

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6382 *Resolución de 23 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Castellón de la Plana n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Eduardo José Delgado Terrón, notario de Castellón de la Plana, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Castellón de la Plana número 3, doña Cristina Martínez Ruiz, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 26 de agosto 2019 ante el notario de Castellón de la Plana, don Eduardo José Delgado Terrón, con el número 1.172 de protocolo, se formalizó un préstamo concedido por «Cajamar Caja Rural, S.C.C.» a dos personas físicas (doña N. R. A. y don G. G. F.) y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre una vivienda perteneciente a una de las prestatarias –doña N. R. A., una mitad indivisa en nuda propiedad– y a otra persona física no deudora –doña L. A. F., el usufructo de esa mitad indivisa y el pleno dominio de la mitad restante–.

En la intervención de la escritura se indicaba que doña N. R. A. y don G. G. F. intervenían como deudores no hipotecarios y que doña L. A. F. intervenía como hipotecante no deudora. En el exponen se señalaba expresamente que, para referirse a doña N. R. A. y don G. G. F., se utilizaría la expresión de «parte deudora». En el apartado de la constitución de hipoteca se expresaba que eran los titulares de los bienes quienes constituían la hipoteca. En el apartado relativo a la ejecución de la hipoteca, cuando se señalaba el domicilio, expresamente se decía que dicho domicilio lo fijaban el deudor y en su caso, el hipotecante no deudor. Y finalmente, cuando se reseñaba el acta notarial de transparencia se utilizaba expresamente el término de «prestatarios».

II

Presentada el día 26 de agosto de 2019 copia autorizada de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 3, fue objeto de la calificación que, a continuación, se transcribe únicamente respecto del defecto que es objeto de impugnación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Documento presentado: Escritura de préstamo hipotecario n.º 1172 otorgada en Castellón el 26 de agosto de 2019.

Notario autorizante: D. Eduardo José Delgado Terrón.

Asiento de presentación: n.º 1355 del Diario 89.

Finca (datos registrales): n.º 82 de Borriol.

Interesados: Cajamar.

Fundamentos de Derecho:

Se suspende la inscripción del presente documento por existir los siguientes defectos subsanables:

1.º En la adjunta escritura de préstamo hipotecario interviene un hipotecante no deudor que hipoteca parte de la finca (una casa) en garantía de deuda ajena de los prestatarios personas físicas, sin que el notario autorizante, en la reseña del acta notarial de transparencia, haga contar que la misma ha sido tramitada también con dicho hipotecante no deudor y no solo con los prestatarios como se afirma, siendo aplicable la LCI por la concurrencia de los requisitos legalmente establecidos en el artículo 2 de dicha LCI.

Según el artículo 15.4 de la LCI, que regula las obligaciones notariales relativas al acta previa de transparencia “La obligación de comparecencia y las normas de protección al prestatario previstas en la presente Ley se extenderán a toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo”, lo que implica que la reseña notarial de tal acta a que se refiere el mismo artículo en su número 7, deba comprender también la indicación de que los plazos, entrega de documentación y el asesoramiento se han cumplido también respecto de los garantes.

Además, el art. 22.2 de la LCI establece que no se inscribirán aquellas escrituras de préstamo o crédito hipotecario a las que sea de aplicación esa Ley “en las que no conste la reseña del acta conforme al artículo 15.7.”, lo que debe aplicarse también a los supuestos en que sea incompleta.

2.º (...)

Contra la presente calificación cabe (...)

Castellón de la Plana a 14 de octubre de 2019.–La Registradora: Cristina Martínez Ruiz».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Eduardo José Delgado Terrón, notario de Castellón de la Plana, interpuso recurso el día 13 de noviembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y de los hechos y fundamentos de derecho:

Se recurre la calificación (...) pero sólo en cuando al primero de los defectos puestos de manifiesto por la registradora Doña Cristina Martínez Ruíz, y que fue firmada el día 14 de octubre de 2019; se incorpora además la copia autorizada de la escritura de préstamo en testimonio.

El recurso tiene su fundamento, en el artículo 14.7 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario que dispone literalmente 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.”

Dado que en mi escritura he dado escrupuloso cumplimiento a lo dispuesto por el legislador, lo que he efectuado casi de forma literal, no se entiende el defecto de la Registradora, máxime cuando el apartado 6 de dicho artículo dispone que “el contenido del acta 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.”

La registradora al calificarme así la escritura, en realidad, está poniendo en tela de juicio que yo haya prestado el asesoramiento a todas las personas que señala el apartado 4 del artículo 14 citado, donde queda incluido el hipotecante no deudor, cuando lo cierto es que el apartado del artículo 14 en unión del apartado 6 y 7 antes transcritos, correctamente interpretados, significan que si yo en base al acta formalizada, que identifiqué o reseño, autorizo la escritura de préstamo hipotecario, es que mi labor de asesoramiento ha incluido a todos, es decir, no sólo al deudor, sino también al fiador o garante del préstamo y por tanto al hipotecario no deudor.

Nuestro ordenamiento jurídico es eminentemente espiritualista, alejado del primitivo formalismo del derecho romano, que obligaba al empleo de fórmulas sacramentales. Interpretar de otra forma los preceptos legales en los que baso el recurso, a mi entender, conduce a un rigorismo absurdo».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 18 de noviembre de 2019 y, por mantener su calificación, elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 del Código Civil; 1, 2, 14, 15 y 22 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y la Instrucción de 20 de diciembre de 2019 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ante diversas dudas en la aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

1. La única cuestión que se plantea en el presente recurso es si en la reseña del acta notarial previa a la formalización del préstamo hipotecario a la que se refiere el artículo 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, debe indicarse que el hipotecante no deudor, persona física, ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previstos en dicho precepto legal.

2. El artículo 1 de la citada Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en su primer inciso, establece que: «Esta Ley tiene por objeto establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir».

En análogos términos, el apartado 1 del artículo 2 de la misma dispone lo siguiente:

«Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:

a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. A estos efectos, también se entenderán como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica.

b) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor (...).».

En el presente caso, tanto la registradora como el recurrente admiten la aplicabilidad de la Ley 5/2019 respecto del hipotecante no deudor; y debe tenerse en cuenta que el artículo 15.2 de la misma impone al notario el deber de comprobar «el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1» de la misma ley para «(...) toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo». Por tanto, el deber de comparecencia a efectos

de información, y la correspondiente protección se extiende, por disposición expresa de la ley, a la persona física que sea fiadora o garante del préstamo (como es el hipotecante no deudor), lo que se confirma por el artículo 26.2 de la Orden EHA/2899/2011 (en virtud de la redacción modificada por la Orden ECE/482/2019). Por consiguiente, el notario debe comprobar que se han cumplido respecto del hipotecante no deudor lo establecido en los artículos 14 y 15 de la ley; y, por ende, la reseña del acta de información previa que en la escritura de formalización del préstamo hipotecario impone el apartado 7 del artículo 15 debe extenderse a tal extremo.

La registradora debe 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, y también el hipotecante no deudor persona física en caso de existir, han recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en el artículo 15 de la ley. Ciertamente, como afirma el notario recurrente, el apartado 7 del citado artículo 15 se refiere únicamente al «prestatario», pero frente a la interpretación únicamente literal de esta norma debe prevalecer la interpretación lógica, sistemática y finalista de la misma para incluir en la preceptiva reseña la indicación de que también se ha cumplido el principio de transparencia material respecto del hipotecante no deudor.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 23 de enero de 2020.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.