

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

Referencia: NCR010816

**RESOLUCIÓN de 30 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Manresa n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario por no haberse acreditado el cumplimiento por parte del prestamista de las obligaciones precontractuales impuestas por la legislación del consumo de Cataluña.**

(BOE de 11 de agosto de 2021)

**SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Préstamo hipotecario. Cumplimiento de los deberes previstos en el Código de consumo de Cataluña por el notario y el prestamista.**

La cuestión que se plantea en la nota de calificación recurrida es si la **omisión en la escritura de préstamo hipotecario de una expresa referencia** a que se ha suministrado por parte del notario autorizante, con la antelación debida, la información a que se refiere el número 2 del artículo 123-10 del Código de consumo de Cataluña, y de la comprobación de que el prestamista ha suministrado la información a que se refiere el artículo 262-4 del mismo cuerpo legal, por sí solas, son motivo suficiente para suspender la inscripción de la hipoteca pactada, lo que hace preciso analizar la concreta naturaleza y alcance a efectos registrales de las distintas obligaciones recogidas en los referidos artículos.

En caso de no seguirse el procedimiento de contratación impuesto por la regulación sectorial aplicable en materia de préstamos hipotecarios con consumidores, hoy constituida fundamentalmente por la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de créditos inmobiliario, y los especiales deberes de información que la misma impone, la eficacia del contrato en sí mismo o de una concreta cláusula, según la amplitud del incumplimiento, se verá comprometida ya que para entender que las cláusulas no negociadas se han incorporado al contrato, en este caso de préstamo hipotecario, es necesario respetar todos los trámites del indicado proceso de contratación, de tal forma que el adherente haya tenido oportunidad real de conocerlas de manera completa al tiempo de la celebración del contrato. Por otra parte, es evidente que **ante el incumplimiento de las normas sobre transparencia material establecidas en la Ley 5/2019, ni el notario debe autorizar la escritura ni el registrador inscribirla**. Es decir, **el incumplimiento de los requisitos de información previa al contrato**, produce como sanción, la posible nulidad o ineficacia del contrato, que será parcial, si la información deficitaria sólo afectara a alguna condición general, o bien total del contrato de préstamo, si la omisión de la información afectare a todas las condiciones del contrato, como ocurriría si se omite por el acreedor el suministro de la información precontractual o no se verifica el acta notarial de transparencia material y asesoramiento.

Por mor de la entrada en vigor de la Ley 5/2019, y al haber limitado su disposición adicional quinta las competencias de desarrollo autonómico a lo que en ella se expresa, una importante consecuencia, en el ámbito de aplicación de normativa catalana, que es lo que aquí se suscita, es que la documentación a entregar al prestatario es la prevista en el artículo 14 de la citada ley, y no la referida en el artículo 262-4 del Código de consumo, pues **la citada Ley estatal ha desplazado de forma sobrevenida a la normativa autonómica con la que entra en conflicto**. Si bien las Comunidades Autónomas tienen competencia de desarrollo en relación con la información precontractual a suministrar por las entidades financieras (y así lo reconoce la Ley 5/2019 en su disposición adicional quinta), dicha información es solo una parte de un régimen de protección del consumidor que debe entenderse de aplicación general en todo el territorio del Estado, y una de cuyas bases está constituida por la intervención notarial, en los términos en que viene prevista en la Ley 5/2019 y que solo ella, en tanto que ley estatal, puede, *ratione materiae*, delimitar. Lo mismo sucede respecto del ámbito de calificación del registrador. De lo expuesto resulta claro que el registrador debe limitar su calificación, en lo que se refiere a esta materia, a que la reseña del acta notarial cumpla con los requisitos exigidos en el artículo 15.7 de la Ley 5/2019.

**PRECEPTOS:**

Directiva 93/13/CEE (Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores), art. 3.

Directiva 2008/48/CE (contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE), art. 3.

Directiva 2014/17/UE (contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial), art. 3.

Constitución Española, arts. 51 y 149.1.1.<sup>a</sup>, 6.<sup>o</sup>, 8.<sup>o</sup>, 11.<sup>o</sup> y 13.<sup>o</sup>.

Código Civil, arts. 1.109, 1.129, 1.256, 1.826, 1.832, 1.833, 1.852 y 1.875.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 12, 18, 19 bis, 27, 98, 107, 110.2, 114, 129.2.c), 130, 143, 258, 324 y 326.  
Ley 7/1998 (Condiciones Generales de la Contratación), arts. 1, 3, 5, 7 y 8.  
Ley 1/2000 (LEC), arts. 517.2.4 y 682.  
Ley Orgánica 6/2006 (reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña), arts. 28, 34, 49, 113, 120-2, 123, 126-3 y 147-2.  
RDLeg. 1/2007 (TRLGDCU), arts. 2, 3, 4 y 83 a 91.  
Ley 2/2009 (Contratación de préstamos o créditos hipotecarios y servicios de intermediación para su celebración), arts. 1 y 18.  
Ley 1/2013 (medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social), art. 6.  
Ley 5/2019 (contratos de crédito inmobiliario), arts. 2, 14, 15, 22 y disps. adic. quinta y final decimotercera.  
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 7, 9, 51.6, 234.1.3.ª, 235, 238 y 241.  
Ley Cataluña 5/2009 (recursos contra la calificación negativa en materia de derecho catalán), arts. 1, 3-3 y 3-4.  
Ley Cataluña 22/2010 (Código de consumo), arts. 111-1, 111-2, 123-10, 251-6, 262-4, 262-6, 333-1, 333-7 y 333-10.

En el recurso interpuesto por don Claudi Martín i Ges, notario de Manresa, contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Manresa número 1, doña Rosa María del Pilar Romero Payá, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario por no haberse acreditado el cumplimiento por parte del prestamista de las obligaciones precontractuales impuestas por la legislación del consumo de Cataluña.

### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 19 de febrero de 2021 ante el notario de Manresa, don Claudi Martín i Ges, con el número 99 de protocolo, una persona física recibía un préstamo hipotecario destinado a la adquisición de vivienda y una plaza de garaje, las cuales se hipotecaban, encontrándose inscritas en el Registro de la Propiedad de Manresa número 1.

II

Presentada telemáticamente dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Manresa número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Tipo documento: Escritura Pública

Libro Entrada: 1577/2021

Libro Diario: Asiento 618, Diario 178

Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento de la escritura de otorgada en Manresa por don Claudi Martín i Ges, el día 19/02/2021 presentada telemáticamente en este Registro el 19/2/2021 por Grupo BC, habiéndose aportado copia en soporte papel con carta de pago del impuesto el día fechaportacioncopiafisica [sic] la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes:

### Hechos

Por el documento que motiva la presente nota de calificación los titulares registrales de las fincas 53.228 y 56.850 constituyen hipoteca a favor de "Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.a.". Se observa el defecto subsanable de que no consta en el documento que se haya dado cumplimiento a las previsiones y obligaciones de información que impone el Código de Consumo de Cataluña.

### Fundamentos de Derecho

Artículos 123.10, 262.4 y 262.6 del Código de Consumo de Cataluña, Ley 20/2010 de 20 de julio.

Como consecuencia de lo expuesto se suspende la práctica de la inscripción solicitada.

La presente calificación lleva consigo, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la última notificación.

Contra la presente calificación (...)

Manresa, veinte de abril del año dos mil veintiuno Fdo. Rosa María del Pilar Romero Payá Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rosa María del Pilar Romero Payá registrador/a de Registro Propiedad de Manresa 1 a día veintitrés de Abril del año dos mil veintiuno».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Claudi Martín i Ges, notario de Manresa. interpuso recurso el día 20 de mayo de 2020 en virtud de escrito y con base a los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero: En la escritura de préstamo hipotecario autorizada por mí el 19 de febrero de 2021 y que redacté según minuta facilitada por la entidad bancaria, consta en el apartado I de las cláusulas financieras relativa a “Capital del préstamo y entrega” que “habiendo comparecido el Prestatario ante el Notario, en el plazo legalmente establecido, la entrega de la citada documentación, así como la comprobación de la plena comprensión de los términos y condiciones bajo los cuales el Banco hace entrega al Prestatario del préstamo, se recogen en Acta otorgada por mí, el día dos de febrero de dos mil veintiuno, número 71 de mi protocolo”.

Segundo: Que según el artículo 15.6 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario (Ley 15/2019, de 16 de marzo) el contenido del acta se presume veraz e íntegro, y hace prueba del asesoramiento prestado por el Notario y de la manifestación que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos descritos al efecto de cumplir el principio de transparencia en su vertiente material

Tercero: Que se cumple igualmente el requisito establecido en el artículo 15.7 LCCI insertándose en la misma escritura la reseña identificativa del acta donde constan las circunstancias establecidas en el punto anterior, consecuencias, a la vez, de haberse cumplido el artículo 22.2 LCCI

Cuarto: Que como establece la Instrucción de la Dirección General de Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 2019, se presupone que si el Notario ha autorizado la escritura de préstamo hipotecario, reseñando en ella el acta de transparencia en los términos de artículo 15.7 LCCI, es porque previamente ha controlado la coincidencia de las condiciones del mismo con las comunicadas por la entidad a efectos informativos mediante al FEIN. Circunstancias, todas ellas, que ya constan en el fundamento de derecho “primero”. Es, en consecuencia, implícito que si se autoriza el acta previa a la escritura de préstamo hipotecario y se hacer referencia de ella en el préstamo, se cumplen los requisitos de transparencia, asesoramiento, comprensión y aceptación del contenido por parte del prestatario.

Quinto: Que, siguiendo la misma Instrucción antedicha, es al Notario, y no al Registrador, a quien corresponde comprobar el cumplimiento del principio de transparencia material mediante la verificación de la documentación acreditativa de que se han observado los requisitos previstos en el artículo 14.1 LCCI. La función del Registrador es simplemente la de calificar la existencia de la reseña del acta.

La misma Dirección General, en dos resoluciones de fecha 7 de enero de 2020 (BOE 23 de septiembre de 2020), resolvió que no es el Registrador sino el Notario a quien corresponde comprobar el cumplimiento del principio de transparencia material, correspondiendo al registrador calificar la existencia de la reseña de dicha acta (con el contenido expresamente establecido en la ley -número de protocolo, Notario autorizante y su fecha de autorización-), y la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en el artículo 15 de la ley.

Sexto: Es doctrina reiterada de la Dirección General de Registro y del Notariado (hoy, DGSJyFP) que corresponde al Notario el control de transparencia material, por lo que no es defecto que no asevere expresamente la coincidencia entre el contenido de la escritura, el proyecto de contrato y la FEIN o entre escritura y oferta vinculante. La función del Registrador es calificar la existencia de la reseña del acta ex art. 15 Ley 5/2019 así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previstos en dicho artículo; circunstancias que se cumplen en la escritura que ha sido objeto de calificación negativa.

La Dirección General dispuso en su resolución de fecha 6 de febrero de 2020 (BOE 26 de junio de 2020): Sin duda, la buena técnica notarial exige que se motive expresa y adecuadamente la decisión de proceder a la autorización de la escritura de préstamo, reseñando, al menos de forma genérica pero clara, los controles sobre la transparencia material que el notario ha realizado con carácter previo a dicha autorización. Ahora bien, ello no significa que se deba exigir, como si de fórmulas rituales se tratara, la mención expresa del cumplimiento de cada uno de los detalles que en su conjunto configuran esa imprescindible transparencia,...

... Por otra parte, de la referida normativa resulta inequívocamente que no es el Registrador sino el Notario a quien corresponde comprobar el cumplimiento del principio de transparencia material mediante la verificación de

la documentación acreditativa de que se han observado los requisitos previstos en el artículo 14.1, lo que hará constar en la referida acta notarial previa a la formalización de la escritura; y la función del Registrador es calificar la existencia de la reseña de dicha acta (con el contenido expresamente establecido en la ley -número de protocolo, Notario autorizante y su fecha de autorización-), así como la afirmación del Notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en el artículo 15 de la ley.

Este control notarial del cumplimiento del principio de transparencia material no puede ser revisado por el registrador, de modo que éste deberá limitarse en su función calificadora a comprobar que, por lo que se expresa en el título presentado, el Notario haya ejercido ese control que la ley le encomienda. Por ello, si el Notario afirma que ha realizado dicho control (o, lo que es lo mismo, si afirma que el prestatario ha recibido la documentación y el asesoramiento en la forma prevista en la ley) es porque han sido correctamente cumplidas las obligaciones informativas que garantizan la transparencia material en la operación crediticia, y, por ende, no existe entre las estipulaciones del préstamo y las condiciones de la oferta vinculante discrepancia alguna que, como se ha indicado, obligue al notario a denegar la autorización de la escritura...

Séptimo: Visto lo anterior, debemos plantearnos el engarce de la Ley 5/2019 de 15 de marzo reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario con las normas contenidas en los artículos 123-10 y 262-1 y siguientes de la Ley 22/2010, de 20 de julio del Código de Consumo de Cataluña. No cabe duda de que la Ley 5/2019 constituye normativa básica estatal que desplaza de forma sobrevenida la normativa autonómica con la que entra en conflicto. En este sentido, la Disposición Adicional Quinta de la ley 5/2019 limita las competencias de desarrollo autonómico disponiendo lo siguiente:

“Desarrollo Autonómico. Sin perjuicio del desarrollo de la legislación básica estatal que realicen las Comunidades Autónomas en el ejercicio de las competencias asumidas estatutariamente, la información precontractual a facilitar a los prestatarios debe ser homogénea, en aras de la unidad de mercado, de tal forma que puedan valorar adecuadamente las diferencias entre unas ofertas y otras en todo el territorio español, por lo que la normativa autonómica deberá respetar los modelos normalizados de información que se establezcan por la normativa básica, y no podrá exigir adicionar documentación complementaria que pueda producir confusión en el prestatario y distorsione el objeto de la normativa básica de transparencia.”

La principal consecuencia es que la documentación a entregar al prestatario será la prevista en el artículo 14 de la Ley estatal y no la referida en el artículo 262-4 de la norma autonómica. Ello no obstante, siguiendo la doctrina del Tribunal Constitucional (sentencia 54/2018 de 24 de mayo), si el precepto autonómico no contradice la normativa básica estatal y amplía la protección del consumidor, no puede ser considerado inconstitucional. Por, tanto, en relación al plazo de antelación de entrega de la documentación precontractual, debemos entender que el que prevalece es el de los 14 días de la normativa autonómica frente a los 10 días de la normativa estatal, si bien referido a la documentación del artículo 14 de la ley estatal.

Además deberá entenderse subsistente la obligación por parte del Notario de informar al prestatario, avalista y terceros hipotecantes de las cuestiones referidas en el artículo 123-10 del CCC en la medida en que sean compatibles con la nueva LCCI. En particular, subsistirá la obligación de informar sobre el arbitraje de consumo y los demás mecanismos extrajudiciales de resolución de los conflictos que son consecuencia de no atender las obligaciones derivadas del contrato, pues se trata de una cuestión no prevista en la normativa básica estatal. Prueba de que la escritura objeto de calificación no es ajena a la normativa catalana, es que en el contrato de préstamo hipotecario, en la cláusula contenida al final de la página 66, se dice que el banco no está adherido a una autoridad arbitral de consumo para resolver conflictos de este tipo de operaciones.

Como conclusión debemos afirmar que el Notario, al reseñar en la escritura de préstamo el acta previa y declarar que se ha cumplido con el principio de transparencia material, supone que ha dado cumplimiento a toda la normativa implicada en esta materia, en este caso tanto la Ley 5/2019 de 15 de marzo reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario como la Ley 22/2010, de 20 de julio del Código de Consumo de Cataluña, integrando armónicamente ambas normas en relación al asesoramiento prestado al cliente (como ejemplo el plazo de 14 días de la norma autonómica). Y tal como se ha argumentado con anterioridad y ha dispuesto la Dirección General, no se han de reseñar en la escritura de préstamo hipotecario cláusulas rituales, como por ejemplo enumerar cada una de las normas vigentes en el ordenamiento jurídico reguladoras de la transparencia material, sino que bastará la reseña del acta para entender cumplido dicho principio, sin que pueda el Registrador calificar más allá de la constancia de dicha reseña. Es más, en ningún precepto de la normativa autonómica [sic] se impone al notario una reseña expresa en la escritura de préstamo de que ha realizado las actuaciones previstas en el [sic] Código de Consumo de Cataluña. Dichas actuaciones se insertan en el principio de transparencia material, por lo que el lugar adecuado para plasmar detalladamente su cumplimiento es en el acta previa, quedando fuera del ámbito de la calificación del Registrador».

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 2 de junio de 2021, confirmando la nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 51 y 149.1, números 1.ª, 6.ª, 8.ª, 11.ª y 13.ª de la Constitución Española; 1.109, 1.129, 1.256, 1.826, 1.832, 1.833, 1.852 y 1.875 del Código Civil; 12, 18, 19 bis, 27, 98, 107, 110.2, 114, 129.2.c), 130, 143, 258, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 7, 9, 51.6, 234.1.3.ª, 235, 238 y 241 del Reglamento Hipotecario; 517.2.4 y 682 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil; 2, 3, 4, y 83 a 91 del 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; 1, 3, 5, 7 y 8 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; 2, 14, 15 y 22 y la disposición final decimotercer y disposición adicional quinta de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; los artículos 1 y 18 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios; 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; 3 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; 3 de la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE del Consejo; 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; 28, 34, 49, 113, 120-2, 123, 126-3 y 147-2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña; 111-1, 111-2, 123-10, 251-6, 262-4, 262-6, 333-1, 333-7 y 333-10 de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña; 1, 3-3 y 3-4 de la Ley 5/2009 del Parlamento de Cataluña; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de marzo de 1998, 20 de enero de 2005, 13 de marzo de 2013 y 21 de enero de 2015, y el Auto de 19 de noviembre de 2015; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 18 de diciembre de 1981, 17 de mayo de 1985, 30 de junio de 1991, 23 de septiembre de 2004, 23 de septiembre de 2009 y 16 de enero de 2014, y el Auto de 12 de abril de 2016; las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1996, 24 de febrero de 1997, 9 de marzo de 2001, 5 de octubre de 2005, 19 de abril de 2006, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 27 de mayo y 16 de diciembre de 2009, 18 de junio de 2012, 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013, 8 de septiembre de 2014, 25 de marzo, 22 de abril y 23 de diciembre de 2015 y 17 y 18 de febrero y 3 de junio de 2016; las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 20 de mayo de 1987, 16 de julio de 1996, 28 de enero de 1998, 18 de junio de 2004, 2 y 3 de septiembre y 5 de octubre de 2005, 19 de abril y 27 de junio de 2006, 19, 22, 24 y 25 de marzo de 2008, 1 de octubre y 4 de noviembre de 2010, 11 de enero, 8 de junio, 16 de agosto y 11 de noviembre de 2011, 26 de abril y 20 de junio de 2012, 13 y 19 de septiembre y 28 de noviembre de 2013, 5 de febrero, 25 de abril, 23 de julio, 1 de agosto, 9, 13 y 29 de septiembre y 2, 3, 4, 6 y 9 de octubre de 2014, 22 de enero, 4 de febrero, 30 de marzo, 28 de abril, 13, 22 y 28 de julio, 25 de septiembre, 9, 10 y 21 de octubre, 10 y 17 de noviembre y 21 de diciembre de 2015, 4 de enero, 10 de febrero, 9 y 10 de marzo, 1 de julio y 24 de noviembre de 2016, 19 de mayo y 14 de julio de 2017 y 29 de noviembre de 2019 y 7, 15, 16, 22 y 28 de enero de 2020; las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3, 6 y 12 de febrero y 27 de julio de 2020; y la Resolución de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació de la Generalitat de Catalunya, de 12 de julio de 2017.

1. En el presente expediente la cuestión debatida estriba en analizar si se ajustan o no a Derecho las razones jurídicas aducidas por la registradora de la propiedad en su calificación para suspender la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario objeto de calificación por no constar en ella que se haya dado cumplimiento a las previsiones y obligaciones de información que impone el Código de Consumo de Cataluña, y en qué medida tal normativa es aplicable o, por mejor decir, cómo se armoniza la misma con la legislación estatal de protección de los consumidores derivada de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

En síntesis, el notario recurrente argumenta que según la citada Ley 5/2019, de 15 de marzo, corresponde al notario y no al registrador de la Propiedad el control del cumplimiento del principio de transparencia material, de modo que si se reseña en la escritura de préstamo hipotecario que se ha autorizado el acta de transparencia material, ello supone que se ha dado cumplimiento a toda la normativa implicada en la materia, en este caso, tanto la citada Ley 5/2019 como la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de Consumo de Cataluña, integrando ambas normas con relación al asesoramiento prestado al cliente, sin necesidad de reseñar expresamente en la escritura de préstamo hipotecario que ha realizado las actuaciones previstas en la citada ley autonómica, toda vez que no existe norma alguna que imponga dicha reseña.

En la escritura que motiva la calificación que es objeto del presente recurso consta lo siguiente:

En su expositivo V: «Que el Banco ha puesto a disposición del Prestatario, con antelación suficiente, cumpliendo con los plazos legales exigidos, la siguiente documentación precontractual, legalmente requerida, al objeto de que este tenga pleno conocimiento de las condiciones y consecuencias del Préstamo que va a contratar: la Ficha Europea de información Personalizada (“FEIN”); la Ficha de Advertencias Estandarizadas (“FiAE”); el proyecto de escritura de Préstamo; el documento informativo de la distribución de gastos; la información precontractual relativa a los seguros que, simultáneamente a este Préstamo, y en relación con el inmueble hipotecado, el Prestatario, en su caso, va a contratar; la advertencia al Prestatario de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija para la autorización de la escritura pública del contrato de Préstamo sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación relacionada en los apartados anteriores; La anterior documentación precontractual se complementa con la manifestación firmada por el Prestatario, en la que declara haber recibido la citada documentación y que se le ha explicado su contenido».

En la estipulación primera, se afirma lo siguiente: «Habiendo comparecido el Prestatario ante el Notario, en el plazo legalmente establecido, la entrega de la citada documentación, así como la comprobación de la plena comprensión de los términos y condiciones bajo los cuales el Banco hace entrega al Prestatario del Préstamo, se recogen en Acta otorgada por mí, el día dos de febrero de dos mil veintiuno, número 71 de mi protocolo».

2. La compatibilidad de la normativa de consumo catalana con la legislación estatal sobre la materia, en cuanto a la legislación anterior a la Ley 5/2019, ya ha sido analizada por este Centro directivo en las Resoluciones de 25 de septiembre de 2015 y reiterada en otras posteriores de fechas 9, 10 y 21 de octubre, 10 y 17 de noviembre y 21 de diciembre de 2015, 4 de enero y 9 de marzo de 2016 y 14 de julio de 2017; cuya doctrina se reproducirá ahora en lo pertinente.

El título competencial del Estado en el ámbito de protección de los consumidores se encuentra recogido en los números 1.º, 6.º, 8.º, 11.º y 13.º del artículo 149.1 de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre las siguientes materias: condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de sus derechos; legislación mercantil; legislación civil en materia de bases de las obligaciones contractuales y ordenación de los registros; bases de la ordenación del crédito, banca y seguro; y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente, según recogen las disposiciones finales primeras de la Ley sobre condiciones generales de la contratación y de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, la disposición final segunda de la Ley 2/2009, la disposición final cuarta de la Orden EHA/2899/2011, la disposición final tercera de la Ley 1/2013 o la disposición final decimotercera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

En aplicación de estas competencias exclusivas, especialmente de las referidas a la materia de fijación de las bases de las obligaciones contractuales, de ordenación de los Registros e Instrumentos públicos y de ordenación del crédito y de la banca, las normas citadas han tenido como objeto establecer un régimen jurídico uniforme de protección de los consumidores y usuarios en el ámbito de todo el Estado, entre cuyas normas básicas se encuentran la proclamación de la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo y crédito hipotecarios con subsistencia del contrato (artículos 83 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y 8 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación) y la determinación de los límites de las cláusulas hipotecarias y los requisitos de transparencia contractual de las mismas para que puedan acceder al registro de la propiedad (ej. artículos 84 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, 114 de la Ley Hipotecaria, 6 de la Ley 1/2013 o 7 y 14 de la Ley 5/2019).

Por su parte la Comunidad Autónoma de Cataluña regula la materia de «consumo» fundamentalmente en la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña y por Ley 20/2014, de 29 de diciembre, que modifica dicho Código de consumo para la mejora de la protección de las personas consumidoras en materia de créditos y préstamos hipotecarios; en uso de la competencia en materia de consumo que le atribuye a la Generalidad el artículo 123 del Estatuto de autonomía y, según el preámbulo de esta última Ley (recogiendo lo ya expresado en el de la anterior), «de acuerdo con lo establecido por los artículos 28, 34 y 49 del propio Estatuto, en el marco del artículo 51 de la Constitución, con relación a la actividad financiera de las cajas de ahorros y de las entidades de crédito a que se refieren los artículos 120.2 y 126.3 del Estatuto (...)»; añadiendo el preámbulo de la Ley 22/2010 que el artículo 113 del Estatuto de autonomía «recoge expresamente la competencia de la Administración de la Generalidad para desarrollar, aplicar y ejecutar la normativa de la Unión Europea que afecte al ámbito de sus competencias».

Esas competencias de la Comunidad Autónoma de Cataluña en materia de consumo se circunscriben básicamente a la regulación de órganos y procedimientos de mediación, de los procedimientos administrativos de queja y reclamación, regulación de la información en materia de consumidores, y a los actos de ejecución reglados que le atribuya la legislación estatal sobre la actividad de las entidades de crédito (artículos 123 y 126 del Estatuto de Cataluña).

Congruentemente con este ámbito competencial, la legislación catalana no contiene normas acerca de las consecuencias civiles de las cláusulas abusivas sobre la eficacia de los contratos de préstamo hipotecario ni sobre la inscripción registral de los mismos, sino que se limita a establecer unas sanciones en forma de multa e

indemnización, en su caso, por daños y perjuicios (artículos 333-1 y -7 del Código de Consumo de Cataluña), añadiendo el artículo 333-10 unas medidas complementarias tendentes al cese de la incorporación de dichas cláusulas o a la imposición de una dación en pago «cuando exista una relación directa entre la cláusula abusiva y tal medida».

A este respecto, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 157/2004, de 21 de septiembre, afirma que:

«(...) la STC 71/1982, a propósito de la regulación de lo que deba entenderse por cláusulas contractuales abusivas en perjuicio del consumidor, consideró como de pertenencia estatal la normación de las condiciones generales de contratación o de las distintas modalidades contractuales, e igualmente la de la responsabilidad por los daños originados en la adquisición, utilización o disfrute por los consumidores de bienes, medios o servicios, ya que el régimen de unas u otras materias, incardinado en la legislación civil (art. 149.1.8 CE), debe ser uno y el mismo para todo el territorio del Estado (FF.JJ 14 y 19). No es, claro está, que a las normas autonómicas no les quepa disciplinar determinados tipos de venta o articular dispositivos preventivos o correctores de los eventuales abusos a que ciertos contratos puedan conducir; de lo que se trata es de que a través de tales normas no se produzca un *novum* en el contenido contractual o, en otros términos, de que no se introduzcan derechos ni obligaciones en el marco de las relaciones contractuales privadas (STC 88/1986, FJ 5). Por último, aun cuando las normas autonómicas persigan, mediante el reforzamiento de las obligaciones del vendedor, la protección del consumidor y del usuario, la determinación del contenido de los contratos y de las acciones por incumplimiento, saneamiento o resolución se inserta dentro de la competencia estatal exclusiva atribuida al Estado por los arts. 149.1.6 y 8 CE (STC 62/1991, FJ 4 e), STC 264/1993, de 22 de julio, FJ 5)».

3. Con la publicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de regulación de los contratos de crédito inmobiliario, ha de plantearse la compatibilidad entre esta Ley y el citado Código de consumo de Cataluña, y cómo afectaría la coexistencia de ambas normas a la actuación notarial y registral.

La Ley 5/2019 establece, en primer lugar, en su disposición final decimotercera, bajo la rúbrica «título competencial», que «se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.<sup>a</sup>, 8.<sup>a</sup>, 11.<sup>a</sup> y 13.<sup>a</sup> de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil, procesal, hipotecaria, ordenación de los registros e instrumentos públicos, bases de la ordenación de crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente», y, en segundo lugar, en su disposición adicional quinta, bajo la rúbrica «desarrollo autonómico», establece que «sin perjuicio del desarrollo de la legislación básica estatal que realicen las Comunidades Autónomas en el ejercicio de las competencias asumidas estatutariamente, la información precontractual a facilitar a los prestatarios debe ser homogénea, en aras de la unidad de mercado, de tal forma que puedan valorar adecuadamente las diferencias entre unas ofertas y otras en todo el territorio español, por lo que la normativa autonómica deberá respetar los modelos normalizados de información que se establezcan por la normativa básica, y no podrá exigir adicional documentación complementaria que pueda producir confusión en el prestatario y distorsione el objeto de la normativa básica de transparencia».

Pero igualmente han de tenerse en cuenta otros preceptos -no menos importantes- de la citada ley, tales como el artículo 15.7: «En la escritura pública del préstamo el notario autorizante insertará una reseña identificativa del acta a la que se refieren los apartados anteriores. En dicha reseña se expresará el número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización, así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo». Y 22.2: «En la contratación de préstamos regulados por esta Ley, el Notario no autorizará la escritura pública si no se hubiere otorgado el acta prevista en el artículo 15.3. Los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles no inscribirán ninguna escritura que se refiera a préstamos regulados por esta Ley en la que no conste la reseña del acta conforme al artículo 15.7».

Por lo expuesto, es indudable que la entrada en vigor de la Ley 5/2019 obliga a analizar el respectivo alcance de una y otra normativa.

Así, el Código de consumo de Cataluña (cuyo ámbito de aplicación no es totalmente coincidente con la posterior Ley 5/2019, pues la normativa catalana se refiere solo a viviendas, algo que no sucede en la estatal), impone determinados deberes de información por parte del notario en su artículo 123-10 número 2, que dispone lo siguiente: «Las personas consumidoras, los avalistas y los terceros hipotecantes relacionados con el negocio de crédito o de préstamo hipotecario tienen derecho a recibir de los notarios, con una antelación de al menos cinco días hábiles y de modo que les sea comprensible, la siguiente información: a) El contenido de la escritura pública del contrato de crédito o préstamo hipotecario de la vivienda y sus consecuencias jurídicas y económicas para la persona consumidora, los avalistas y los terceros hipotecantes. b) Las consecuencias de una posible ejecución por impago y de las fluctuaciones del precio de mercado de la vivienda, la posibilidad de que las entidades de crédito pidan ampliaciones de garantía en determinados supuestos y los demás derechos y obligaciones que comporta el contrato de crédito o préstamo hipotecario. c) La información relativa al arbitraje de consumo y a los demás

mecanismos extrajudiciales de resolución de los conflictos que son consecuencia de no atender las obligaciones derivadas del contrato».

4. La cuestión que se plantea en la nota de calificación recurrida, como ya se ha indicado anteriormente, es si la omisión en la escritura de préstamo hipotecario de una expresa referencia a que se ha suministrado por parte del notario autorizante, con la antelación debida, la información a que se refiere el número 2 del indicado artículo 123-10 del Código de consumo de Cataluña, y de la comprobación de que el prestamista ha suministrado la información a que se refiere el artículo 262-4 del mismo cuerpo legal, por sí solas, son motivo suficiente para suspender la inscripción de la hipoteca pactada, lo que hace preciso analizar la concreta naturaleza y alcance a efectos registrales de las distintas obligaciones recogidas en los referidos artículos.

Sobre esta materia, este Centro Directivo, en Resolución de 19 de mayo de 2017, afirmó, en consonancia con la jurisprudencia del Tribunal Supremo (-Sala Civil-, Sentencias de 18 de junio de 2012, 9 de mayo de 2013, 8 de septiembre de 2014, 22 de abril de 2015 y 23 de diciembre de 2015), que la contratación de adhesión a condiciones generales constituye una categoría diferenciada de la contratación negociada individual, que se caracteriza por tener un régimen propio y específico, que hace descansar su eficacia última del contrato, no tanto en la estructura negocial del consentimiento del adherente, como en el cumplimiento por el predisponente de unos especiales deberes de configuración contractual en orden al reforzamiento de la información y, en caso de concurrir consumidores, a facilitar la comprensibilidad real de la reglamentación predispuesta y al equilibrio prestacional entre las partes.

Pero estos deberes, en el ámbito de la contratación de préstamos y créditos hipotecarios y en el ámbito estatal, se materializan actualmente en el seguimiento del proceso de contratación e información regulado en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de regulación de la contratación de créditos hipotecarios, cuyo alcance y prevalencia respecto de posibles regulaciones autonómicas se precisarán más adelante.

Con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, esta Dirección General en Resoluciones como las de 13 de septiembre de 2013, 5 de febrero de 2014 o las 22 de enero, 28 de abril, 25 de septiembre y 10 de noviembre de 2015, afirmó que, en presencia de préstamos o créditos hipotecarios concedidos a personas físicas y garantizados con viviendas, o en las que éstas sean garantes, el registrador «deberá también rechazar la inscripción de las escrituras de hipotecas respecto de las que no se acredite el cumplimiento de los requisitos de información y transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, y la forma -normal o reforzada- que, en cada caso, el legislador haya elegido para asegurarse del conocimiento por parte de los usuarios de los productos bancarios, del riesgo financiero que comporta el contrato en general o alguna de las singulares cláusulas financieras o de vencimiento anticipado que lo componen -Orden EHA 2899/2011, artículo 6 de la Ley 1/2013, etc.-».

Y es que la protección del consumidor, que pretenden tanto la normativa como la jurisprudencia y doctrina de este Centro Directivo referidas, alcanza, por tanto, a la totalidad del proceso de contratación que culmina en la constitución de la hipoteca mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad y que se inicia con la puesta a disposición del consumidor de la información precontractual (ficha europea de información normalizada, oferta vinculante, ficha de advertencias estandarizada, etc.) suficiente para que éste pueda analizar y conocer el alcance y las implicaciones del contrato que pretenda suscribir, y continúa con la posibilidad de estudiar el contrato de préstamo durante diez días naturales antes de su firma y las obligaciones de información y asesoramiento que la normativa vigente impone al notario autorizante del préstamo.

Ello implica que en caso de no seguirse el procedimiento de contratación impuesto por la regulación sectorial aplicable en materia de préstamos hipotecarios con consumidores, hoy constituida fundamentalmente por la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de créditos inmobiliario, y los especiales deberes de información que la misma impone, la eficacia del contrato en sí mismo o de una concreta cláusula, según la amplitud del incumplimiento, se verá comprometida ya que para entender que las cláusulas no negociadas se han incorporado al contrato, en este caso de préstamo hipotecario, es necesario respetar todos los trámites del indicado proceso de contratación, de tal forma que el adherente haya tenido oportunidad real de conocerlas de manera completa al tiempo de la celebración del contrato (artículo 7 de la Ley 7/1998 de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación).

Por otra parte, es evidente que ante el incumplimiento de las normas sobre transparencia material establecidas en la Ley 5/2019, ni el notario debe autorizar la escritura ni el registrador inscribirla.

Respecto de ese procedimiento de contratación, y como ha recordado esta Dirección General en Resoluciones de 29 de noviembre de 2019 y 7, 15, 16, 22 y 28 de enero, 3, 6 y 12 de febrero y 27 de julio de 2020, con criterio también expresado en la Instrucción de ese Centro de 20 de diciembre de 2019, la Ley 5/2019 impone a los notarios unos amplios deberes de control de la legalidad y la transparencia material del contrato de préstamo, cuyo centro de gravedad se sitúa -respecto de esta última- en el acta de información que se debe firmar al menos un día antes del otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario, pero que incluye también otros aspectos adicionales: el control del transcurso del plazo de 10 días desde la entrega de la documentación informativa hasta la firma de la escritura, del cumplimiento en su clausulado de las limitaciones que con carácter imperativo se imponen en los artículos 20 al 25, del depósito de las condiciones generales del contrato en el correspondiente Registro, etc.

Tanta importancia tiene la realización de estos controles, y en particular del acta de información previa, que el artículo 22.2 de la Ley 5/2019 establece que «en la contratación de préstamos regulados por esta Ley, el Notario

no autorizará la escritura pública si no se hubiere otorgado el acta prevista en el artículo 15.3. Los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles no inscribirán ninguna escritura que se refiera a préstamos regulados por esta Ley en la que no conste la reseña del acta conforme al artículo 15.7». El artículo 15.7 de la Ley 5/2019 ordena que en la escritura pública del préstamo el notario autorizante de ésta inserte una reseña identificativa del acta de transparencia, con expresión de número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización, así como «la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo». A ello se añade la disposición final sexta, que modifica la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social, para calificar como infracción muy grave el incumplimiento por el notario de sus deberes de controlar el período de información precontractual obligatorio previo a la autorización de la escritura y de levantar el acta previa a su formalización en los términos previstos en la ley.

Para garantizar la transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios, el artículo 14 de la Ley 5/2019 impone al prestamista la obligación de entregar al prestatario o potencial prestatario hipotecario, con una antelación mínima de diez días naturales respecto al momento del otorgamiento de la escritura, los documentos que detalla.

Las consecuencias del incumplimiento de estas normas de transparencia se detallan en el artículo 5.5, inciso segundo, de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales (redactado por la disposición adicional cuarta de la Ley 5/2019), y en el artículo 83, párrafo segundo, de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (añadido por la disposición final octava de la Ley 5/2019), ambos del mismo contenido: «Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho».

Por otra parte, como antes se ha expuesto, ante el incumplimiento de las normas sobre transparencia material establecidas en la Ley 5/2019, ni el notario debe autorizar la escritura ni el registrador inscribirla.

Además del control de la transparencia material encomendado a notarios registradores en los términos que han quedado expuestos, pueden y deben realizar también un control sobre existencia de cláusulas declaradas abusivas en los términos establecidos en los artículos 84 y siguientes del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

El rechazo por notarios y registradores de la Propiedad de las cláusulas afectadas, a la hora de autorizar la escritura o inscribir la hipoteca, en su caso, no queda subordinada a la previa declaración judicial de su nulidad (sin perjuicio del posible recurso o de la contienda entre las partes acerca de su validez) cuando se trate de cláusulas que contravengan una norma imperativa o prohibitiva o cuyo carácter abusivo pueda apreciarse objetivamente siempre que no sea necesaria valoración alguna de las circunstancias concurrentes en el caso concreto propia de la actividad jurisdiccional en procedimiento contradictorio. También se denegará la inscripción de las cláusulas que hubieran sido declaradas nulas por abusivas por Sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación (artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria).

Es decir, el incumplimiento de los requisitos de información previa al contrato, produce como sanción, la posible nulidad o ineficacia del contrato, que será parcial, si la información deficitaria sólo afectara a alguna condición general, o bien total del contrato de préstamo, si la omisión de la información afectare a todas las condiciones del contrato, como ocurriría si se omite por el acreedor el suministro de la información precontractual o no se verifica el acta notarial de transparencia material y asesoramiento (nuevo artículo 5.5 de la Ley 7/1998, sobre condiciones generales de la contratación).

En cuanto al efecto de la denegación de la inscripción registral de las cláusulas del préstamo hipotecario o de la no inscripción de la propia hipoteca, consiste en la exclusión de la posibilidad de utilizar las acciones reales hipotecarias especiales, conforme resulta del carácter constitutivo de la hipoteca (artículo 1.875 del Código Civil), y determina el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, según el cual «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».

5. De la normativa referida resulta que, en la actualidad, la competencia en el control de lo que se ha venido a denominar transparencia material ha sido atribuida por la Ley 5/2019, exclusivamente, al notario autorizante como se dispone expresamente en su artículo 15.2 según el cual «el notario verificará la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1. En caso de que quede acreditado su cumplimiento hará constar en un acta notarial previa a la formalización del préstamo hipotecario: (...)»; acta notarial (forma documental elegida por el legislador para plasmar ese control de transparencia) cuyo contenido según establece el número 6 del mismo artículo 15 «se presumirá veraz e íntegro, y hará prueba del asesoramiento prestado por el notario y de la manifestación de que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos descritos, a efectos de cumplir con el principio de transparencia en su vertiente material».

Por otra parte, y como antes se ha adelantado, el citado artículo 15 en su número 7 establece que: «En la escritura pública del préstamo el notario autorizante insertará una reseña identificativa del acta a la que se refieren los apartados anteriores. En dicha reseña se expresará el número de protocolo, notario autorizante y su fecha de

autorización, así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo»; reseña cuya existencia deberán comprobar los registradores de la propiedad como requisito para practicar la inscripción de constitución de la hipoteca según dispone el artículo 22.2 de la repetida Ley 5/2019.

De la redacción literal del referido artículo 15 resultan dos conclusiones a estos efectos: la primera, que la presunción de veracidad e integridad de la citada acta va referida a la recepción por parte del prestatario de la documentación y asesoramiento a que refiere la Ley estatal 5/2019, que es la que imperativa e inderogablemente impone dicho artículo (preceptos que tienen el alcance derivado de las trascendentales disposiciones adicional quinta y final decimotercera), y cuya reseña en la forma expuesta es lo que debe calificar al registrador. Y la segunda, que la escritura que documente el préstamo hipotecario ha de reflejar exclusivamente lo que dispone el citado artículo 15, pues el despliegue del control de la transparencia material tiene su exclusivo ámbito en el acta de transparencia previa al otorgamiento, de modo que la calificación registral habrá de ceñirse al estricto ámbito que la citada ley 5/2019 determina, dado que el control de transparencia material ha sido encomendado al notario y este ha de reflejarlo en el acta, no en la escritura de hipoteca.

6. Y es que por mor de la entrada en vigor de la Ley 5/2019, y al haber limitado su disposición adicional quinta las competencias de desarrollo autonómico a lo que en ella se expresa, una importante consecuencia, en el ámbito de aplicación de normativa catalana que es lo que aquí se suscita, es que la documentación a entregar al prestatario es la prevista en el artículo 14 de la citada ley, y no la referida en el artículo 262-4 del Código de consumo, pues, como ya se ha expuesto, la citada Ley estatal ha desplazado de forma sobrevenida a la normativa autonómica con la que entra en conflicto.

Como ha puesto de relieve la mejor doctrina analizando el artículo 149.1 de nuestra Constitución, al Estado le corresponde establecer un «común denominador normativo dirigido a asegurar, de manera unitaria y en condiciones de igualdad, los intereses generales a partir del cual pueda cada Comunidad Autónoma, en defensa de sus propios intereses, introducir las peculiaridades que estime convenientes y oportunas, dentro del marco competencial que en la materia le asigne su Estatuto» (Sentencia del Tribunal Constitucional número 34/2013, de 14 de febrero); en el caso de las bases de la planificación general de la actividad económica «para la doctrina del Tribunal Constitucional ya consolidada, bajo la competencia reservada al Estado en el art. 149.1.13 CE se ampararía su competencia para realizar una “ordenación general de la economía”», que haría posible «la intervención del Estado a través de medidas económicas en sectores materialmente atribuidos a la competencia de las Comunidades Autónomas», con la intención de conseguir fines de una amplitud tal como el mantenimiento de la unidad de mercado o de la «unidad económica», «alcanzar los objetivos de la economía general o sectorial», o la necesidad de incidir en principios rectores de la política económica y social.

Estos criterios, en referencia de los cuales se cita, por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 31/2010 sobre la constitucionalidad del Estatuto de Cataluña, fueron reiterados en la Sentencia del Tribunal Constitucional número 54/2018, de 24 de mayo.

Y visto lo antes apuntado, hay que entender que si bien las Comunidades Autónomas tienen competencia de desarrollo en relación con la información precontractual a suministrar por las entidades financieras (y así lo reconoce la Ley 5/2019 en su disposición adicional quinta), dicha información es solo una parte de un régimen de protección del consumidor que debe entenderse de aplicación general en todo el territorio del Estado, y una de cuyas bases está constituida por la intervención notarial, en los términos en que viene prevista en la Ley 5/2019 y que solo ella, en tanto que ley estatal, puede, «ratione materiae», delimitar. Lo mismo sucede respecto del ámbito de calificación del registrador.

A la vista de lo expuesto, es cierto que la doctrina del Tribunal Constitucional ha establecido que si un determinado precepto autonómico no contradice la normativa básica estatal y amplía la protección del consumidor, no puede ser considerado inconstitucional, ejemplo paradigmático de lo cual podría ser el plazo de antelación de entrega de la documentación precontractual que, determinado en diez días por la Ley 5/2019, es ampliado a 14 días naturales por la normativa catalana, por lo que es perfectamente defendible que la obligación del notario de verificar --n el acta de transparencia- el cumplimiento por parte del prestamista de los plazos legalmente previstos de puesta a disposición del prestatario de los documentos descritos en el artículo 14 de la Ley 5/2019, que se exterioriza en el acta de transparencia material del artículo 15 de la citada Ley, debe entenderse referido, en las escrituras de préstamo hipotecario autorizadas sobre bienes sitios en Cataluña, a los indicados 14 días naturales, sin que sea necesario indicación adicional alguna en dicha escritura, aunque como como se verá seguidamente esta conclusión puede verse alterada en ciertos casos.

Ahora bien, lo que sí que es indudable es que el límite infranqueable, dada la imperatividad de los preceptos de la ley 5/2019, es el plazo de diez días, habiéndose dejado abierta la puerta, por la Resolución de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació de la Generalitat de Catalunya que seguidamente se reseñará, a renunciar a ese plazo de catorce días (por supuesto en casos excepcionales y claramente justificados y no de manera general e indiscriminada); e incluso a algo más que al plazo citado. Antes su pronunciamiento, por supuesto, de la entrada en vigor de la ley 5/2019, pues esta determina un límite infranqueable e inderogable de normas imperativas y que ciñe la calificación registral a los extremos que claramente prefigura y delimita.

En efecto, la citada resolución autonómica de 12 de julio de 2017 afirmó, respecto de una renuncia que veía posible respecto de la normativa catalana y que -recordemos- sería absolutamente inviable en el ámbito de la Ley 5/2019: «(...) la renuncia tendría que ejercitarse con todas las cautelas y garantías necesarias que aseguren la libertad y el conocimiento del consumidor sobre el significado y las consecuencias de la renuncia. Por eso, claro está que no puede calificarse como renuncia una simple conducta de omisión del consumidor, que no ejercita el derecho del cual es titular, ya que esta conducta de omisión puede obedecer simplemente al desconocimiento por su parte de la existencia del derecho o de la posibilidad de su ejercicio. Pero es que tampoco constituye una renuncia la manifestación del consumidor prestatario, titular del derecho a ser informado del contenido y de los efectos del contrato de préstamo hipotecario en el plazo establecido por la ley, afirmando, como sucede en la escritura de préstamo hipotecario, que ha conocido con “suficiente antelación” la información recogida en el artículo 262-4.1 del Código de consumo de Cataluña (...)».

Es decir que da claramente a entender que, en el ámbito del Código de consumo, se podría renunciar a algo más que al plazo de los catorce días naturales acogiéndose a los diez que prevé la norma estatal, algo que como es conocido en el marco de la 5/2019 es imposible (renunciar a ese plazo de diez días), dada su vocación de homogeneidad, en aras de la unidad de mercado y de la protección básica de los consumidores (en todo el Estado), por lo que si lo irrenunciable e inderogable es lo que proclama la Ley 5/2019, esta es la única materia que cabe calificar por el registrador en el marco que ha fijado dicha ley y no otra emanada de determinada legislación autonómica.

7. Por consiguiente, la citada Ley 5/2019 ha desbordado el ámbito de aplicación del Código de consumo de Cataluña, prefijando claramente deberes, competencias de notarios y registradores y formas documentales; y, por supuesto, también, el marco de renunciabilidad que pudo contemplar o amparar, respecto de la normativa catalana, la citada resolución de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació; así como los parámetros en los que se desarrolló, entonces, la citada Resolución de este Centro Directivo de 2017, marcando y regulando, claramente, unas líneas infranqueables; atribuyendo al notario el control de transparencia material y delimitando claramente como ámbito de calificación del registrador esa reseña del acta. Y es que el contenido y alcance de lo antes expuesto (ese marco inderogable e imperativo) el legislador ha querido que sea homogéneo para todo el Estado, de modo que esa reseña del acta es lo único que el registrador puede comprobar, pues ninguna normativa autonómica da al registrador -ni le puede dar- facultades para calificar y denegar una inscripción, respecto de algo (esas previsiones del Código de consumo) que se haya quedado al margen de las normas imperativas emanadas del Estado y promulgadas con vocación de homogeneizar la unidad de mercado y el marco inderogable de protección del consumidor.

En conclusión, y a la vista de la nota y del recurso, podría a lo sumo llegar a entenderse como compatibles con el marco normativo hoy vigente y en tanto que obligaciones de información por parte del notario, las recogidas en el artículo 123-10 número 2, letras a) y b) del Código de consumo de Cataluña. Pero ello queda extramuros de la calificación registral, en tanto que no hay norma alguna -aparte lo que prevé la Ley 5/2019- que ampare denegar una inscripción porque supuestamente una ley autonómica hipotéticamente atribuya más derechos que la Ley 5/2019 y el notario no haya declarado que lo ha cumplido en la escritura, pues el instrumento público en el que se ha de formalizar el control de transparencia material es otro, respecto el cual el ámbito de calificación ha sido claramente prefijado por el legislador. Y lo anterior, por supuesto, sin perjuicio de que las autoridades de consumo puedan desplegar otro tipo de controles o depurar posibles infracciones; pero esa es distinta cuestión.

De lo expuesto resulta claro que el registrador debe limitar su calificación, en lo que se refiere a esta materia, a que la reseña del acta notarial cumpla con los requisitos exigidos en el artículo 15.7 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, es decir: «En dicha reseña se expresará el número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización, así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo».

En el presente expediente el notario manifiesta expresamente lo que sigue: «Habiendo comparecido el Prestatario ante el Notario, en el plazo legalmente establecido, la entrega de la citada documentación, así como la comprobación de la plena comprensión (...)».

Se hace una expresa referencia que ha recibido en plazo la documentación (que viene reseñada en la parte expositiva), así como la comprensión de su contenido.

Por ello tiene razón el recurrente cuando afirma que ningún precepto de la normativa autonómica impone al notario una reseña expresa en la escritura de préstamo de que ha realizado las actuaciones previstas en el Código de consumo de Cataluña; actuaciones (las legalmente previstas) que tendrían su encaje en el control de transparencia material. Y ello por la sencilla razón de que el lugar adecuado para plasmar detalladamente su cumplimiento (y el control de transparencia material) es el acta notarial previa; forma documental de instrumento público que el legislador estatal ha previsto y habilitado para ello, y que no puede ser alterado por normativa autonómica, dada la competencia exclusiva del Estado en la ordenación de los instrumentos y registros públicos, y quedando ceñido el ámbito de la calificación del registrador a lo antes expuesto.

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, 30 de julio de 2021. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.