, no ya por razón del contenido intrínseco de su derecho de crédito, sino en virtud de un mandato representativo (que puede ser revocable o irrevocable), como instrumento necesario para el desenvolvimiento de la operación subyacente de sindicación de los distintos créditos. Tampoco son parciarios los créditos en este caso, lo que implicaría que los mismos no sólo conservarían su individualidad sino también su independencia funcional permitiendo que los acreedores actuasen individualmente, de forma autónoma, con perjuicio del resto de acreedores, situación que se quiere evitar en tales casos a fin de coordinar las actuaciones frente al deudor (cfr. artículos 1137 y 1138 del Código Civil). Pero generalmente tampoco se llega en el caso de los créditos sindicados a configurar una estricta mancomunidad o titularidad colectiva y en mano común, que requeriría que las facultades de ejercicio del crédito fuesen acordadas por la unanimidad de todos los partícipes, sistema excesivamente rígido que puede convenir en algunos casos o actuaciones, pero no en otros, en que se podría traducir en un excesivo o abusivo derecho de veto a favor de cada cotitular.

En las situaciones de crédito sindicado se trata de favorecer la gestión de la concurrencia de la pluralidad de créditos a través de la citada figura del banco agente que, entre otras funciones, canaliza las relaciones externas entre el conjunto de los acreedores, que



actúan unitariamente como sindicato, y el deudor. Para regular las relaciones internas o ad intra entre los miembros del sindicato o acreedores sindicados el contrato de sindicación (mediante la novación modificativa de los distintos contratos de crédito y demás operaciones financieras existentes entre los acreedores y el deudor común) prevé un conjunto de reglas que disciplinan el régimen de gestión, administración y disposición de los derechos de crédito adaptadas a las circunstancias de cada caso, y que pueden requerir el acuerdo unánime de todos los coparticipes o bien el acuerdo por mayoría, simple o reforzada, o permitir el ejercicio separado de alguna de las facultades del crédito o aplicar una combinación de tales criterios en función de la materia concreta de que se trate (así, v.gr. la ejecución y la cancelación de la hipoteca puede requerir actuación conjunta de la unanimidad de los acreedores, la modificación de las condiciones financieras de los créditos sindicados requiere la simple mayoría, pero la cesión a tercero del crédito o más rigurosamente de la estricta posición contractual de cada acreedor puede realizarla cada partícipe separadamente).

Esta figura de los créditos sindicados (modalidad de contratos coligados) hoy está reconocida por la doctrina más autorizada, y también por la jurisprudencia. Así la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 20 de enero de 2004, explica tal figura distinguiendo entre el régimen de solidaridad activa –pactado en el caso concreto a que se refería dicha Sentencia– para la exigencia del crédito (proposición final del artículo 1137 del Código Civil) en el plano externo, de un lado, y, de otro, la especial regulación de la relación interna existente entre las entidades acreedoras a pesar de la heterogeneidad de sus créditos, regulación perfectamente posible tal como nos muestra el artículo 1140 del Código Civil, y que se encarna en la preeminencia dada a una de tales acreedoras al atribuirle el cargo o función de entidad agente del crédito y en la preferencia de cobro otorgada a alguno de los acreedores para hacer propias, hasta cierta cifra, las cantidades que se obtengan en caso de realización de la finca hipotecada.

Retengamos de todo ello a los efectos de valorar la admisibilidad e inscribibilidad de los pactos de vencimiento anticipado objeto de debate, que estamos en presencia de un negocio jurídico que responde a un propósito unitario consistente en organizar jurídicamente esa pluralidad con un nexo causal común: facilitar el saneamiento financiero del deudor y evitar la declaración de concurso.

9. Realizado el anterior análisis y conceptualización jurídica de los negocios formalizados en la escritura calificada, estamos ya en condiciones de entrar en el examen de las concretas cláusulas de vencimiento anticipado que el registrador excluye de la inscripción por las razones que expresa en su nota de calificación, no sin antes recordar, en relación con la alegación genérica del recurrente de que las cláusulas (todas o algunas) ahora vedadas en su acceso registral han sido inscritas en dos Registros, que el registrador al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación (por todas, Resoluciones de 13 de marzo y 8 de mayo de 2012 y 11 de marzo de 2014).

Se recurre en primer lugar la suspensión de los apartados e), h), i) y l) de la cláusula 15 del crédito sindicado. Dichos apartados responden al siguiente tenor: la letra e) de la cláusula 15 del contrato de crédito sindicado establece el vencimiento anticipado «si se produjera un cambio significativamente adverso en la situación financiera de cualquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa que pudiera deteriorar gravemente su capacidad para hacer frente a las obligaciones derivadas del presente Contrato o de los restantes Contratos de Financiación (excepto de los Nuevos Contratos Bilaterales)». La letra h) de la cláusula 15 del contrato de crédito sindicado, establece como causa de vencimiento anticipado la circunstancia



www.civil-mercantil.com

de que «se produjera un Cambio Material Adverso», concepto que se define en el contrato de crédito sindicado del siguiente modo: «que no se haya producido ningún hecho o circunstancia de las Obligadas o de cualquier otra sociedad del Grupo Copcisa que no hubiera sido comunicado a las Acreditantes y que afecte a la capacidad de las Obligadas para cumplir sus obligaciones en virtud del presente contrato, en el sentido de que de haber sido comunicado dicho hecho, hubiera podido alterar sustancialmente y de forma adversa la decisión del Acreditante de prestar fondos a la Acreditada según lo previsto en el contrato». El apartado letra i) de la misma cláusula señala como causa de vencimiento anticipado la siguiente: «si cualquiera de las Obligadas u otra sociedad del Grupo Copcisa cesase en su actividad empresarial o acordase su disolución o liquidación, salvo que se enmarquen en operaciones de reestructuración permitidas en los Contratos de Financiación o autorizadas oportunamente conforme a la Cláusula 3.4». Finalmente el apartado letra l) de la misma cláusula se refiere a la siguiente causa: «si cualquiera de las Obligadas: (i) resultaran obligadas, en virtud de resolución judicial o laudo arbitral firme, a satisfacer a terceros cantidades que conjuntamente excedan de 2.000.000 de euros; (ii) dejaran de atender de forma generalizada las obligaciones corrientes con sus acreedores; o (iii) sus acreedores embarguen bienes de cualquiera de las Obligadas».

En los cuatro casos el fundamento jurídico de la calificación suspensiva es el mismo, en concreto se suspende la inscripción «por indeterminación (artículo 1256 del Código Civil), por carecer de trascendencia real y porque constituida una hipoteca se refieren a eventualidades que no afectan a esta y no pueden producir su vencimiento anticipado (artículo 1129 del Código Civil)».

Ciertamente la doctrina jurisprudencial de nuestro Tribunal Supremo ha sancionado reiteradamente la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios, así como el carácter dispositivo del artículo 1129 del Código Civil, en el sentido de que los supuestos de pérdida del beneficio del plazo por el deudor previstos en dicho precepto pueden ser ampliados al amparo de la autonomía de la voluntad de las partes, conforme al artículo 1255 del mismo Código. Lo que no quiere decir que dichas cláusulas sean válidas en todo caso y circunstancia, sino que lo serán en la medida en que no sean contrarias «a la ley, a la moral y al orden público». La propia jurisprudencia ha perfilado estos límites en relación con los citados pactos de vencimiento anticipado. Así la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2008 aclara la evolución jurisprudencial en la materia, recordando que «esta Sala tiene declarado en sentencia nº 506/2008, de 4 de junio, que si ciertamente la doctrina del Tribunal Supremo abogo inicialmente [en la sentencia que cita la parte recurrente de 27 marzo 1999] por la nulidad de tales cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios, con invocación de la legislación hipotecaria y con referencia también a los artículos 1125 y 1129 del Código Civil, no puede desconocerse que este pronunciamiento, que no tuvo acceso al fallo y se emitió «obiter dicta», en un supuesto además en que se estipularon una serie de condiciones que desvirtuaban el contenido del préstamo y suponían prerrogativas exorbitantes y abusivas para el Banco prestamista, no fue seguido por otras resoluciones posteriores en las que esta Sala, con carácter general, ha mantenido como válidas estas cláusulas, por ejemplo en sentencia de 9 de marzo de 2001 y también, en el ámbito del contrato de arrendamiento financiero, en la de 7 de febrero de 2000. Añade la sentencia nº 506/2008, de 4 de junio, que en efecto, como viene señalando la doctrina moderna atendiendo a los usos de comercio, y vista la habitualidad de dichas cláusulas en la práctica bancaria reciente, existen argumentos para defender la validez de tales estipulaciones al amparo del principio de autonomía de la voluntad (artículo 1255 del Código Civil) cuando concurra justa causa para ello, es decir, cuando nos encontremos ante una verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial contraídas, como puede ser, ciertamente, el incumplimiento por el prestatario de la obligación de abono de las cuotas de amortización de un



www.civil-mercantil.com

préstamo». En concordancia con ello, la Sentencia del Alto Tribunal de 17 de febrero de 2011 confirma que los artículos 1125, 1127 y 1129 del Código Civil «poseen carácter dispositivo, que no impide el vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios, con base en lo establecido en el artículo 1255 del Código civil», sin perjuicio de que este vencimiento esté asociado, como afirma el mismo Tribunal en la Sentencia anteriormente citada, a «una verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial contraídas».

En el mismo sentido este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 8 de junio de 2011 que el hecho de que el artículo 1129 del Código Civil tenga carácter dispositivo «no significa que el incumplimiento de cualquier obligación pueda determinar el vencimiento de la obligación principal. El fundamento de Derecho vigésimo de la Sentencia de 12 diciembre de 2009 establece que es desproporcionada aquella cláusula que atribuye carácter resolutorio a cualquier incumplimiento, pues solo cabe cuando se trata del incumplimiento de una obligación de especial relevancia y en ningún caso accesoria, teniendo que examinarse en cada caso particular para determinar la relevancia de la obligación incumplida. Y es doctrina legal reiterada (vid. Sentencias de 9 de marzo de 2001, y 4 de julio y 12 de diciembre de 2008), que solo son válidas las cláusulas de vencimiento anticipado cuando ocurra justa causa, consistente en verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, pero no cuando se trata de obligaciones accesorias, o incumplimientos irrelevantes».

En la misma Resolución de 8 de junio de 2011 se condensan algunos de los criterios que más comúnmente, con arreglo a la jurisprudencia y a las Resoluciones de este Centro Directivo (vid. «Vistos»), pueden cuestionar la admisibilidad y validez de las cláusulas de vencimiento anticipado, en función de su mayor o menor relevancia en relación con el crédito garantizado, o su vinculación a comportamientos ajenos a la voluntad del deudor, o el carácter de facultad discrecional y desproporcionada, o la falta de previsión de la posibilidad para el prestatario de la constitución de nuevas garantías que puedan atenuar el riesgo de disminución de las pactadas, o la supeditación del vencimiento anticipado a actos u omisiones contrarios a los principios de libertad de contratación y de empresa que, con arreglo a la jurisprudencia antes reseñada justificarían en su caso una posible suspensión de la inscripción de las cláusulas hipotecarias que incurrieran en tales situaciones. Criterios a los que debe añadirse también el de la concreción suficiente de las causas resolutorias, que es requisito esencial de los derechos reales conforme al principio de determinación, perfectamente explicado por la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2009, según transcripción que se ha hecho de la misma en el anterior fundamento jurídico 5 de la presente Resolución. Por tanto, no basta con afirmar que el artículo 1129 del Código Civil tiene carácter dispositivo, admitiendo la configuración convencional de nuevos supuestos de vencimiento anticipado además de los previstos legalmente (esto es, cuando, después de contraída la obligación, el deudor resulte insolvente, salvo que garantice la deuda, cuando no otorgue al acreedor las garantías a que estuviese comprometido, o cuando por actos propios hubiese disminuido aquellas garantías después de establecidas, y cuando por caso fortuito desaparecieran, a menos que sean inmediatamente sustituidas por otras nuevas e igualmente seguras), sino que será necesario que la cláusula concreta supere el test de legalidad en función de los límites y exigencias legales señalados, lo que no puede realizarse de forma abstracta o general, sino particularizada respecto del contenido de cada una de tales cláusulas.

10. En concreto, respecto de la causa de vencimiento prevista en la letra e) de la cláusula 15 del crédito sindicado resulta evidente tanto su indeterminación como su ajenidad a la obligación garantizada y, por tanto, su extralimitación respecto de lo permitido por los artículos 1256 y 1129 del Código Civil. En efecto, la circunstancia prevista como desencadenante del vencimiento anticipado, y por tanto habilitadora del ejercicio de la acción hipotecaria por parte de los acreditantes, carece de la necesaria concreción y objetividad al

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

venir referida a un «cambio significativamente adverso en la situación financiera de cualquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa que pudiera deteriorar gravemente su capacidad para hacer frente a las obligaciones derivadas del presente Contrato o de los restantes Contratos de Financiación», lo que implica dejar el contrato, en cuanto a su plazo, al arbitrio del titular de la hipoteca, en contra de lo previsto por el artículo 1256 del Código Civil.

Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 21 de diciembre de 2007), en nuestro ordenamiento el propietario puede disponer de sus bienes, y, por ende, constituir gravámenes sobre ellos, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes (artículo 348 del Código Civil). No sólo se permite la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador (cfr. artículos 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos y, en concreto (cfr. artículos 647 del Código Civil y 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria) sujetarlos a condición, término o modo. Pero es también cierto que esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la trascendencia «erga omnes» de los derechos reales, de modo que la autonomía de la voluntad debe atemperarse a la satisfacción de determinadas exigencias, tales como la existencia de una razón justificativa suficiente, la determinación precisa de los contornos del derecho real, la inviolabilidad del principio de libertad del tráfico, etc. (cfr. Resoluciones de 5 de junio y 23 y 26 de octubre de 1987, y 4 de marzo de 1993). Estos límites alcanzan especial significación en relación con la hipoteca, pues se imponen en defensa del deudor y en aras de la facilidad de tráfico jurídico inmobiliario, del crédito territorial y, en definitiva, del orden público económico. Ahora bien, precisamente el principio de especialidad que impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que ha de inscribirse (cfr. artículos 9.2 de la Ley Hipotecaria y 51.6 del Reglamento Hipotecario), es el que, tratándose del derecho real de hipoteca, y dado su carácter accesorio del crédito garantizado (cfr. artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1857 del Código Civil), exige, como regla general, la precisa determinación de la obligación a la que sirve. Y por ello el plazo de duración de la obligación garantizada constituye un dato definidor esencial de la propia obligación o crédito hipotecario (vid. artículo 12, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria), de forma que del mismo modo que no es admisible una hipoteca que garantice una obligación sin plazo, también lo ha de ser aquella otra en que el plazo inicialmente determinado, quede completamente desdibujado al quedar sometido a una previsión de vencimiento anticipado en función de circunstancias que no queden, a su vez, determinadas de forma concreta y objetiva.

Pero, además, se trata de una circunstancia (la prevista como desencadenante del vencimiento anticipado) que en los términos en que se formula es, al menos en parte, completamente ajena a las obligaciones garantizadas por la hipoteca, tanto subjetiva como objetivamente, pues se refiere expresamente no sólo a «las obligaciones derivadas del presente contrato», sino también a «los restantes contratos de financiación» (es decir, obligaciones no garantizadas por la hipoteca), y el incumplimiento sancionado no es sólo aquel en que puede incurrir las sociedades obligadas en el contrato, sino también cualquier sociedad del «Grupo Copcisa». Hay que recordar que la hipoteca es un derecho real de garantía de carácter accesorio que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación. Principio de accesoriedad respecto de la obligación garantizada que, si bien aparece atenuado en relación con las hipotecas flotantes del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, sin embargo subsiste también en este ámbito, de manera que en ningún caso será admisible la transmisión independiente de la hipoteca, la misma subsistirá en tanto subsista cualquiera de las obligaciones garantizadas, y no podrá ejecutarse por el incumplimiento de obligaciones distintas de las garantizadas, incumplimiento que en consecuencia no podrá arrastrar el



www.civil-mercantil.com

vencimiento de las garantizadas por la hipoteca (vid. artículos 1857 y 1876 del Código Civil y Resolución de 8 de junio de 2011).

Las Resoluciones de este Centro Directivo citadas por el recurrente en defensa de la causa de vencimiento anticipado ahora examinada (de 2 y 3 de septiembre de 2005 y 2 de octubre de 2006, u otras posteriores como la de 19 de marzo de 2008), en las que se afirma que «el hecho de que el legislador atribuya al acreedor hipotecario, como una de las facultades de defensa y conservación del derecho real de garantía, la llamada acción de devastación (tendente a reprimir o reparar el menoscabo que pueda sufrir el bien hipotecado), no significa que no pueda atribuirse convencionalmente al mismo acreedor la facultad de dar por vencido anticipadamente el crédito para el caso de disminución del valor de las garantías por causas objetivas», admitiendo «la modulación por vía de pacto del vencimiento anticipado que establece el artículo 1129.3.º del Código Civil para concretar el grado de quebranto o pérdida del valor de los bienes que se configure como disminución de la garantía, sino también que a su amparo puedan configurarse como causas de vencimiento anticipado pérdidas o disminuciones del valor de los bienes producidas con independencia de la existencia o no de culpabilidad del deudor o propietario. admitiendo como tales hechos o circunstancias que supongan un riesgo para la subsistencia y rango de la garantía», se refieren a un supuesto distinto (disminución del valor del bien dado en garantía) al ahora previsto (disminución de la solvencia de los deudores), que no es extrapolable a éste, pues precisamente el fin institucional de la garantía es el aseguramiento del cumplimiento de la obligación y la satisfacción del crédito del acreedor por la vía de la ejecución forzosa del bien dado en garantía, lo que justifica la admisión del vencimiento anticipado en el primer caso y no en el segundo.

Así se desprende también de la doctrina contenida en la Resolución de este Centro Directivo de 8 de junio de 2011 que, con apoyo en la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009, excluyó la admisibilidad como causa de vencimiento anticipado de la iniciación de procedimientos judiciales contra bienes del deudor. Afirmaba la citada Resolución que «como ha puesto de manifiesto la Sentencia citada del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 en su Fundamento undécimo, «ello supone atribuir a la entidad financiera una facultad discrecional de resolución del contrato por vencimiento anticipado desproporcionada, tanto más que ni siquiera se prevé la posibilidad para el prestatario de constitución de nuevas garantías. Por consiguiente, no se trata de excluir que la Entidad Financiera mantenga las garantías adecuadas, sino de evitar que cualquier incidencia negativa en el patrimonio del prestatario, efectiva o eventual, pueda servir de excusa al profesional – predisponente– para ejercitar la facultad resolutoria contractual».

Además, tal y como se afirmaba en la reiterada Resolución de 8 de junio de 2011, también en este caso ha de señalarse que, concurrentemente con lo anterior, tal pacto, además de ser ajeno, como se ha dicho, al crédito garantizado, su efectividad no disminuye la garantía real y la preferencia de la hipoteca y, desde este punto de vista es contrario a lo dispuesto en los artículos los artículos 131 y 133 de la Ley Hipotecaria. Si esto se afirmaba respecto de un pacto que señalaba como elemento concreto revelador de una posible disminución de la capacidad financiera y solvencia del deudor el embargo ejecutivo de bienes de su patrimonio, también se debe afirmar en un caso con el de la cláusula ahora debatida caracterizada por la indefinición de su supuesto de hecho, en tanto que referido a un indeterminado «cambio adverso en la situación financiera» de los deudores. Y es que al supuesto contemplado en la citada Resolución de despacho de mandamiento de embargo, incluso aunque lo sea contra la finca hipotecada y no otra distinta del patrimonio del deudor, han de asimilarse las cláusulas de vencimiento que determinen como causa del mismo la disminución del patrimonio del deudor, el riesgo de insolvencia, el impago de obligaciones ajenas al contrato, y ello no sólo porque tales circunstancias, en tanto que reflejo de un posible riesgo de insolvencia del deudor, no disminuyen la garantía real y la preferencia de la hipoteca,



www.civil-mercantil.com

sino porque de la interpretación sistemática del ordenamiento jurídico resulta con evidencia tal conclusión, pues la ley no es que excluya el riesgo de insolvencia del deudor como causa de vencimiento anticipado de las obligaciones a término, sino que excluye precisa y expresamente como causa de tal resolución anticipada la misma insolvencia del deudor, no meramente potencial o eventual, sino efectiva, constatada y existente, al disponer el artículo 61.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal de forma expresa, imperativa y clara que «se tendrán por no puestas las cláusulas que establezcan la facultad de resolución o la extinción del contrato por la sola causa de la declaración de concurso de cualquiera de las partes» (vid. Resolución de 8 de junio de 2011).

Recuérdese, además, que desde el punto de vista causal del negocio desde el que hay que realizar la valoración de la concurrencia o no de justa causa para legitimar las concretas causas de vencimiento anticipado, precisamente estamos en presencia de un negocio jurídico que responde a un propósito unitario consistente en organizar jurídicamente la pluralidad créditos de los distintos acreedores que participan en el contrato de crédito sindicado con un nexo causal común: facilitar el saneamiento financiero del deudor y evitar la declaración de concurso, finalidad que las cláusulas ahora examinadas no sólo no favorece, sino que antes bien dificulta.

Siendo ello así, la confirmación de la calificación del registrador debe extenderse igualmente y por sus propios fundamentos a la suspensión de la letra b) de la estipulación 8.10 de la escritura de constitución de hipoteca, en el que se establece como causa de vencimiento anticipado el hecho de que «el patrimonio de la Acreditada y/o de los Hipotecantes resulte, por cualquier causa que sea, embargado». Se trata de una causa de vencimiento anticipado que ya había rechazado su inscripción la Resolución de este Centro Directivo de 8 de noviembre de 1993 y que rechaza de modo expreso la citada Resolución de 8 de junio de 2011 por los argumentos anteriormente expuestos y también por la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 en su fundamento undécimo, que considera que la cláusula es productora de un manifiesto desequilibrio contractual. A lo que cabe añadir que se llegaría al contrasentido de que cualquier embargo daría lugar al vencimiento anticipado aunque se tratara de cuantías que respecto al embargo ni siquiera se especifican. Como dice la referida Sentencia, «la cláusula va más allá (del supuesto del artículo 1129.3.º CC), pues no se refiere a insolvencia, sino que se haya acordado embargo (o resulte disminuida la solvencia) y ello supone atribuir a la entidad financiera una facultad discrecional de resolución del contrato por vencimiento anticipado desproporcionada, tanto más que ni siquiera se prevé la posibilidad para el prestatario de constitución de nuevas garantías».

En lo que no cabe confirmar la calificación del registrador, en los términos en que se ha formulado, es en el extremo en que afirma la falta de transcendencia real de las cláusulas de vencimiento anticipado, pues como se afirmó «supra» dichas cláusulas sí tienen dicha transcendencia y eficacia «erga omnes» en la medida en que se inscriban. Pero esta apreciación la corrige el registrador en su informe al precisar que dicha falta de transcendencia real en los casos examinados no es causa sino efecto de su falta de inscripción como consecuencia de su suspensión por los motivos ahora confirmados.

11. Lo dicho anteriormente resulta aplicable igualmente a la letra h) de la cláusula 15 del contrato sindicado que establece como causa de vencimiento anticipado la circunstancia de que «se produjese un cambio material adverso», cuya inscripción debe rechazarse por los mismos motivos antes expresado (vid. Resolución de 8 de junio de 2011, que excluye su inscripción de modo expreso en su fundamento jurídico 10), y también a la letra l) de la misma cláusula, referida a obligaciones de pago a favor de terceros en virtud de resolución judicial o laudo arbitral, impago de obligaciones corrientes a acreedores distintos de los titulares de la hipoteca o embargo de bienes de cualquiera de los obligados, dando aquí por reproducidas las



www.civil-mercantil.com

consideraciones anteriores. Argumenta el recurso la defensa de esta causa de vencimiento anticipado mediante la invocación de la Resolución de 8 de junio de 2011 en la que se aceptó la validez de la cláusula de vencimiento por incumplimiento del Plan de Desinversiones acordado con los acreedores por la deudora en el contexto del contrato de crédito sindicado allí estudiado. Pero olvida el recurrente que dicho Plan de Desinversión estaba incluido en el propio acuerdo de refinanciación global del conjunto de la deuda bancaria del deudor, y por lo tanto directamente vinculado al propio crédito sindicado y a los acreedores que participaban en el mismo, supuesto como se ve muy distante del ahora contemplado, en que se eleva a categoría de incumplimiento resolutorio el relativo a obligaciones y acreedores ajenos al propio crédito sindicado que se garantiza con la hipoteca.

12. En relación con la letra i) de la cláusula 15 del contrato de crédito sindicado, que establece que «si cualquiera de las Obligadas u otra sociedad del Grupo Copcisa cesase en su actividad empresarial o acordase su disolución o liquidación, salvo que se enmarquen en operaciones de reestructuración permitidas en los Contratos de Financiación o autorizadas oportunamente conforme a la Cláusula 3.4.», ha sido calificado negativamente en la nota recurrida por los mismos motivos examinados en relación con las letras e) y h).

No obstante, esta causa de vencimiento anticipado tiene justificación si se relaciona con la especialidad del acuerdo de reestructuración regulado actualmente en el artículo 71.bis de la Ley Concursal vigente y en el anterior apartado 6 del artículo 71 de la misma, que en este punto son coincidentes, y que prevén que no sean rescindibles las garantías constituidas en ejecución de los acuerdos de refinanciación, cuando según su letra a), «en virtud de éstos se proceda, al menos, a la ampliación significativa del crédito disponible o a la modificación o extinción de sus obligaciones, bien mediante prórroga de su plazo de vencimiento o el establecimiento de otras contraídas en sustitución de aquéllas, siempre que respondan a un plan de viabilidad que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo» y con los demás requisitos que expresa el precepto. La cesación de la actividad profesional así como la disolución y liquidación son actos que afectan de modo directo «al plan de viabilidad que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo», a que se refiere dicho precepto, lo que justifica que las entidades acreedoras tengan interés legítimo en que dichos actos del deudor se enmarquen en operaciones de reestructuración permitidas en los contratos de financiación o autorizadas oportunamente conforme a la cláusula 3.4., tal como se pacta en la cláusula de vencimiento anticipado, por lo que dicha causa es inscribible, revocándose en este concreto punto la calificación del registrador. Y ello sin necesidad de atender al argumento del recurrente acerca derecho de oposición que la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (artículos 44 y 88), otorga a los acreedores de cualquier entidad inmersa en un proceso de modificación estructural, lo que entiende que ampara el derecho del acreedor a declarar el vencimiento anticipado de su crédito en tal circunstancia, pues una cosa es que los acreedores de cada una de las sociedades que se fusionan cuyo crédito hubiera nacido antes de la fecha de inserción del proyecto de fusión en la página web de la sociedad o de depósito de ese proyecto en el Registro Mercantil y no estuviera vencido en ese momento, puedan oponerse a la fusión hasta que se les garanticen tales créditos, y otra cosa es que dichos acreedores puedan declarar vencidos sus créditos. Es más, el artículo 44.2 de la citada Ley 3/2009 excluye precisamente del derecho de oposición a «los acreedores cuyos créditos se encuentren ya suficientemente garantizados». Del mismo modo el derecho de los acreedores a intervenir en el proceso de su disolución y liquidación para que no se reparta el haber social sin que ellos haya cobrado sus créditos (artículos 381 y 395 del texto refundido de la Ley de Sociedades de capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de julio) no implica que tengan también derecho a declarar vencidos unilateralmente sus créditos en



tales casos. De todos modos, se considera que la causa de vencimiento anticipado tiene justificación en este caso siempre que se limite a supuestos de hecho como el aquí planteado, es decir, que se trate de hipotecas en ejecución de acuerdos de refinanciación con el deudor que cumplan los requisitos del artículo 71.bis de la Ley Concursal y que hagan referencia a una causa de vencimiento anticipado en los términos que se hacen en la cláusula ahora discutida.

13. Se recurre a continuación la suspensión de los apartados b), f) y o) de la cláusula 15 del crédito sindicado. Dichos apartados responden al siguiente tenor: «(b) si cualquiera de las Obligadas incumpliera cualquier obligación (distinta a la obligación de pago asumida por la Acreditada) de este Contrato»; (f) «si cualesquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa incumpliera (i) una obligación de pago ajena a los Contratos de Financiación por importe superior a los 300.000 euros, salvo que se estén llevando a cabo como demandante acciones judiciales o extrajudiciales en relación con la no procedencia de pago; o (ii) incumpliera una o varias obligaciones de pago por un importe cumulativo superior a 2.000.000 euros, con independencia de que se estén llevando a cabo o no acciones judiciales o extrajudiciales en relación con la no procedencia de pago de que se trate. Quedan excepcionadas aquellas obligaciones cuyo incumplimiento no llevara aparejado recurso frente a la Acreditada, las Garantes Personales bajo el Contrato Marco o las Obligadas que sean deudoras de obligaciones pecuniarias bajo cualquier Contrato de Financiación»; (o) «si se produjera algún incumplimiento de las obligaciones asumidas por cualesquiera de las sociedades del Grupo Copcisa en cualesquiera de los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales) o se produjera cualquier supuesto que pudiera dar lugar a la declaración de vencimiento anticipado de cualquiera de los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales) o de cualquier contrato relevante del que sean parte o en el que se hayan subrogado cualesquiera de las Obligadas». En los tres casos el fundamento jurídico de la calificación suspensiva es el mismo, en particular se suspende su inscripción «por cuanto se refieren al cumplimiento de obligaciones distintas de las garantizadas por la hipoteca que no pueden producir el vencimiento anticipado de ésta, dado que, por el principio de accesoriedad, la hipoteca es accesorio de las obligaciones por ella garantizada (artículo 1857 C.c.)».

El escrito del recurso en relación con la calificación de estos apartados de la cláusula 15 se limita a decir que «nos remitimos a las argumentaciones referidas en los apartados anteriores para rechazar tajantemente esta calificación», sin añadir razón alguna adicional que apoye su impugnación en estos extremos. Rebatidos los argumentos anteriores en los precedentes fundamentos de esta Resolución, salvo el del apartado anterior, y constatado que las obligaciones referidas en estos apartados de la citada cláusula se refieren a obligaciones ajenas a las garantizadas por la hipoteca, no cabe sino desestimar el recurso también en relación con los mismos. Baste añadir en este punto, en relación con la significación del principio de accesoriedad, la cita de la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2007, que para explicar el hecho de que la acción personal derivada del derecho de crédito, al estar éste garantizado por hipoteca, vea extendido su plazo de prescripción a veinte años, afirma que «el crédito hipotecario constituye una carga o gravamen del inmueble o derecho real de igual naturaleza que la hipoteca», y recordar nuevamente la Resolución de 8 de junio de 2011 cuando afirma que la doctrina jurisprudencial más reciente (Sentencias de 9 de marzo de 2001 y 4 de julio y 12 de diciembre de 2008) sólo admite la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado «cuando concurra justa causa, consistente en verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, pero no cuando se trata de obligaciones accesorias, o incumplimientos irrelevantes». Considera la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 que resulta desproporcionado atribuir carácter resolutorio a cualquier incumplimiento, «pues solo cabe cuando se trata del incumplimiento de una obligación de



www.civil-mercantil.com

especial relevancia y en ningún caso accesoria, teniendo que examinarse cada caso en particular para determinar la relevancia de la obligación incumplida.» Concluye el Tribunal señalando que «de entender de otro modo la cláusula, prácticamente se dejaría la resolución del contrato a la discrecionalidad de la Entidad Financiera, con manifiesto desequilibrio para el prestatario, usuario del servicio», lo que supondría «atribuir a la Entidad Financiera una facultad discrecional de resolución del contrato por vencimiento anticipado desproporcionada, tanto más que ni siquiera se prevé la posibilidad para el prestatario de constitución de nuevas garantías.» Y no puede decirse que los pactos contemplados en dichos apartados tengan una relevancia especial en relación con la obligación garantizada, pues aparte de su carácter genérico e indeterminado, su incumplimiento no desvirtúa la garantía real ni la preferencia de la hipoteca, y atribuyen, como dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009, «a la Entidad Financiera una facultad discrecional de resolución del contrato por vencimiento anticipado desproporcionada», limitando los principios de libertad de empresa, contratación y tráfico mercantil directamente relacionados con el principio de libertad de contratación que preside el artículo 27 de la Ley Hipotecaria, y de raigambre constitucional (artículo 38 de la Constitución), por lo que procede en este punto confirmar la calificación del registrador. Y en el mismo sentido puede citarse la Resolución de 1 de octubre de 2010, conforme a la cual, no es inscribible el pacto de vencimiento anticipado de la hipoteca por incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas por el deudor frente al acreedor, pues, como dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009, admitir tal pacto supondría prácticamente dejar la resolución del contrato a la libre voluntad del acreedor.

Por los mismos motivos ha de rechazarse la impugnación de la calificación suspensiva en relación con la letra b) de la cláusula 15 del contrato de crédito sindicado que establece «si cualquiera de las Obligadas incumpliera cualquier obligación (distinta a la obligación de pago asumida por la Acreditada) de este Contrato», que se califica negativamente por el mismo motivo de contradecir lo dispuesto en el artículo 1857 del Código Civil, es decir, por infringir el principio de accesoriidad.

14. Igualmente se suspende la inscripción de los pactos contenidos en las letras c), g) y k) de la cláusula 15, suspensión que se basa en que tales apartados «se refieren a circunstancias que no pueden tener trascendencia real ni afectar a terceros (artículos 1, 9, 12, 98 de la LH y artículos 51, 353 del RH)». Dichos apartados, en concreto, se refieren a lo siguiente: (c) «Si cualquiera de las declaraciones formales realizadas por las Obligadas en este Contrato (incluidas las Declaraciones y Garantías) o en los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales), ya sean referidas a la fecha en la que se realizaron o al momento en que dichas declaraciones se consideren repetidas, fuera falsa, incorrecta, inexacta (salvo que la falta de veracidad o exactitud no fuera sustancial) u omitiera información de carácter sustancial»; (g) «si, en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, el Sr. D. B. C. M. dejará de ser el titular último del 100% del Grupo Copcisa, salvo transmisión de su participación a descendientes en primer grado de consanguinidad en línea recta, o sociedades íntegramente participadas por éste o estos, siempre y cuando además este/os adquirente/s se subrogase/n íntegramente en la posición jurídica del Sr. D. B. C. M. en el Contrato entre Socios»; (k) «si se comprobase la falsedad de los datos y documentos aportados por o por cuenta de las Obligadas que hayan servido de base a la concesión del Crédito de manera que de no haber existido dicha falsedad las Obligadas no hubieran accedido a otorgar el Crédito Sindicado Original o la novación el Crédito Sindicado Original dando lugar a este Contrato».

Dada la proximidad del elemento factual previsto en los transcritos apartados c) y k) a ambos nos debemos referir conjuntamente. Como recordamos con ocasión de la Resolución de 8 de junio de 2011 en un supuesto próximo al ahora examinado, si bien, como ya se ha dicho,

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a dark red rectangular box.The cover features the title 'Revista práctica del Derecho CEFLegal.-' in white text on a dark red background. To the right, there is a photograph of a person in a dark suit holding a pair of golden scales of justice.

www.civil-mercantil.com

la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2008 consideró que el artículo 1129 del Código Civil es una norma dispositiva, ello no significa que el incumplimiento de cualquier obligación pueda determinar el vencimiento de la obligación principal. El fundamento de Derecho vigésimo de la Sentencia de 12 diciembre de 2009 establece que es desproporcionada aquella cláusula que atribuye carácter resolutorio a cualquier incumplimiento, pues solo cabe cuando se trata del incumplimiento de una obligación de especial relevancia y en ningún caso accesoria, teniendo que examinarse en cada caso particular para determinar la relevancia de la obligación incumplida. Y es doctrina legal reiterada (vid. Sentencias de 9 de marzo de 2001 y 4 de julio y 12 de diciembre de 2008), que solo son válidas las cláusulas de vencimiento anticipado cuando concorra justa causa, consistente en verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, pero no cuando se trata de obligaciones accesorias, o incumplimientos irrelevantes.

Las causas de vencimiento anticipado contenidas en los apartados citados anteriormente han sido consideradas como no inscribibles por el registrador por considerarlas carentes de transcendencia real. En la calificación no se cuestiona de forma directa y expresa su mayor o menor relevancia en relación con el crédito garantizado, o su vinculación a comportamientos ajenos a la voluntad del deudor, o el carácter de facultad discrecional y desproporcionada, ni la necesidad de prever o no la posibilidad para el prestatario de la constitución de nuevas garantías que puedan atenuar el riesgo de disminución de las pactadas, ni la supeditación del vencimiento anticipado a actos u omisiones contrarios a los principios de libertad de contratación y de empresa que, con arreglo a la jurisprudencia antes reseñada justificarían en su caso una posible suspensión de la inscripción de las cláusulas hipotecarias que incurrieran en tales situaciones. Por ello, el defecto tal y como está formulado (basado en una alegación general a la falta de transcendencia real de tales cláusulas) no puede ser confirmado. El registrador en su preceptivo informe afirma que dichas cláusulas no pueden adquirir transcendencia real mediante su inscripción en el Registro por cuanto «configuran como causa de vencimiento anticipado de la hipoteca la falsedad, incorrección, inexactitud u ocultación de información respecto de datos, documentos o declaraciones indeterminados y referidas no solo al crédito garantizado, sino a otros distintos, por lo que hay que repetir todo lo que se ha dicho más arriba, respecto del principio de accesoriedad de la hipoteca (artículo 1857 C.c.) y la indeterminación que deja al arbitrio de una de las partes el plazo del contrato (artículo 1256 C.c.)».

Es decir, justifica en el informe la suspensión de la inscripción de estos supuestos por vulneración del principio de accesoriedad de la hipoteca y por dejar el plazo del contrato al arbitrio de una de las partes contratantes. Pero no fueron estos los motivos de la suspensión señalados en la nota de calificación recurrida, sino única y exclusivamente la falta de transcendencia real de tales cláusulas, y como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid., entre otras, la Resolución de 29 de febrero de 2012), el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 14 de diciembre de 2010), sin que en consecuencia debe entrarse ahora a analizar la transcendencia que en relación con la garantía y la prestación del consentimiento negocial en una operación de refinanciación de las características examinadas tiene la obligación de proporcionar información veraz a la parte acreditante, y la correcta delimitación de esta obligación para configurar como causa de vencimiento anticipado su incumplimiento. Además, como afirma el propio registrador en otro apartado de su informe, la falta de transcendencia real de una cláusula de vencimiento pactada en la escritura no es causa de la suspensión, sino efecto de la misma. Por tanto, en los concretos términos en que se ha formulado el defecto, no puede ser confirmado. No sucede lo mismo en el caso del supuesto previsto en la letra k) que pretende



www.civil-mercantil.com

vincular el vencimiento anticipado de las obligaciones garantizadas con una modificación en la composición accionarial de las sociedades del «Grupo Copcisa», que evidentemente no debe adquirir eficacia frente a terceros por tratarse de una circunstancia completamente ajena a la hipoteca y al Registro, además de tratarse de una previsión que puede considerarse contraria a los principios de libertad de empresa, contratación y tráfico mercantil directamente relacionados con el principio de libertad de contratación que preside el artículo 38 de la Constitución, debiendo confirmarse, pues, en este extremo la calificación.

15. La letra j) de la cláusula 15 del contrato de crédito sindicado establece que como causa de vencimiento anticipado la circunstancia de que cualquiera de los Contratos de Garantía no fuese, o dejase de ser, una garantía real válida con rango preferente, sobre los bienes o derechos sobre los que recaiga, respecto de cualesquiera otros acreedores (excepto los preferentes por ministerio de la Ley), o surgieran cualesquiera circunstancias que impidan, puedan impedir, perjudiquen o dificulten la efectividad de cualquier garantía constituida bajo los mismos o el rango preferente de la misma. Y se deniega su inscripción en la nota de calificación recurrida en base al artículo 1129 del Código Civil, en cuanto que no da oportunidad de completar la garantía y por cuanto no es admisible que la pérdida de rango o preferencia de otras garantías reales ajenas a la hipoteca provoque el vencimiento anticipado. Aun cuando este apartado de la nota de calificación recurrida es mencionado en el escrito de interposición, sin embargo lo cierto es que en el desarrollo del recurso se omite toda argumentación o referencia específica al mismo, pues lo que hace es remitirse a apartados anteriores en que los temas discutidos eran otros, por lo que debería entenderse no recurrido (vid. artículo 326, párrafo tercero, letra c), de la Ley Hipotecaria), y en todo caso aun admitiendo que el aludido defecto en la forma de interponer el recurso no obstase a su admisión, la calificación debe ser confirmada por sus propios fundamentos.

En cuanto a la letra n) de la cláusula 15 del contrato de crédito sindicado, establece como causa de vencimiento la siguiente: «Si no se emitiera opinión sobre los estados financieros de cualquiera de las Obligadas por un auditor, cuando estas estuviesen obligadas a su nombramiento de conformidad con la normativa vigente, o si se hubiera emitido con salvedades de carácter relevante a juicio de las Acreditantes, o si no se emitieran las certificaciones individuales y consolidadas sobre cálculo de los Ratios Financieros exigidas, conforme a la Cláusula 13, o si no fueran entregadas a las Acreditantes dentro de los plazos fijados para ello en este Contrato». En este caso, la nota de calificación, recurrida «in totum», no suspende la inscripción de la cláusula en su totalidad, sino únicamente la locución «a juicio de los acreditantes», por contraria al artículo 1256 del Código Civil, es decir, por dejar el cumplimiento de la obligación y la determinación del momento del vencimiento de la hipoteca al arbitrio de una de las partes contratantes, el titular de la hipoteca. Calificación que por su propio fundamento, claro y nítido, debe ser confirmada sin necesidad de añadir nada a lo que se manifiesta como obvio. Alega el recurrente que este Centro Directivo admitió la inscripción de un supuesto de vencimiento anticipado muy similar al ahora examinado en la Resolución de 8 de enero de 2011. La cláusula entonces debatida decía así: «21.1.7 Auditoría. Si en los informes de auditoría correspondientes a los Estados Financieros Anuales Individuales de los Obligados o los Estados Financieros Anuales Consolidados Auditados la opinión de los Auditores, emitida conforme a los principios contables generalmente aceptados en España, es calificada como opinión desfavorable u opinión denegada». La relevancia de los informes de auditoría en las hipotecas destinadas a garantizar operaciones de refinanciación le inviste de justa causa en cuanto a su previsión como cláusula de vencimiento anticipado, sin que el incumplimiento de la obligación de proporcionar acceso a la contabilidad al acreedor y de realizar una auditoría en los términos señalados pueda entenderse como meramente accesorio en una hipoteca de estas características de finalidad paraconcursal, elementos a través de los



www.civil-mercantil.com

cuales se puede determinar el cumplimiento del plan de viabilidad a que responde la novación y sindicación de los créditos refinanciados que constituyen la obligación principal garantizada por la hipoteca, tal y como ha afirmado la Resolución de 8 de junio de 2011, al estar relacionadas directamente con dicho acuerdo de refinanciación concedido y con la causa unitaria que lo motiva. Pero obsérvese que en la cláusula a que se refiere la citada Resolución no se incluye la frase ahora vetada por el registrador (referida a que las salvedades señaladas por el auditor sean relevantes a juicio de las Acreditantes), por lo que evidentemente tal precedente no abona la tesis impugnativa del recurrente en este punto.

16. El inciso final del supuesto recogido en la letra p) de la cláusula 15 del contrato de crédito sindicado establece el siguiente supuesto de vencimiento anticipado: «Si no se hubiesen inscrito Contratos de Garantía que consistan en hipotecas inmobiliarias en garantía del Crédito en los registros de la propiedad que corresponda en el plazo de cuatro meses desde que este Contrato haya adquirido eficacia y de tres meses en relación con la/s prenda/s sin desplazamiento de la posesión y las sucesivas actualizaciones de esta/s». El registrador suspende la inscripción del inciso final de dicha cláusula, referente al plazo de inscripción de las prendas sin desplazamiento, por cuanto la falta de inscripción de éstas es asunto ajeno a la hipoteca que no puede provocar su vencimiento anticipado. Y también en este punto debe confirmarse la calificación recurrida. El recurrente no invoca más argumento en contra que una genérica referencia a las limitaciones que afirma en las facultades de calificación de los registradores de este tipo de cláusulas y al carácter dispositivo del artículo 1129 del Código civil. A ambos temas nos hemos referido ya por extenso en los precedentes fundamentos de esta Resolución, que cabe dar por reproducidos nuevamente en este punto. Ciertamente no cabe apreciar que la inscripción fuera de determinado plazo de unos derechos de prenda sin desplazamiento o su ausencia de inscripción pueda afectar o menoscabar la eficacia de la garantía en que consiste la hipoteca. Y en todo caso, como señala el registrador en su informe, si se entendiese que la menoscaba, habría siempre que otorgar al deudor la posibilidad de completar la garantía, conforme a lo que dispuesto en el artículo 1129 del Código Civil.

Además, la citada causa de vencimiento anticipado no está muy alejada de la que la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 declaró desproporcionada en su Fundamento vigésimo primero, en el que se planteó una causa de vencimiento anticipado «cuando se deniegue la inscripción de la escritura en el registro de la propiedad por cualquier causa». En este caso, el registrador deniega el inciso de la cláusula referente a la inscripción de la prenda sin desplazamiento, siendo aplicable la doctrina de dicha Sentencia en el sentido de que «la cláusula no distingue a quien sea imputable la imposible constitución de la hipoteca» (en este caso la prenda sin desplazamiento), llegando a la conclusión de que no se puede hacer recaer exclusivamente en la parte prestataria esa falta de inscripción en el plazo que indica.

17. Se recurre igualmente la suspensión de la letra b) de la estipulación 8.10 de la escritura de constitución de hipoteca, en el que se establece como causa de vencimiento anticipado el hecho de que «el patrimonio de la Acreditada y/o de los Hipotecantes resulte, por cualquier causa que sea, embargado», recurso que igualmente debe ser desestimado por los motivos que se examinaron en el fundamento jurídico 10 de esta Resolución, pues el embargo de bienes o derechos pertenecientes al patrimonio del deudor, incluida las propias fincas hipotecadas, no constituye ningún menoscabo de la garantía en que la hipoteca consiste, por lo que no concurre justa causa que justifique la posibilidad de su vencimiento anticipado.

18. Finalmente, respecto de la letra e) de la estipulación 8.10 de la escritura de hipoteca establece como causa de vencimiento anticipado que «no fueren pagados a tiempo aquellos



www.civil-mercantil.com

tributos y gastos sobre las Fincas que tengan preferencia legal de cobro frente a las Acreditantes, salvo que la Acreditada y/o los Hipotecantes procediese a su abono en el plazo de diez días hábiles desde que fuesen requerida para ello». El registrador suspende su inscripción por ser contraria a lo dispuesto en el artículo 1129 del Código Civil. El recurrente, por el contrario, afirma que se trata de una cláusula ya aceptada por la doctrina de este Centro Directivo.

Es cierto que esta Dirección General ya en su Resolución de 22 de junio de 1996 vino a aceptar una cláusula similar a la ahora debatida. Así afirmó entonces que «en cuanto al vencimiento anticipado por impago de las primera de seguro... ha de estimarse, por el contrario, la impugnación formulada, pues como ya declarara este Centro en sus Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, resultan admisibles las cláusulas de vencimiento automático de la obligación garantizada por impago de gastos que tengan preferencia legal de cobro sobre el mismo acreedor hipotecario, o si se trata del impago de obligaciones que siguen a la cosa y que, como la del seguro, determinan un detrimento potencial del bien». Opone a ello el registrador en su informe que para que sea admisible la cláusula debería subordinarse a la condición expresa de que se diese al deudor, antes de declarar anticipadamente vencida la hipoteca, la oportunidad de completar la garantía, como límite infranqueable del artículo 1129 del Código Civil. Pero nuevamente ha de advertirse que este específico motivo de suspensión no figura en la nota de calificación, y según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (por todas la Resolución de 18 de febrero de 2014), cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma. Haciendo aplicación de esta doctrina al presente supuesto, no puede confirmarse en este último extremo la calificación recurrida.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar la nota parcialmente y revocarla también en parte en cuanto a la calificación de las diversas cláusulas y pactos analizados, en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 3 de octubre de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.