

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR009990

**RESOLUCIÓN de 13 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Granada n.º 9, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.**

*(BOE de 24 de junio de 2020)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Préstamo hipotecario. Vencimiento anticipado por impago. Requerimiento de pago. Advertencia del reclamo del reembolso total adeudado del préstamo.**

La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, aborda la **nueva regulación del vencimiento anticipado** del contrato de préstamo y de los intereses de demora, sustituyendo el régimen vigente, en el que existía cierto margen a la autonomía de la voluntad de las partes, por normas de carácter estrictamente imperativo. Así, mediante el nuevo régimen del vencimiento anticipado se garantiza que este solo pueda tener lugar cuando el incumplimiento del deudor es suficientemente significativo en atención al préstamo contratado. Del mismo modo dota de una mayor seguridad jurídica a la contratación, y se sustituye el anterior régimen de los intereses de demora, en el que únicamente se establecía un límite máximo para cuantificarlos, por un criterio claro y fijo para su determinación. En ambos casos se persigue impedir la inclusión en el contrato de cláusulas que pudieran ser abusivas y, a la vez, robustecer el necesario equilibrio económico y financiero entre las partes.

De este modo, frente al régimen general de autonomía de la voluntad dentro de los límites legales en la contratación, el legislador español ha optado por un régimen de exclusión de la misma en materia de vencimiento anticipado del contrato, con el fin de evitar cualquier discusión sobre la transparencia o abusividad de la cláusula reguladora de dicho vencimiento anticipado. Se trata, pues, de **una decisión de política legislativa que excluye por completo la negociación.**

Entre los **requisitos que establece imperativamente la Ley 5/2019** para admitir el vencimiento anticipado del contrato está no sólo que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento, sino además que lo haga advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo, y esta última exigencia no está prevista en la cláusula debatida en el caso presente, sin que dicha omisión pueda suplirse conforme a las normas interpretativas recogidas en los artículos 1281 a 1284 del Código Civil.

**PRECEPTOS:**

Código Civil, arts. 1.281 a 1.284.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 18, 129, 129 bis y 130.

Ley 1/2000 (LEC), art. 693.

Ley 5/2019 (contratos de crédito inmobiliario), arts. 3 y 24.

En el recurso interpuesto por don José Ignacio Suarez Pinilla, notario de Armilla, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Granada número 9, doña Laura Rodríguez-Rico Roldán, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

**Hechos**

I

Mediante escritura otorgada el día 9 de septiembre de 2019 ante el notario de Armilla, don José Ignacio Suarez Pinilla, con el número 1.519 de protocolo, se formalizó un préstamo concedido por «La Caja Rural de Granada, Sociedad Cooperativa de Crédito» a una persona física garantizado con hipoteca sobre una vivienda de la prestataria. En tal escritura se pactó la siguiente cláusula:

«Décima.–Vencimiento anticipado del contrato.

La entidad podrá resolver el contrato, o declarado vencido de forma anticipada y exigir el pago de la cantidad total adeudada en dicho momento por todos los conceptos en los siguientes casos:

10.1 Cuando la parte prestataria incurra en cualquiera de los dos siguientes supuestos de impago.

iii) Durante la primera mitad de vigencia del contrato de préstamo: impago del tres (3) por ciento de la cuantía del capital concedido, si dicho incumplimiento se produce dentro de la referida primera mitad de duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce (12) plazos mensuales o a un número de cuotas tal que suponga que la parte prestataria ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

iv) Durante la segunda mitad de vigencia del contrato de préstamo: impago del siete (7) por ciento de la cuantía del capital concedido, si dicho incumplimiento se produce dentro de la referida segunda mitad de duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince (15) plazos mensuales o a un número de cuotas tal que suponga que la parte prestataria ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

En el caso de producirse uno de los supuestos de incumplimiento previstos en el presente apartado, la parte prestataria dispondrá del plazo de un mes, desde que la entidad le reclame el importe debido, para ponerse al día en los pagos.

En caso de no ser atendido por la parte prestataria dicho requerimiento de pago podrá la entidad reclamar el reembolso total del préstamo e iniciar las acciones para la ejecución de la hipoteca o para el embargo de cualesquiera otros bienes propiedad del deudor o, en su caso, del fiador, dada la responsabilidad personal e ilimitada del/de los mismo/s y hasta el completo pago de la deuda reclamada (...).»

## II

Presentada telemáticamente el mismo día de su otorgamiento la escritura referenciada en el Registro de la Propiedad número 9 de Granada, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

### I

El día 9 de septiembre de 2019, se presenta telemáticamente copia de escritura autorizada por el Notario de Armilla, Don José Ignacio Suárez Pinilla, el 9 de septiembre de 2019, número 1519 de protocolo, por la que Don O. B. R. constituye hipoteca a favor de Caja Rural de Granada, Sociedad Cooperativa de Crédito sobre la finca urbana (...) registral 18.941 de Maracena, al mismo tiempo de otra señora lo hace sobre otra finca no perteneciente a la demarcación de este Registro, en garantía de un préstamo hipotecario de 77.000 euros, respondiendo la citada registral de 17.000 euros de principal; que ha ocasionado el asiento de presentación n.º 545 del Diario 76.

El día 15 de octubre de 2019 se aportó en soporte físico en unión de la carta de pago del impuesto.

### II

Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del art. 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la propiedad, emite con esta fecha calificación negativa del documento presentado, por los siguientes defectos subsanables:

– La cláusula de vencimiento anticipado no se ajusta al artículo 24 de la Ley 5/2019, ya que no señala que “se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos: a) que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte de capital del préstamo o de los intereses” ni “c) que el prestamista haya requerido de pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo”.

Por tanto, es necesario que la cláusula de vencimiento anticipado se ajuste a la redacción del artículo 24 de la Ley 5/2019, al tratarse de una norma imperativa.

Y ello con arreglo a los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

– Artículo 24 de la Ley 5/2019, artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria y 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Acuerdo

Se suspende la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados.

Una vez subsanados los defectos expresados, se procederá a la inscripción del derecho real de hipoteca, y se harán constar las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado de las obligaciones garantizadas con la hipoteca en los términos que resulten de la escritura de formalización de conformidad con el artículo 12 de la Ley Hipotecaria y que no resulten contrarias a normas imperativas o prohibitivas y no han sido declaradas abusivas, de conformidad con lo previsto en la legislación sobre defensa de los consumidores y usuarios y la STS de 16 de diciembre de 2009, 23 de diciembre de 2015, ratificada por otra de 18 de febrero de 2016, y de 3 de junio de 2016. No se inscribirán:

De las Condiciones Particulares: (...)

En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley hipotecaria (...)

Contra el anterior acuerdo de calificación (...).

Granada, a seis de noviembre del año dos mil diecinueve. La registradora (firma ilegible) Fdo.: Doña Laura Rodríguez-Rico Roldán.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don José Ignacio Suarez Pinilla, notario de Armilla, interpuso recurso el día 18 de noviembre de 2019 mediante escrito en los siguientes términos:

«Fundamentos de Derecho

El único defecto apuntado por la Sra. Registradora, es que la cláusula de vencimiento anticipado no se ajusta al artículo 24 de la Ley 5/2019, pues se omite literalmente parte de su contenido.

A nuestro juicio no están justificados los fundamentos alegados por la Sra. Registradora, pues aparte de que ningún precepto obliga a que se transcriba en la escritura el contenido literal e íntegro del artículo citado, lo cierto es, que lo reflejado en la escritura es respetuoso con el mismo, aunque no se copie literalmente.

Así en la escritura se dice:

“Décima.–Vencimiento anticipado del contrato.

La entidad podrá resolver el contrato, o declarado vencido de forma anticipada y exigir el pago de la cantidad total adeudada en dicho momento por todos los conceptos en los siguientes casos:

10.1 Cuando la parte prestataria incurra en cualquiera de los dos siguientes supuestos de impago.

i) Durante la primera mitad de vigencia del contrato de préstamo: impago del tres (3) por ciento de la cuantía del capital concedido, si dicho incumplimiento se produce dentro de la referida primera mitad de duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce (12) plazos mensuales o a un número de cuotas tal que suponga que la parte prestataria ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

ii) Durante la segunda mitad de vigencia del contrato de préstamo: impago del siete (7) por ciento de la cuantía del capital concedido, si dicho incumplimiento se produce dentro de la referida segunda mitad de duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince (15) plazos mensuales o a un número de cuotas tal que suponga que la parte prestataria ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

En el caso de producirse uno de los supuestos de incumplimiento previstos en el presente apartado, la parte prestataria dispondrá del plazo de un mes, desde que la entidad le reclame el importe debido, para ponerse al día en los pagos.

En caso de no ser atendido por la parte prestataria dicho requerimiento de pago podrá la entidad reclamar el reembolso total del préstamo e iniciar las acciones para la ejecución de la hipoteca o para el embargo de cualesquiera otros bienes propiedad del deudor o, en su caso, del fiador, dada la responsabilidad personal e ilimitada del/de mismo/s y hasta el completo pago de la deuda reclamada”.

Como reiteradamente tiene dicho la DGRN, hay que tener en cuenta que dado “la indudable conveniencia del mantenimiento de la validez de los actos jurídicos en la medida en que no lesionen ningún interés legítimo, así como la necesidad de facilitar la fluidez del tráfico jurídico, evitando la reiteración de trámites costosos e innecesarios

y que no proporcionan garantías adicionales, deberá convenirse en la improcedencia de elevar la discordancia debatida a la categoría de defecto obstativo de la inscripción de la escritura calificada” (entre otras resolución 11-04-2018)

Por lo expuesto, entendemos que el defecto debe ser revocado.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el 28 de noviembre de 2019 y, por mantener su calificación, elevó el expediente a Dirección General de los Registros y del Notariado.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1281 a 1284 del Código Civil; 18, 129, 129 bis y 130 de la Ley Hipotecaria; 3 y 24 de Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1. Mediante la escritura que es objeto de la calificación impugnada se formaliza un préstamo concedido por la entidad de crédito a una persona física garantizado con hipoteca sobre una vivienda de la prestataria. En dicha escritura se pacta el vencimiento anticipado del contrato por falta de pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses, en los términos que se han transcrito en el apartado de «Hechos» de la presente Resolución.

La registradora suspende la inscripción de dicha cláusula por entender que no se ajusta al artículo 24 de la Ley 5/2019, que es una norma imperativa. En concreto, considera que no se exige en dicha estipulación que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte de capital del préstamo o de los intereses; y respecto del requerimiento de pago que debe hacer el prestamista al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento, no se exige que le advierta de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

El notario recurrente sostiene que, aun cuando la cláusula pactada en la escritura no es transcripción literal del artículo 24 de la Ley 5/2019, es respetuosa con el mismo.

2. Como expresa el Preámbulo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, ésta «aborda la nueva regulación del vencimiento anticipado del contrato de préstamo y de los intereses de demora, sustituyendo el régimen vigente, en el que existía cierto margen a la autonomía de la voluntad de las partes, por normas de carácter estrictamente imperativo. Así, mediante el nuevo régimen del vencimiento anticipado se garantiza que este solo pueda tener lugar cuando el incumplimiento del deudor es suficientemente significativo en atención al préstamo contratado. Del mismo modo dota de una mayor seguridad jurídica a la contratación, y se sustituye el anterior régimen de los intereses de demora, en el que únicamente se establecía un límite máximo para cuantificarlos, por un criterio claro y fijo para su determinación. En ambos casos se persigue impedir la inclusión en el contrato de cláusulas que pudieran ser abusivas y, a la vez, robustecer el necesario equilibrio económico y financiero entre las partes».

Por otra parte, el artículo 3, párrafo primero, de la misma Ley 5/2019 establece que: «Las disposiciones de esta Ley y las contenidas en sus normas de desarrollo tendrán carácter imperativo, no siendo disponibles para las partes contratantes salvo que la norma expresamente establezca lo contrario». Y el apartado 2 del citado artículo 24 determina expresamente que «las reglas contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario». De este modo, frente al régimen general de autonomía de la voluntad dentro de los límites legales en la contratación, el legislador español ha optado por un régimen de exclusión de la misma en materia de vencimiento anticipado del contrato, con el fin de evitar cualquier discusión sobre la transparencia o abusividad de la cláusula reguladora de dicho vencimiento anticipado. Se trata, pues, de una decisión de política legislativa que excluye por completo la negociación.

Por lo demás, el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria establece un régimen análogo para el ejercicio de la acción hipotecaria; y el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se remita a dicho precepto y al referido artículo 24 de la Ley 5/2019.

3. Hechas las aclaraciones anteriores, deben analizarse las dos concretas objeciones expresadas en la calificación recurrida.

Respecto de la primera, es cierto que en la cláusula transcrita en la escritura no se exige expresamente que la prestataria incurra en mora en el pago de una parte de capital del préstamo o de los intereses. Pero debe entenderse que no es necesaria la transcripción literal de la norma legal en este concreto extremo si, como resulta de la redacción de dicha cláusula, entendida según su contexto y en el sentido más adecuado para que produzca efecto (cfr. artículos 1281 a 1284 del Código Civil), se desprende inequívocamente que dicha norma legal es respetada. Así la estipulación debatida, que se refiere expresamente al «impago» y al «incumplimiento», debe

interpretarse en relación con el requisito que el citado artículo 24 de la Ley 5/2019 establece, consistente en que «la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas» supongan «que el deudor ha incumplido su obligación» en los términos prevenidos en dicho precepto legal, con el que en este extremo coincide la cláusula cuya inscripción se ha suspendido. Por ello, dicha objeción no puede ser mantenida.

Distinta suerte debe correr el segundo de los reparos que expresa la registradora en su calificación.

Entre los requisitos que establece imperativamente el artículo 24.1 de la Ley 5/2019 para admitir el vencimiento anticipado del contrato es no sólo «que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento», sino además que lo haga «advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo», y esta última exigencia no está prevista en la cláusula debatida, sin que dicha omisión pueda suplirse conforme a las normas interpretativas antes referidas. Por ello, esta objeción debe ser confirmada.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, únicamente respecto de la objeción relativa a la exigencia de referencia expresa a la mora del deudor, y desestimarlos, confirmando la nota de calificación, en cuanto a la exigencia de que el requerimiento al deudor se haga con advertencia de que, de no ser atendido el pago, se reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

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, 13 de febrero de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.