

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4185 *Resolución de 30 de marzo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Plasencia, por la que se deniega la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don S. M. M. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Plasencia, don José Mariano Hernández Daniel, por la que se deniega la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Por el Notario de Plasencia, don Pablo Antonio Mateos Lara, se autorizó el día 16 de enero de 2014 escritura de préstamo con garantía hipotecaria. En dicho instrumento compareció don A. A. A., en nombre y representación del prestamista, don S. M. M., hoy recurrente, en virtud de una escritura de poder especial autorizada por el Notario de Murcia, don José Miguel Orenes Barquero, el día 10 de enero de 2014, copia de la cual se incorpora a la escritura. Como prestatarios comparecen don R. C. L. P. y doña M. G. F. que manifiestan ser dueños con carácter ganancial de una finca urbana que es su vivienda habitual. El capital del préstamo asciende a veintisiete mil euros, que la parte prestataria confiesa haber recibido en cuanto a diecinueve mil seiscientos cincuenta y cinco euros con cuarenta y cinco céntimos mediante ingreso en cuenta y, en cuanto a la cantidad de siete mil trescientos cuarenta y cuatro euros con cincuenta y cinco céntimos, son destinados, en cuanto a cierta cantidad, al pago de la comisión de apertura, en cuanto al pago de dos cuotas mensuales de intereses se entregan a «Bep Corporación Financiera, S.L.» que las retendrá hasta la cancelación del préstamo; en cuanto a otra cantidad, al pago de gastos de formalización y en cuanto al resto al pago de la intermediación financiera de «Bep Corporación Financiera, S.L.».

La escritura fue calificada negativamente; interpuesto recurso fue inadmitido por Resolución de esta Dirección General de 3 de julio de 2014 (segunda).

La escritura fue nuevamente presentada junto a escritura de fecha 24 de octubre de 2014 autorizada por el notario de Plasencia, don Pablo Antonio Mateos Lara, en la que compareció, por un lado, don A. A. A. en representación de don S. M. M. en uso del poder a que se ha hecho anteriormente referencia, y como mandatario verbal de «Bep Corporación Financiera, S.L.», que ratifica posteriormente mediante escritura autorizada por el notario de Salamanca, don Carlos Higuera Serrano, el día 28 de octubre de 2014. De otro lado, compareció doña M. G. F. en su propio nombre y como mandataria verbal de su marido, don R. C. L. P.

En esta escritura complementaria y de ratificación manifiestan que «Bep Corporación Financiera, S.L.» es una sociedad que se dedica a la intermediación para la celebración de contratos de préstamo entre particulares; que se encuentra inscrita en el Registro estatal de empresas dependiente del Instituto Nacional de Consumo, de conformidad con la Ley 2/2009, de 31 de marzo; que don S. M. M. contactó con la entidad con el fin de invertir determinadas cantidades, y que debe entenderse por ello que el prestamista, don S. M. M., ha solicitado los servicios de «Bep Corporación Financiera, S.L.», que ha actuado como intermediaria en la concesión del préstamo. Las partes se ratifican en lo actuado, y en particular la parte prestataria hace constar que ha recibido el importe del préstamo así como el pago por intermediación a favor de la financiera.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación desfavorable. Referencia: Hipoteca constituida a favor de don S. M. M. sobre la finca 2105 del Ayuntamiento de Mirabel en garantía de un préstamo de 27.000 euros, otorgada ante el Notario de Plasencia don Pablo Antonio Mateos Lara con el número 33 de protocolo el 16 de enero de 201 (sic), acompañando escritura de ratificación ante el mismo Notario con número 945 de protocolo de fecha 24 de octubre de 2014: Presentación: Día 6 de noviembre de 2014 con número 912 del Libro Diario 119 por don A. G. G. Hechos: Primero: Los títulos mencionados fueron presentados en este Registro a los efectos de subsanar la calificación original negativa que se efectuó respecto del título principal de constitución de hipoteca el 4 de marzo del corriente año y cuyo contenido literal fue el siguiente: «Hechos: 1- Con fecha 10 de febrero de 2014 se presenta copia de escritura autorizada por el Notario de Plasencia don Pablo Antonio Mateos Lara el dieciséis de enero de 2014 que fue presentada telemáticamente el 17 de enero de 2014 y que causó el asiento 365 del Libro Diario 118. 2.–En la citada escritura comparece don A. A. A., en representación de don S. M. M. y se constituye una hipoteca en garantía de un préstamo concedido por este último a don R. C. L. P. y doña M. G. F. sobre la finca 2105 de Mirabel. 3.–La representación de don A. A. P. (sic) resulta de un poder otorgado ante el Notario de Murcia don José Miguel Orenes Barquero cuya copia electrónica fue trasladada a papel e incorporada a esta escritura de hipoteca. 4.–En la citada escritura de hipoteca y en cuanto a la entrega del dinero del préstamo, se contienen una serie de apreciaciones de las que de forma resumida cabe concluir que el préstamo es por una cantidad de 27.000 euros pero solo se acredita la entrega a los prestatarios de 19.655,45 euros y esto con las siguientes peculiaridades: e) La entrega consta efectuada por Bep Corporación Financiera, S.L., mediante transferencia del Banco de Sabadell sa a la entidad Liberbank, S.A. Fotocopia del resguardo de transferencia se incorpora a la escritura. j) La diferencia es retenida por la entidad Bep Corporación Financiera, S.L., para atender diversos conceptos. Vistos: artículo 18 de la Ley Hipotecaria en cuanto a las facultades de calificación de los registradores y especialmente el art. 99 del Reglamento Hipotecario. Art. 21 Ley 36/2006, de Prevención del Fraude Fiscal en relación con el art. 254 de la Ley Hipotecaria en relación con la acreditación de los medios de pago. Artículo 1.259 del Código Civil en cuanto a la exigencia de representación bastante por el compareciente. El Registrador que suscribe a la vista de los hechos y fundamentos jurídicos mencionados así como los que se indiquen a continuación acuerda denegar la inscripción de hipoteca solicitada por observar los siguientes defectos. Primero: El compareciente, don A. A. A., tiene la representación del que se menciona como «prestamista», para constituir una hipoteca cuyos datos obran en la escritura pero no aparece facultado en ningún momento para consentir esta hipoteca de forma que la entidad Bep Corporación Financiera, S.L., este facultada para suplir gastos necesarios para asegurar la correcta inscripción de la hipoteca. Segundo: La entidad Bep Corporación Financiera, S.L., no comparece aquí bajo ninguna representación y no obstante su interés en esta operación es esencial pues aparece como la entidad que ha transferido el importe de 19.645,45 euros una vez deducido el importe restante hasta los 27.000 euros que se dicen son los entregados por prestamista (Sr M. M.). Esto conlleva que de manera real no se ha entregado nunca el importe que se dice prestado a los aquí hipotecantes, ni siquiera se menciona una cuenta en la que se haya ingresado la citada cantidad, sino que la entidad Bep Corporación Financiera, S.L., es la que ha recibido el importe y, previa una serie de deducciones, ha entregado el resto al prestatario, dado el carácter accesorio de la garantía hipotecaria es imprescindible que la misma se constituya en garantía de un crédito cuya existencia quede fuera de toda duda y por ello se acredite la entrega efectiva del importe asegurado por principal y el medio de pago utilizado (STS 27 octubre de 1994 y Resolución de la Dirección General de los Registros de 17 de marzo de 2000, art. 24 de la Ley del Notariado y art. 21 Ley 36/2006). Tercero: Tampoco serían objeto de inscripción por carecer de efectos reales frente a terceros, las siguientes cláusulas o parte de ellas:

- Referencia al reembolso anticipado en el último párrafo de la segunda. - Cláusula cuarta, quinta u las causas de vencimiento anticipado salvo la primera (Impago de al menos tres recibos...), duodécima, decimotercera, decimocuarta, decimoquinta y decimoséptima. El segundo de los defectos se considera a insubsanable. Segundo: Frente a la calificación desfavorable se interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado que concluyo en la Resolución de fecha 3 de julio de 2014 desestimando el mismo. Tercero: Con fecha 6 de noviembre de 2014 se presenta junto con la escritura que ya fue objeto de calificación negativa una escritura que bajo el epígrafe «Escritura complementaria y ratificación» pretende subsanar los defectos señalados y por tanto la inscripción de la hipoteca. La citada escritura, fue otorgada por don A. A. A. como mandatario verbal de la entidad Bep Corporación Financiera, S.L., habiendo sido ratificada su actuación por otra escritura otorgada ante el Notario de Salamanca don Carlos Higuera Heredero el 28 de octubre de 2014 y por doña M. G. F. que actuaba en su propio nombre y como mandataria verbal de don R. C. L. P., sin que esta actuación haya sido ratificada todavía. Vistos. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria en cuanto a las facultades de calificación de los Registradores y especialmente el art. 99 del Reglamento Hipotecario. Art. 21 Ley 36/2006 de Prevención del Fraude Fiscal en relación con el art. 254 de la Ley Hipotecaria en relación con la acreditación de los medios de pago. Art. 1259 del Código Civil en cuanto a la exigencia de representación bastante por el compareciente. El Registrador que suscribe acuerda suspender la inscripción de la hipoteca solicitada dando íntegramente por reproducida la nota de denegación que se emitió con fecha 4 de marzo de 2014 y que le fue notificada el 5 de marzo de 2014. El asiento de presentación se prorroga por 60 días desde que esta resolución sea notificada (Art. 323 lh). Calificación sustitutoria: En el plazo de 15 días siguientes a la notificación es esta resolución podrá solicitar la calificación sustitutoria ante otro Registrador conforme al procedimiento y con los requisitos exigidos en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. Contra la presente resolución (...) Plasencia a cuatro de diciembre de 2014. El registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. José Mariano Hernández Daniel».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. M. M. interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 4 de diciembre de 2014 en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que «Bep Corporación Financiera, S.L.», es una sociedad dedicada a la intermediación de préstamos entre particulares, debidamente inscrita en el Registro dependiente del Instituto Nacional de Consumo; Que, de acuerdo a lo dispuesto en la Orden EHA/2899/2011, elaboró la ficha de información personalizada a instancia de los prestatarios que consta unida a la escritura; Que, a continuación, se elaboró una oferta vinculante de acuerdo con la misma Orden donde ya se faculta a suplir los gastos para llevar a cabo la inscripción; Que en la propia escritura consta en la cláusula los gastos que serán deducidos del importe del préstamo; Que, en virtud de los servicios de intermediación, el importe del préstamo se puso a disposición de los prestatarios a través de la gestión de «Bep Corporación Financiera, S.L.»; Que, en virtud de lo pactado, se reconoció recibido el importe del préstamo pero se añadió la retención de una cantidad para atender a distintas finalidades; Que es cierto que la Dirección General de los Registros y del Notariado inadmitió (no resolvió) el primer recurso interpuesto y que, para evitar más dilaciones, se otorgó nueva escritura; Que, respecto del primer defecto, la insuficiencia del poder en virtud del que actúa el compareciente, del análisis de la escritura resulta que se le confieren plenitud de competencias para aceptar la hipoteca y para suplir los gastos necesarios hasta conseguir la correcta inscripción; Que, respecto del segundo defecto, el hecho de que parte del préstamo se destinase al pago de determinadas cantidades se debió a los pactos entre las partes; Que ambas son formas de pago y mediante ambas queda cumplida la obligación de entrega; Que dichos gastos vienen expresamente recogidos en la información precontractual, en la oferta vinculante y

en la propia escritura, citando en su apoyo la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2001, y Que, en cuanto al tercer defecto, no se motivan suficientemente las correspondientes denegaciones.

IV

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 14 de enero de 2015, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado el notario autorizante, contestó en el sentido de que no presentaba alegaciones.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1157, 1158, 1255, 1257, 1258, 1259, 1281, 1285, 1287, 1710, 1712, 1713 y 1714 del Código Civil; 9, 12, 21, 104, 105, 138, 142 y 254 de la Ley Hipotecaria, 1, 5, 14, 17, 18 y 19 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito; 24 de la Ley del Notariado; 177 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de marzo y 18 de noviembre de 2000, 9 de abril y 18 de junio de 2001, 18 de enero y 5 de febrero de 2011, 11 de marzo de 2013, 3, 6 y 9 de octubre y 9 de diciembre de 2014 y 4 de febrero de 2015.

1. Como resulta de los hechos, presentada a inscripción en su día una escritura pública de préstamo hipotecario entre particulares y calificada negativamente, se recurrió el acuerdo del registrador sin que esta Dirección General entrase en el fondo del asunto al ser inadmitido el recurso interpuesto. Nuevamente presentada la escritura junto con otra denominada complementaria y de ratificación, el registrador la rechaza nuevamente reproduciendo íntegramente la nota de defectos que provocó la primera presentación añadiendo que el mandato verbal en virtud del que interviene una de las comparecientes en esta segunda escritura no ha sido ratificado.

El escrito de recurso por su parte se limita a cuestionar los defectos señalados y provocados por la primera presentación y ahora reproducidos sin que impugne la circunstancia, señalada en la segunda nota de defectos, de que una de las comparecientes, prestataria, comparece en representación de su marido como mandataria verbal sin que su actuación haya sido ratificada. Se limita a poner de manifiesto que la segunda escritura complementaria y de ratificación ha sido otorgada por la prestataria, la sociedad de gananciales que obtiene el préstamo, compareciendo uno de sus miembros, doña M. G. F.

Cualquiera que sea la denominación que haya recibido esta segunda escritura lo cierto es que en ella las partes contractuales determinan su posición jurídica en relación al contrato llevado a cabo en la primera, fijando su contenido y el marco en que se desenvuelven las relaciones jurídicas de él derivadas por lo que, sin necesidad de entrar en la cuestión de si el recurrente está o no efectivamente impugnando el defecto señalado por el registrador, resulta evidente que sin la debida ratificación de una de las personas que ha intervenido en el contrato no procede la inscripción por aplicación de las reglas generales del ordenamiento (artículos 1257 y 1259 del Código Civil).

Delimitado así el objeto de este expediente (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), procede el análisis de los tres defectos señalados por el registrador.

Para su correcta comprensión es preciso señalar, de acuerdo con la relación de hechos más arriba expuestos, que estamos ante un préstamo concertado entre particulares, el recurrente como prestamista y el matrimonio compuesto por don R. C. L. P. y doña M. G. F. como prestatarios; que ha intervenido una entidad, «Bep Corporación Financiera, S.L.», como intermediaria; que esta sociedad ha entregado parte del importe del préstamo a los prestatarios y que el resto lo retiene para aplicarlo a diversas finalidades que vienen debidamente especificadas.

2. El primero de los defectos señalados hace referencia a que si bien el representante del acreedor prestamista tiene facultades conforme al poder que se protocoliza para constituir la hipoteca, no aparece facultado para que la entidad «Bep Corporación Financiera, S.L.», que actúa como intermediaria, pueda suplir (sic) los gastos necesarios para la inscripción.

La calificación viene provocada porque la entidad intermediaria es la que efectúa el abono del importe del préstamo reteniendo las cantidades a que se ha hecho referencia.

La calificación no puede mantenerse. De la escritura de poder protocolizada resulta que el poderdante confiere facultades muy concretas para conceder un préstamo con garantía hipotecaria sobre finca específica, por importe, tipo de interés fijo y plazo igualmente determinados. A continuación otorga facultades amplias para establecer los pactos y estipulaciones que estime precisos; convenir causas de vencimiento anticipado, procedimientos de ejecución, pactos sobre conservación, inspección, impuestos y seguros cuyos conceptos podrá pagar el prestamista con derecho de reintegro; fijación de responsabilidad por intereses, costas y gastos y extensión de la cobertura.

El apoderado del prestamista ha actuado tanto dentro de los estrictos límites que le fija el poder de representación en cuanto al objeto a hipotecar y condiciones esenciales del préstamo, como en los amplios que le permiten fijar el conjunto de pactos y cláusulas habituales en los préstamos hipotecarios, por lo que de conformidad con las reglas generales (artículos 1281, 1285, 1287, 1710, 1712, 1713 y 1714 del Código Civil), su actuación es plenamente representativa (artículo 1259 del propio Código).

El hecho de que el importe del préstamo se haya satisfecho por parte de un tercero, incluso con retención de cantidades, no afecta al ámbito de la relación representativa entre principal y representante sin perjuicio de las consecuencias que de ello puedan derivarse entre los intervinientes (artículo 1158 en relación al artículo 1728 del Código Civil).

3. La segunda cuestión planteada en la nota de defectos que se da por íntegramente reproducida se divide a su vez en dos: por la primera se afirma que la entidad «Bep Corporación Financiera, S.L.», no comparece representada en modo alguno; por la segunda se afirma que no queda determinada la entrega del préstamo por cuanto es «Bep Corporación Financiera, S.L.», quien hace la transferencia, previa deducción de cantidades, lo que hace que la existencia de la obligación no sea indubitada haciendo preciso que se acredite la entrega efectiva del importe y el medio de pago utilizado.

El primer aspecto al que se refiere la nota no puede ser mantenido habida cuenta de que en la escritura complementaria y de ratificación comparece don A. A. A. como mandatario verbal de «Bep Corporación Financiera, S.L.», quien ratifica posteriormente en escritura pública.

La segunda cuestión tampoco puede mantenerse. La nota del registrador no es tan clara sobre el contenido del reproche como hubiera sido deseable pero de su lectura parece deducirse que el hecho de que el pago haya sido hecho por tercero que a su vez retiene cantidades al prestatario provoca una indeterminación sobre la existencia de la propia obligación así como sobre la acreditación de la entrega del principal y de los medios de pago.

Como se ha puesto de relieve más arriba, el hecho de que la entrega del importe del préstamo se haga por un tercero que actúa por cuenta del prestamista no permite afirmar que la obligación no existe o que la persona del prestamista es distinta de la que resulta del título. Si dichas circunstancias podían estar insuficientemente expresadas en la escritura de préstamo hipotecario no es así cuando se completa con la segunda escritura en la que las partes determinan con exactitud cuál ha sido el papel de intermediaria que ha jugado la sociedad de conformidad con su objeto social y el marco regulatorio.

La parte prestataria confiesa recibido el total importe del préstamo. Es cierto que esta Dirección General ha afirmado (vid. Resolución de 7 de marzo de 2000), que aun cuando se afirme por la parte prestataria la recepción del importe del préstamo convenido, dicha declaración deviene en meramente formal sino va acompañada de la efectiva libertad de disposición del importe prestado bien porque haya sido objeto de depósito total o

parcial del que no se puede disponer sino bajo cumplimiento de determinadas condiciones bien porque su disposición se aplaze en el tiempo. Sólo cuando el prestatario recibe efectivamente el importe del préstamo surge su obligación de restitución de acuerdo con las previsiones del ordenamiento (artículo 1740 del Código Civil); de otro modo, la obligación de restitución del prestatario surgirá o irá surgiendo en el momento en que por el cumplimiento de las condiciones previstas o por el transcurso del plazo establecido pueda disponer libremente de su importe (vid. Resolución de 18 de junio de 2001).

El hecho de que se hayan retenido cantidades a la prestataria en aplicación de las previsiones de la ficha de información personalizada y de la oferta vinculante que constan protocolizadas en la escritura tampoco impide que la obligación de entrega se tenga por realizada. Dichos pactos, que no son extraños a la legislación hipotecaria (vid. artículo 118 de su Ley reguladora), no son contrarios a norma imperativa alguna (artículo 1251 del Código Civil). El mero hecho de que quien cumple la obligación de entrega por cuenta del principal retenga cantidades para el pago de partidas que están debidamente identificadas ni impide tener por cumplida la obligación ni es extraño a la práctica habitual de las operaciones de préstamo (de hecho, en algunos casos es consustancial, como ocurre con la retención de la comisión de apertura). Cuestión distinta es la de si una cláusula como la que resulta del supuesto de hecho puede incurrir en vicio de abusividad (vid. Resolución de 5 de febrero de 2014), pero esta cuestión no ha sido planteada por el registrador por lo que no procede que esta Dirección General se pronuncie al respecto (vid. Resolución de 11 de marzo de 2013).

De estas consideraciones resulta que no puede afirmarse que los medio de pago no hayan sido debidamente identificados. Resulta la cantidad total del préstamo, la cantidad retenida y su destino y la cantidad efectivamente entregada con especificación de los códigos de la cuenta de origen y de destino con lo que los requisitos exigidos por la legislación aplicable han de considerarse debidamente cumplimentados (vid. Resoluciones de 11 de marzo de 2013 y 9 de diciembre de 2014).

4. Antes de entrar a analizar el tercer defecto de la nota de calificación, es conveniente precisar cuál es, por disposición legal, el contenido inscribible de las escrituras de préstamo hipotecario, ya que el mismo determina un distinto régimen de las estipulaciones de las escrituras de préstamo hipotecario. Este contenido viene recogido en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria que dispone que «en la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración. Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por hipoteca a favor de las entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, en caso de calificación registral favorable de las cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización», artículo cuya interpretación, como señaló el Tribunal Supremo en Sentencia de 13 de septiembre de 2013 y viene reiterando esta Dirección General, no puede hacerse de forma aislada sino mediante su necesaria coordinación e integración con las otras normas que operan en relación con el mismo mercado de productos financieros.

Del indicado artículo resulta que el contenido del asiento de inscripción de hipoteca comprende la extensión propia del derecho real de hipoteca –extensión objetiva y responsabilidad hipotecaria–; la identificación de la obligación garantizada que, a su vez, incluye las cláusulas financieras determinantes de su contenido y las cláusulas de vencimiento anticipado determinantes de la posibilidad de su ejecución (ya lo sea por el procedimiento ejecutivo hipotecario o por el ejecutivo ordinario), y en tercer lugar, aun cuando el artículo 12 de la Ley Hipotecaria no se refiera a ellas, las cláusulas relativas a los distintos procedimientos de ejecución de la hipoteca –artículos 129 de la Ley Hipotecaria, 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes–. Es decir, lo que se inscribe es únicamente el derecho real de hipoteca, pero el contenido obligacional del título se hace constar en la inscripción en sus propios términos, no como tal crédito o

préstamo en sí mismo considerado, sino en cuanto delimita el propio contenido del derecho real de hipoteca, delimitación que es imprescindible en un sistema de accesoria.

Tal como se infiere del artículo 130 de la Ley Hipotecaria que sólo permite la ejecución hipotecaria directa «sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo», las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado se trasladan al asiento registral, bien porque determinan el contenido de la reclamación hipotecaria o bien porque fijan los requisitos necesarios (vencimiento de la obligación) para que ésta se ponga en marcha y le sirven de fundamento.

Ahora bien, tales cláusulas financieras y de vencimiento anticipado sólo serán inscribibles si resultan conformes a la ley y, además, las cláusulas de vencimiento anticipado siempre que se refieren al incumplimiento por el deudor de una obligación esencial o que responda a una causa adecuada, pero no cuando se trate de obligaciones accesorias o de incumplimientos irrelevantes tal como ha declarado el Tribunal Supremo en la Sentencia de 16 de diciembre de 2009; por lo que el registrador deberá fundamentar jurídicamente su exclusión de forma clara y suficiente, de acuerdo con las normas generales de la calificación.

Junto a las citadas estipulaciones de trascendencia jurídico-real inmobiliaria que, como queda indicado, deben inscribirse si son conformes al ordenamiento jurídico y a la legislación de protección de los consumidores, existen otras cláusulas que no conforman en modo alguno el contenido del asiento de inscripción de hipoteca y que, por tanto, no pueden tener acceso al Registro de la Propiedad simplemente por carecer de trascendencia jurídico-real inmobiliaria, como, por ejemplo, los apoderamientos, las fianzas u otros pactos de carácter personal. Respecto de estas cláusulas, la labor del registrador consiste en identificarlas, incluso aunque se encuentren incorporadas a otras de contenido predominantemente financiero, valorar su alcance real o meramente personal e indicar, como fundamento de su exclusión tabular, la carencia de trascendencia jurídico-real, ya que esa es la única razón para exclusión.

5. En consecuencia, en cuanto a las cláusulas suspendidas en el defecto tercero de la nota de calificación, debemos distinguir dos grupos claramente diferenciados:

El primero formado por aquellas estipulaciones que conforman el contenido de la inscripción de hipoteca en los términos antes expuestos del que forman parte las siguientes cláusulas: el último párrafo de la cláusula segunda, relativa al reembolso anticipado del préstamo por parte del deudor; la cláusula cuarta, relativa a las distintas comisiones del contrato; la cláusula quinta, relativa a los gastos a cargo del prestatario; la cláusula séptima en cuanto a todas las causas de vencimiento anticipado salvo el impago (incumplimiento de otras obligaciones del contrato, no inscripción de la hipoteca, falseamiento de los datos suministrados, existencia de cargas preferentes, declaración de concurso e impago de las cuota del seguro de incendios); la cláusula duodécima, relativa a los gastos de otorgamiento de escritura de hipoteca, de su cancelación y de las costas y gastos de ejecución que será a cargo del prestatario; la cláusula decimotercera, relativa a la obligación del prestatario de tener la finca hipoteca asegurada de incendios; la cláusula decimocuarta, relativa a la información sobre la TAE.

Respecto a estas estipulaciones el recurso debe ser estimado porque, en estos supuestos, la simple alegación de tratarse de pactos con «falta de efectos reales frente a terceros», no sólo es erróneo sino que, además, implica una carencia de motivación o fundamentación de la suspensión pues, tal como ha afirmado esta Dirección General (vid Resoluciones de 3, 6 y 9 de octubre de 2014), la falta de trascendencia real es un efecto de la falta de inscripción y no su causa. Por otro lado, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo, que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con

suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011 y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

Además, se da la circunstancia en la presente escritura que es objeto de este recurso, que los gastos a que se refieren las cláusulas cuarta, quinta y duodécima se encuentran garantizados con la hipoteca al estar incluidas en los respectivos conceptos de la responsabilidad hipotecaria, y la obligación recogida en la estipulación decimotercera, en cuanto tiene una íntima relación con la conservación de la garantía, puede motivar el vencimiento anticipado del préstamo y su ejecución por el procedimiento ejecutivo ordinario, al amparo de una de las causas vencimiento contenidas en la estipulación séptima.

Respecto de la cláusula decimocuarta que se refiere a la información relativa a la TAE, su acceso a los asientos registrales deriva de su carácter de cláusula financiera ya que como tal constaba en el Anexo II de la Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de mayo de 1994 sobre de transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, vigente cuando la Ley 41/2007 reformó la redacción del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, y de su constancia con carácter imperativo en los contratos de crédito y préstamo hipotecario según dispone el artículo 31 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, dado su carácter vinculado al tipo de interés pactado y demás elementos financieros que lo configuran y su elevación a requisito de transparencia indispensable para la protección de los consumidores.

El segundo grupo de estipulaciones suspendidas está formado por las cláusulas decimoquinta y decimoséptima, relativas respectivamente, al derecho del acreedor de ceder el crédito y a un mandato de gestión y tramitación, respecto de las cuales, la mera afirmación de que se trata de pactos sin trascendencia real sí es admisible como fundamento de la suspensión ya que el simple reflejo de un derecho legal del acreedor de la primera o la concesión de un poder otorgado en la segunda, no conforman en modo alguno el contenido de la inscripción de hipoteca y no pueden tener acceso al Registro de la Propiedad simplemente por esa concreta razón y de conformidad con el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, sin que el recurrente haya alegado argumento alguno en sentido contrario, por lo que respecto de la mismas el recurso debe ser desestimado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador por falta de ratificación de la escritura complementaria presentada junto a la principal y en cuanto a las cláusulas de la hipoteca señaladas; y la revocación del resto de defectos señalados.

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 marzo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.