

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009937

RESOLUCIÓN de 12 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

(BOE de 10 de marzo de 2020)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Préstamo hipotecario para la compra de vivienda habitual. Condiciones depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Código identificador del modelo del contrato. Correo electrónico del prestatario para comunicaciones ex DA 8ª de la Ley 5/2019

Mediante la constancia de la dirección de correo electrónico del prestatario en la escritura se pretende facilitar que el notario autorizante de la misma pueda cumplir su obligación de remitir telemáticamente al prestatario sin coste copia simple de aquella, y posibilitar que los registradores de la Propiedad remitan también gratuitamente y de forma telemática al prestatario nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación. Al margen de la importancia que para el prestatario tiene conocer con exactitud las cláusulas que no han quedado inscritas (las cuales no podrán servir de base para el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados), lo cierto es que, consentida por el prestatario y en el documento público esa dirección para notificaciones, permitirá al registrador de la Propiedad realizar esa preceptiva comunicación telemática sin duda o problema alguno desde el punto de vista de la protección de datos. Por consiguiente, habiéndose impuesto en la disposición adicional octava de la Ley 5/2019 la **obligación de consignar en la escritura esa dirección de correo electrónico, su omisión en la misma es fácilmente subsanable para obtener la inscripción**, puesto que esa comunicación es una formalidad a cumplir con posterioridad al otorgamiento de aquella. Por lo demás, dada la finalidad de tal requisito, debe entenderse que en caso de pluralidad de prestatarios se debe expresar una dirección de correo electrónico para cada uno de ellos, salvo que consientan en la escritura que puedan recibir tales comunicaciones en una misma dirección de correo electrónico.

En el presente recurso debe entenderse que este consentimiento respecto de la consignación de una sola dirección de correo electrónico para ambos prestatarios ha quedado suficientemente expresado al indicar que se señala la «del prestatario», sin especificar que se refiera únicamente a uno de ellos, si se tiene en cuenta el sentido que resulta de otras muchas cláusulas de la escritura en las que se emplea el término «prestatario», en singular, para referirse a ambos prestatarios, incluso para prestar determinados consentimientos o autorizaciones que se explicitan.

PRECEPTOS:

Directiva 93/13/CEE (Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores), arts. 6 y 7.

Directiva 2014/17/UE (contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial), art. 28.3.

Ley de 28 de mayo de 1862 (Notariado), arts. 1, 17 bis y 24.

Código Civil, arts. 1284 y 1285.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 18, 21 y 114.

Ley 7/1998 (Condiciones Generales de la Contratación), arts. 5, 7, 11, 23 y 24.

RD Leg. 1/2007 (TRLGDCU), art. 83.

Ley 5/2019 (contratos de crédito inmobiliario), arts. 3, 7, 14, 15, 25 y 45.

Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), art. 147.

Orden EHA/2899/2011 (transparencia y protección del cliente de servicios bancarios), arts. 29 y 30.

En el recurso interpuesto por don Norberto González Sobrino, notario de Madrid, contra la calificación del registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el 9 día de julio de 2019 ante el notario de Madrid, don Norberto González Sobrino, con el número 1.304 de protocolo, se formalizó un préstamo para financiar la adquisición de una vivienda habitual de los prestatarios; y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre dicha finca.

En tal escritura el notario expresaba que el contrato contenía condiciones generales de contratación que habían sido depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, y que había comprobado mediante consulta telemática que la entidad prestamista había depositado en ese Registro condiciones generales de la contratación. Por otra parte, se añadía que «a efectos de entrega o remisión de la copia simple de esta escritura, de la nota simple de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, se señalan a continuación las direcciones de correo del electrónico del prestatario y de la gestoría: Prestatario: (...)gmail.com. Gestoría: Si la gestión se hubiera llevado a cabo por la gestoría: Gesdek, Gestión Documental de Euskadi, S.L., (...)eus».

II

Presentada el día 9 de julio de 2019 copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, fue objeto de la siguiente calificación:

«Calificado el precedente documento no se accede a la inscripción solicitada teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

En la escritura presentada, don J. J. M. C. y doña S. L. J. D. D. constituyen hipoteca a favor de Kutxabank SA.

1) No se incorpora en la escritura presentada el Código Identificador del modelo de contrato de préstamo o crédito que se ha utilizado, acreditativo de su depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, ni otros datos que permitan comprobar la efectividad de su depósito con anterioridad a la comercialización del préstamo.

El 11.2 de la LCGC, que ha sido objeto de modificación expresa por la disposición final 4ª de la LCI, los modelos de contratos de préstamo y crédito hipotecario en que se contengan condiciones generales establece expresamente “el depósito obligatorio de sus formularios para el prestamista en el Registro antes de empezar su comercialización”.

Por su parte, el artículo 7 de la LCI que ratifica esa obligatoriedad del depósito de los modelos de condiciones generales, lo configura expresamente en su título como “una obligación de transparencia de los contratos”, por lo que, de conformidad con el artículo 83 de la LGDCU (modificado por la disposición final 8ª de la LCI), que ahora dice: “las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho”, no es posible la inscripción de un préstamo o crédito hipotecario sin el previo depósito en el RCGC del modelo contractual que le sirve de soporte.

La necesidad de comprobación del depósito previo resulta también de la Instrucción de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, la cual, en su párrafo último resume que “en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y el registrador que dicho depósito se ha practicado”

2) No contiene la dirección de correo electrónico de la prestataria doña S. L. J. D. D.

Establece la Disposición Adicional Octava de la Ley 5/2019 que “el notario autorizante de una escritura de préstamo sujeto a la presente Ley entregará o remitirá telemáticamente al prestatario sin coste copia simple de aquella. Los registradores de la propiedad remitirán, también gratuitamente y de forma telemática al prestatario nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación. En la escritura se hará constar una dirección de correo electrónico del prestatario para la práctica de estas comunicaciones”. La constancia de la dirección electrónica es un requisito exigido por la ley y no establece alternativas, ni siquiera la remisión postal, como demuestra con claridad al imponer como obligatoria la remisión telemática de la nota simple y nota de calificación o despacho. Véase cómo en el caso de la copia simple notarial están previstas tanto la



entrega personal como la remisión telemática, pero en el caso de las notas registrales solamente se prevé esta última remisión.

Contra esta calificación (...)

El Registrador (firma ilegible) Fdo: Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Norberto González Sobrino, notario de Madrid, interpuso recurso el día 17 de septiembre de 2019 mediante escrito con los siguientes fundamentos jurídicos:

«Primero.–En la escritura calificada se constituye una hipoteca sobre una finca en garantía de un préstamo que concede un Banco y, según la calificación registral, la escritura es defectuosa y no puede inscribirse en el Registro de la Propiedad porque no se hace constar en ella el Código Identificador del depósito registral de las Condiciones Generales de la Contratación.

Antes de la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, no se exigía para la inscripción de una hipoteca que se expresara en la escritura ese Código Identificador.

Si la Ley 5/2019, de 15 de marzo, hubiera introducido en nuestro Derecho positivo el requisito de que en las escrituras de préstamo hipotecario se consigne ese Código Identificador al que se refiere la calificación registral lo lógico es que la ley lo hubiera establecido de una forma expresa, clara y terminante, tal como se hace al exigir la reseña del acta notarial de comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material.

El artículo 15.7 de la LCCI establece que “en la escritura pública de préstamo el notario autorizante insertará una reseña identificativa del acta a la que se refieren los apartados anteriores”. Es decir, cuando se introduce un nuevo requisito de las escrituras de préstamo hipotecario la ley lo establece de una manera expresa, clara y terminante.

Sin embargo, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, no establece la exigencia de que se consigne en la escritura de préstamo hipotecario el Código Identificador al que se refiere la calificación registral.

Ninguno de los preceptos legales que cita la Registradora como fundamento de derecho de su calificación negativa exige que en la escritura de préstamo hipotecario se exprese ese Código Identificador.

Segundo.–La calificación registral recaída cita también la Instrucción de la DGRN de 13 de junio de 2019 como un fundamento de derecho que impide la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario.

Sin embargo, a juicio de este Notario, de una lectura desapasionada de esa instrucción del centro directivo resulta, más bien, que la falta del depósito de las condiciones generales de la contratación en el Registro de Bienes Muebles no constituye un defecto que impida la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de préstamo hipotecario. Tampoco parece que sea obstáculo para la autorización de la escritura de préstamo y para la inscripción registral de la hipoteca el hecho de que existan discrepancias entre las estipulaciones del contrato celebrado y las condiciones generales depositadas en el Registro de Bienes Muebles, ya que tales cláusulas pueden ser válidas como condiciones particulares del contrato o como pactos objeto de negociación individual.

Tercero.–Debe tenerse en cuenta que, aunque se exprese en la escritura ese Código Identificador, no es posible conocer las condiciones generales depositadas salvo que a la escritura se acompañe certificación del Registro de Bienes Muebles.

El Registro de Bienes Muebles es un Registro público y cualquier interesado puede obtener publicidad formal del mismo a través de una certificación registral que será el único documento público que acreditará el contenido de las condiciones generales depositadas por un determinado Banco.

La mera expresión que se hiciera en la escritura de préstamo hipotecario del Código Identificador de las condiciones generales de contratación depositadas no permitirían, salvo que se aporte una certificación registral, comprobar al Registrador de la Propiedad el formulario o modelo utilizado en ese préstamo hipotecario. Es cierto que se puede acceder telemáticamente al Registro de Condiciones Generales de la Contratación a través de la página web www.registradores.org, pero el titular de esa web (el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España) advierte mediante un aviso legal que no se garantiza la fiabilidad, utilidad o veracidad de la información contenida en la web. Además, después de cada uno de los formularios depositados se expresa que ese texto ha sido recuperado mediante un proceso OCR automatizado, es decir, a través de un proceso que lleva a cabo una máquina, sin que haya existido supervisión alguna por parte de ningún funcionario público, que permita acreditar el texto realmente depositado.

Cuarto.–En relación a si la escritura no contiene la dirección de correo electrónico de una de las personas prestatarias, este Notario entiende que en la escritura se expresa perfectamente la dirección de correo electrónica



del “prestataro”, tal como exige la Disposición Adicional 8.ª de la Ley 5/2019, que dice que “en la escritura se hará constar una dirección de correo electrónico del prestatario” paga la práctica de las comunicaciones a las que se refiere esa Disposición Adicional.

Puede interpretarse que la expresión “prestataro” utilizada tanto en la Disposición Adicional de la Ley como en escritura calificada es una expresión equivalente a “la parte prestataria” e incluye, por tanto, a todos y a cada uno de los prestatarios en caso de ser estos varios, por lo que aunque se designe en la escritura una sola dirección de correo electrónico del “prestataro” puede entenderse que esa única dirección sirve como dirección de todos los prestatarios y a dicha dirección podrán enviar tanto el Notario como el Registrador las comunicaciones electrónicas a las que se refiere la Disposición Adicional 8.ª de la Ley 5/2019. La ley en ningún momento exige que, en caso de ser varios los deudores solidarios, se exprese una dirección distinta para todos y cada uno de esos prestatarios.

Las normas de interpretación de los contratos contenidas en los artículos 1280 y siguientes del Código Civil permiten llegar a la conclusión de que esa dirección de correo electrónica que se indica en la escritura es la única a la que la parte prestataria, es decir, todos y cada uno de los prestatarios desean que se hagan las comunicaciones previstas en la ley.

Debe tenerse en cuenta muy especialmente que, conforme al artículo 1284 del Código Civil, “si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto”, lo que permite interpretar que los dos prestatarios que intervienen en ese préstamo, es decir, todas las personas que integran a la parte prestataria hacen constar esa dirección de correo electrónico para notificaciones que deba hacer el Notario o el Registrador.

El Registrador debe calificar la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas y elevar a la categoría de causa de nulidad de un préstamo hipotecario la falta de constancia de una dirección de correo electrónico del prestatario parece algo desproporcionado y contrario al sentido común. De ese modo se impediría acceder a un préstamo hipotecario a las personas que, por cualquier motivo, no tengan una dirección de correo electrónico.

Es más lógico entender que un contrato de préstamo hipotecario es válido, y por tanto inscribible en el Registro de la Propiedad, aunque en él no se indique la dirección de correo electrónico del prestatario. Esa omisión no debería tener más consecuencias que la de eximir al Notario y al Registrador de su obligación de llevar a cabo las comunicaciones electrónicas previstas en la DA 8.ª de la Ley 5/2019, pero no debe ser una causa de la nulidad del préstamo hipotecario y no debe impedir la inscripción de la hipoteca.

Debe también tenerse en cuenta que en la escritura calificada, además de la dirección de correo electrónico del prestatario, se expresa la del presentador del título, el cual tiene legalmente, conforme al artículo 39 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 6.d) de la Ley Hipotecaria, el carácter de representante de todos los interesados en la inscripción del título y muy especialmente la representación de los dos prestatarios que constituyen el derecho real de hipoteca a favor del Banco. El presentador del título, cuyo correo electrónico figura en la escritura calificada, es, por disposición legal, el “representante” de todos los hipotecantes y la consignación en la escritura de su dirección de correo electrónico tiene el mismo valor que la consignación de la dirección de todos y de cada uno de los prestatarios e hipotecantes.»

IV

El registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, emitió informe mediante escrito de fecha 25 de septiembre de 2019 y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1284 y 1285 del Código Civil; 18, 21 y 114 de la Ley Hipotecaria; 3, 7, 14, 15, 25 y 45 y la disposición adicional octava de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; los artículos 83 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 y otras leyes complementarias; 1, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado; 5, 7, 11, 23 y 24 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; 28.3 de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014 sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010; 6 y 7 de la

Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; 147 del Reglamento Notarial; 29 y 30 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009 (As. C-243/08), 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11) y 26 de marzo de 2019 (Ass. C-70/17 y C-179/17); las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2001, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 16 de diciembre de 2009, 9 de mayo, 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, 26 de mayo, 30 de junio y 8 de septiembre de 2014; la Instrucción de 13 de junio de 2019 de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro de la Propiedad, desde la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero y 8 de junio de 2011, 23 de enero, 16 y 27 de febrero, 20 y 28 de junio y 18, 26 y 27 de julio de 2012, 2 de enero, 2 de marzo, 1 de junio, 1 y 11 de julio y 6 y 13 de septiembre de 2013, 5 de febrero, 23 de julio y 29 de septiembre de 2014 y 22 de enero y 12 de marzo de 2015, 19 de julio de 2018 y 13 y 27 de junio, 29 de noviembre y 5 de diciembre de 2019.

1. Mediante la escritura que es objeto de la calificación impugnada se formaliza un préstamo para financiar la adquisición de una vivienda habitual de los prestatarios; y en garantía del mismo se constituye hipoteca sobre dicha finca.

En tal escritura el notario expresa que el contrato contiene condiciones generales de contratación que han sido depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, y que ha comprobado mediante consulta telemática que la entidad prestamista ha depositado en ese Registro condiciones generales de la contratación.

2. Según el primero de los defectos expresados en la nota impugnada, el registrador suspende la inscripción solicitada porque «no se incorpora en la escritura presentada el Código Identificador del modelo de contrato de préstamo o crédito que se ha utilizado, acreditativo de su depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, ni otros datos que permitan comprobar la efectividad de su depósito con anterioridad a la comercialización del préstamo».

El notario recurrente alega que ni en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, ni en los preceptos legales que cita el registrador como fundamento de su calificación negativa exigen que en la escritura de préstamo hipotecario se exprese ese código identificador del modelo del contrato de préstamo que se ha utilizado, acreditativo del depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; y añade que, según la Instrucción de esta Dirección General de 13 de junio de 2019, la falta del depósito de las condiciones generales de la contratación en el referido Registro no constituye un defecto que impida la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de préstamo hipotecario.

3. En la Instrucción de 13 de junio de 2019, de esta Dirección General, sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro de la Propiedad, a la que procede remitirse por la presente, se analizan tres cuestiones en relación con todo el conjunto normativo examinado: la necesidad, o no, de que en cualquier escritura pública de préstamo hipotecario, así como en su inscripción registral, se controle y haga constar que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma; la forma o contenido que debe tener ese depósito; y el tratamiento que debe darse al hecho de que en una cláusula contenida en el contrato de préstamo formalizado en escritura pública exista alguna diferencia con la cláusula que fue depositada en el Registro de Condiciones Generales.

Respecto de la primera cuestión, que es la que interesa en este expediente, dicha Instrucción ya estableció con toda claridad que, al imponerse en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, a todas las entidades la obligación concreta y terminante de depositar los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la propia Ley antes de empezar su comercialización, es indudable que «el notario deberá controlar al autorizar la escritura de préstamo hipotecario, y el registrador de la propiedad al inscribirla, el mero hecho de que efectivamente la entidad financiera haya procedido previamente a practicar dicho depósito». Añade que: «Se trata de un control de cumplimiento de la legalidad que el notario y el registrador de la propiedad están obligados a realizar, como ocurre con otros supuestos de obligaciones legales cuyo cumplimiento, con independencia de si afectan o no a la validez y eficacia del negocio, debe resultar de la escritura y en su caso hacerse constar al practicar su inscripción: ocurre así con la entrega del certificado energético, la declaración del movimiento de metálico, la justificación de los medios de pago, la obtención de una licencia urbanística, etc.». Y termina insistiendo en «la carga o deber de diligencia del notario y del registrador, quienes, en cuanto autoridades, podrán acceder al citado Registro de forma

inmediata y gratuita, y realizar de esta forma la comprobación del previo depósito de las condiciones generales». Cuestión distinta es la relativa a la actuación que hayan de seguir el notario y el registrador cuando en una cláusula contenida en el contrato de préstamo formalizado en escritura pública exista alguna diferencia con la cláusula que fue depositada en el Registro de Condiciones Generales, cuestión que, como se ha indicado anteriormente, también es analizada en dicha Instrucción, teniendo en cuenta que la flexibilidad que requiere el tráfico jurídico debe permitir la adaptación a las necesidades que se planteen en cada supuesto concreto (por especialidades en relación con la finalidad del préstamo, el objeto, los sujetos, la relación entre los sujetos, los pactos especiales que se hayan alcanzado, etc.), y la inclusión en el contrato de cláusulas especiales que se aparten de las condiciones generales que se han depositado, precisamente porque por su especialidad propia no constituyen condiciones generales, sino condiciones particulares o pactos que han sido objeto de negociación individual. Por ello concluye que «si bien en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y el registrador que dicho depósito se ha practicado, ello no impide que en la configuración del contrato se hayan acordado modificaciones respecto de esas condiciones generales, lo que es una exigencia de la flexibilidad que la contratación y el tráfico inmobiliario deben tener para adecuarse a las necesidades de las partes en cada caso particular».

En cualquier caso, las entidades financieras con frecuencia suelen indicar en sus modelos o minutas los números de identificación de las cláusulas depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, lo que tiene la finalidad de que dichos números aparezcan también reseñados en las escrituras de préstamo, para facilitar en su día la comprobación de ese depósito. En tales supuestos, parece claro que, en la facultad de configuración del contrato que tienen las partes, siempre dentro de los límites legales, se debe entender incluida la de la reseña de ese número identificador, con la finalidad de facilitar la comprobación de la efectividad del depósito al notario, al registrador y eventualmente al juez que debiera pronunciarse sobre los efectos del negocio documentado. En consecuencia, en los supuestos en que ese número sea indicado por la entidad financiera, el notario respetando su voluntad negocial, deberá consignarlos en la escritura. No obstante, la carencia de ese reflejo por la entidad financiera no impide la autorización de la escritura ni su inscripción registral, puesto que siempre es posible el cotejo de la escritura con el conjunto de cláusulas depositadas por la entidad financiera, algo que, por lo demás, las modernas herramientas digitales facilitan sobremanera.

Ahora bien, de todos los razonamientos anteriores se desprende inequívocamente que es requisito ineludible para la autorización de la escritura del préstamo hipotecario que el notario haya comprobado que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma, de modo que, como establece la mencionada Instrucción, en el supuesto de que se compruebe, por el notario o por el registrador, que una condición general no ha sido depositada, deberán notificárselo al Ministerio de Justicia, en cumplimiento de su deber general de colaboración con la Administración, para que éste proceda en la forma establecida en el artículo 24 de la Ley 7/1998, de Condiciones Generales de la Contratación, según el cual: «La falta de inscripción de las condiciones generales de la contratación en el Registro regulado en el capítulo III cuando sea obligatoria o la persistencia en la utilización o recomendación de condiciones generales respecto de las que ha prosperado una acción de cesación o retractación, será sancionada con multa del tanto al duplo de la cuantía de cada contrato por la Administración del Estado, a través del Ministerio de Justicia, en los términos que reglamentariamente se determinen (...)».

En el presente caso el notario expresa que la escritura contiene condiciones generales de contratación que han sido depositadas en el Registro de Registro de Condiciones Generales de la Contratación, advierte de la aplicabilidad de la citada Ley 7/1998, de 13 de abril, así como de la obligación de inscribir en dicho Registro los formularios de los préstamos y créditos; asimismo, añade que ha comprobado, mediante consulta telemática, que la entidad prestamista ha depositado en ese Registro condiciones generales de la contratación, habiendo cumplido dicho notario, según afirma, todas las obligaciones que, respecto de dichas condiciones generales, establece el artículo 23 y demás concordantes de la Ley 7/1998. Por todo ello, el defecto expresado en la calificación impugnada no puede ser mantenido.

4. El segundo de los defectos invocados por el registrador en su calificación consiste, a su juicio, en que no se contiene en la escritura la dirección de correo electrónico de uno de los prestatarios para la práctica de las comunicaciones a que se refiere la disposición adicional octava de la Ley 5/2019.

Mediante la constancia de la dirección de correo electrónico del prestatario en la escritura se pretende facilitar que el notario autorizante de la misma pueda cumplir su obligación de remitir telemáticamente al prestatario sin coste copia simple de aquélla, y posibilitar que los registradores de la Propiedad remitan también gratuitamente y de forma telemática al prestatario nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de



despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación.

Al margen de la importancia que para el prestatario tiene conocer con exactitud las cláusulas que no han quedado inscritas (las cuales no podrán servir de base para el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados -cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria-), lo cierto es que, consentida por el prestatario y en el documento público esa dirección para notificaciones, permitirá al registrador de la Propiedad realizar esa preceptiva comunicación telemática sin duda o problema alguno desde el punto de vista de la protección de datos. Por consiguiente, habiéndose impuesto en la referida disposición adicional octava de la Ley 5/2019 la obligación de consignar en la escritura esa dirección de correo electrónico, su omisión en la misma es fácilmente subsanable para obtener la inscripción, puesto que esa comunicación es una formalidad a cumplir con posterioridad al otorgamiento de aquella. Por lo demás, dada la finalidad de tal requisito, debe entenderse que en caso de pluralidad de prestatarios se debe expresar una dirección de correo electrónico para cada uno de ellos, salvo que consientan en la escritura que puedan recibir tales comunicaciones en una misma dirección de correo electrónico.

En el caso del presente recurso debe entenderse que este consentimiento respecto de la consignación de una sola dirección de correo electrónico para ambos prestatarios ha quedado suficientemente expresado al indicar que se señala la «del prestatario» (en la forma que se ha transcrito en los antecedentes de hechos), sin especificar que se refiera únicamente a uno de ellos, si se tiene en cuenta el sentido que resulta de otras muchas cláusulas de la escritura en las que se emplea el término «prestatario», en singular, para referirse a ambos prestatarios, incluso para prestar determinados consentimientos o autorizaciones que se explicitan (cfr. artículos 1284 y 1285 del Código Civil).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 12 de diciembre de 2019. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.