

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6357 *Resolución de 17 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 Ocaña, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Fuenlabrada, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Ocaña, doña María Luz Sánchez-Jáuregui Lázaro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 5 de septiembre de 2019 ante el notario de Fuenlabrada, don Juan Carlos Carnicero Íñiguez, como sustituto de su compañero de residencia, don Ricardo Cabanas Trejo, con el número 1.514 del protocolo de éste, se formalizó un préstamo concedido por «Bankia, S.A.» para financiar la adquisición por el prestatario, persona física, de una vivienda habitual; y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre dicha finca.

En tal escritura el notario expresa lo siguiente:

«Yo, el Notario, he verificado el cumplimiento de la obligación por el prestamista del depósito de las condiciones generales de este tipo de operación en el Registro de Condiciones Generales de Contratación, que figuran depositadas en el asiento número (...), manifestando los comparecientes que las condiciones aquí recogidas no coincidentes con las depositadas responden a una negociación individualizada de las mismas entre prestamista y prestatarios.»

Además, en las cláusulas financieras de la misma escritura, se pacta lo siguiente:

«3. bis 1.–Penalización de condiciones financieras:

En razón a la política de Bankia de ofrecer las mejores condiciones financieras a aquellos clientes con los que les une una relación de negocio más estrecha, se ha fijado el tipo de interés nominal consignado en el apartado anterior, siendo requisito imprescindible para poder mantenerlo:

a) Que la presente operación de préstamo hipotecario se encuentre al corriente de pago de cualquiera de las cuotas de amortización, comisiones y demás pagos que procedan con arreglo al presente contrato, salvo demoras no superiores a un plazo de 30 días.

b) Que cualquiera de los titulares del préstamo, perciba mensualmente y sin interrupción durante el período de interés anterior, ingresos domiciliados en Bankia (los importes mínimos percibidos deberán ser de 450 euros para la nómina y 200 euros para la pensión).

El incumplimiento de cualquiera de los requisitos anteriores dará lugar a una penalización del tipo de interés nominal pactado incrementándose el mismo en un entero por ciento (1,00%).

A efectos de este contrato la revisión de estas condiciones se efectuará de la siguiente forma:

Para el periodo de plazo en que el préstamo se encuentre a tipo fijo, se efectuará con carácter anual el último día del segundo mes anterior a la fecha de inicio de cómputo. Bankia revisará una vez al año, el cumplimiento de las condiciones que dan derecho a la aplicación del tipo de interés pactado, con la última información de cierre de mes disponible en ese momento. Si correspondiese aplicar la penalización al tipo de interés nominal pactado, se aplicará para el siguiente periodo anual a partir de la fecha de pago elegida, previa comunicación al cliente.

Para el periodo de plazo en que el préstamo se encuentre a tipo variable, se entenderá por fecha de revisión de condiciones, el último día del segundo mes anterior a la revisión del tipo de interés del préstamo. Bankia revisará en el mes anterior a la revisión del tipo de interés, el cumplimiento de las condiciones indicadas anteriormente, con la última información de cierre de mes disponible en ese momento. Si correspondiese aplicar la penalización al tipo de interés nominal aplicable en cada momento, se aplicará a partir de la siguiente revisión del tipo de interés, previa comunicación al cliente.»

II

Presentada el mismo día 5 de septiembre de 2019 copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Ocaña, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Se encuentra presentada en este Registro, pendiente de despacho, la escritura autorizada el 05/09/2019 por el Notario de Fuenlabrada Don Ricardo Cabanas Trejo, protocolo 1514/2019, que motivó el asiento de presentación 988, en el Diario 134, el día 05/09/2019.

Defectos:

1. No consta el número identificador del depósito de las condiciones generales contenidas en la escritura en el Registro de Condiciones Generales de la contratación.

Fundamento de derecho:

– La inscripción en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación de las condiciones generales de los contratos de préstamo/crédito hipotecario tiene carácter obligatorio para el predisponente (el acreedor hipotecario) “antes de empezar la comercialización”. (artículo 11.2 de la Ley 7/1998 de 13 de Abril sobre Condiciones Generales de la Contratación), lo que el notario deberá hacer constar en las escrituras que autorice. Artículo 23.3 de la misma ley.

Por su parte, el artículo 7 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, ratifica esa obligatoriedad del depósito de los modelos de condiciones generales, lo que configura expresamente en su título como “una obligación de transparencia de los contratos”.

Así resulta igualmente de la Instrucción DGRN de 13 de junio de 2019.

En el caso de que se subsane el defecto anterior, se practicará la inscripción, pero tampoco tendrán acceso al registro las siguientes cláusulas o pactos por los fundamentos de derecho que en cada una de ellas se relacionan:

No tendrán acceso al registro las siguientes cláusulas o pactos por los fundamentos de derecho que en cada una de ellas se relacionan:

(...)

3. La Cláusula Financiera tercera bis:

Por no determinarse que circunstancias determinan la “relación más estrecha” de las que se hace depender el interés, pudiendo implicar la existencia de productos vinculados no permitidos por la Ley (artículo 17) o combinados en cuyo caso deberían especificarse, o, en su defecto si basta con la domiciliación a que hace referencia el apartado b).

En cuanto al apartado a) por hacer depender la bonificación de interés del impago del préstamo.

La cancelación de cualquiera de los productos combinados será lo que produzca la pérdida de la bonificación y repercutirá sobre el coste conjunto del préstamo con independencia del pago o no de la obligación principal que tiene su propia penalización en los intereses de demora. De forma que, manteniéndose dichos productos, no debería variar el interés aplicable, sin perjuicio de que a este se le sumaran 3 puntos por la demora.

Si a la aplicación de los intereses de demora se suma la penalización del 1% sobre los intereses ordinarios, se estaría aplicando de facto un sobregiro de 4 puntos, excediéndose los límites legales. (art.25 LCI)

Consecuentemente, no se inscribe la referencia a la penalización.

4. (...)

Ocaña, quince de octubre del año dos mil diecinueve La Registradora Doña María Luz Sánchez-Jáuregui Lázaro.

Contra la calificación negativa precedente se podrá (...)

III

Contra la anterior nota de calificación, don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Fuenlabrada, interpuso recurso el día 18 de octubre de 2019 mediante escrito con los siguientes fundamentos jurídicos:

«1. En relación con el número identificador del depósito de las condiciones generales:

Como cuestión previa, debo recordar que en las páginas 84/85 de la escritura calificada negativamente se dice lo siguiente: “Yo, el Notario, he verificado el cumplimiento de la obligación por el prestamista del depósito de las condiciones generales de este tipo de operación en el Registro de Condiciones Generales de Contratación, que figuran depositadas en el asiento número (...), manifestando los comparecientes que las condiciones aquí recogidas no coincidentes con las depositadas responden a una negociación individualizada de las mismas entre prestamista y prestatarios”. Teniendo en cuenta esta declaración del notario autorizante, a la vista del defecto invocado y de su fundamentación jurídica, especialmente de la Instrucción de la DGRN de 13/06/2019, curiosamente apenas citada de modo incidental por el Registro de la Propiedad -RP-, las cuestiones que se han de plantear serían las siguientes:

a) El depósito como condición previa y necesaria para el empleo de las condiciones generales: ya que el RP invoca expresamente el art. 23.3 Ley de Condiciones Generales de la Contratación -LCGC-, conviene recordar que en el Proyecto de LCGC se atribuía al RP la calificación de la necesidad, en su caso, de la previa inscripción de las cláusulas contractuales que tengan el carácter de CGC. Al final el texto de la LCGC, poniendo fin a cualquier duda, se limitó a disponer que los notarios, “advertirán de la obligatoriedad de la inscripción de las condiciones generales en los casos legalmente establecidos” (art. 23.2 LCGC), añadiendo en el apartado siguiente, que “el Notario hará constar en el contrato el carácter de condiciones generales de las cláusulas que tengan esta naturaleza y que figuren previamente inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, o la manifestación en contrario de los contratantes”. Por otro lado,

aunque el art. 7 Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario -LCCI configura expresamente este depósito como una obligación de transparencia de los contratos, en la regulación específica de la transparencia material sujeta a control notarial (art. 15 LCCI), y a posterior control registral por medio de la reseña del acta notarial correspondiente (art. 22.2 LCCI), para nada se alude a dicho depósito.

A la vista de unos pronunciamientos legales tan poco concluyentes, la Instrucción de la DGRN de 13/06/2019 ha tenido que enfrentar el problema de la trascendencia de este depósito para la autorización/inscripción de esos contratos, y lo ha hecho estableciendo una obligación general a cargo de notario/RP, según la cual: “el notario deberá controlar al autorizar la escritura de préstamo hipotecario, y el registrador de la propiedad al inscribirla, el mero hecho de que efectivamente la entidad financiera haya procedido previamente a practicar dicho depósito. Se trata de un control de cumplimiento de la legalidad que el notario y el registrador de la propiedad están obligados a realizar, como ocurre con otros supuestos de obligaciones legales cuyo cumplimiento, con independencia de si afectan o no a la validez y eficacia del negocio, debe resultar de la escritura y en su caso hacerse constar al practicar su inscripción: ocurre así con la entrega del certificado energético, la declaración del movimiento de metálico, la justificación de los medios de pago, la obtención de una licencia urbanística, etc.”.

Por esta razón, el notario/RP deberá acceder al Registro de CGC -RCGC de forma inmediata y gratuita, y realizar la comprobación del previo depósito de las CGC. Ahora bien, del mismo modo que no se pronuncia sobre los efectos civiles de la infracción de ese mandato, tampoco deja claro si el notario/RP deberá negarse a autorizar/inscribir en caso de no resultar de la consulta dicho depósito. En los ejemplos que cita siempre hay una norma que lo demanda (p. ej., art. 11 Ley Hipotecaria), pero respecto de la obligación del depósito en el RCGC el único mandato expreso es el de advertencia a cargo de los notarios. Está claro que el notario/RP debe controlar, no tanto qué debe hacer después.

Esta falta de definición precisa de las consecuencias de la infracción se refuerza a la vista de la siguiente declaración recogida en la Instrucción: “la legislación no precisa la eventual consecuencia de la falta de depósito sobre la validez de la condición general, sin que el control formal que deben desempeñar notarios y registradores sobre el cumplimiento de dicha obligación suponga atribuir a su inobservancia una nulidad patente y de pleno derecho de la misma. Es imprescindible tener en cuenta lo anterior a la hora de constatar el alcance de la verificación que ha desempeñarse, pues todo aquello que exceda la mera comprobación del depósito de las condiciones generales queda al margen del control de la legalidad notarial y de la calificación registral”. Parece que una comprobación básica referida al mero hecho de un depósito es necesaria para autorizar/inscribir, aunque no resulte con total exactitud que “esas” condiciones incorporadas al contrato coincidan con aquellas que fueron depositadas anteriormente. En palabras de la Instrucción: “el previa depósito de las condiciones generales empleadas por la entidad en su contratación no debe impedir la autorización y posterior inscripción de la escritura de préstamo hipotecario por el hecho de que del cotejo de la misma con las condiciones generales depositadas resulte alguna diferencia... se está, por tanto, admitiendo expresamente que en la escritura se incluyan cláusulas que no hayan sido depositadas previamente, puesto que en tal caso lo que se recogerá será ‘la manifestación en contrario de los contratantes’”.

b) El alcance de la obligación del notario y las consecuencias de su eventual incumplimiento: en todo caso, aun admitiendo a efectos discursivos que el depósito sea un condicionante expreso, incluso que pudiera incidir sobre la validez del negocio, las obligaciones de notario/RP son independientes la una de la otra ya que son obligaciones referidas al hecho en sí del depósito, no a la actuación del funcionario que intervino en primer lugar. No es que el RP haya de comprobar si el notario hizo la verificación al tiempo de autorizar la escritura, sino que ha de comprobar por sí mismo que ese depósito tuvo lugar (dice la Instrucción: “debe calificar si efectivamente ese depósito se ha producida”). El RP no viene condicionado por la previa actuación del notario, ni está

circunscrito a verificar cómo la ha practicado (así ocurre, en cambio, con la reseña del acta notarial del art. 16 LCCI), sino que la suya constituye una obligación propia y autónoma referida al mismo deber de depósito, no al deber del notario de verificar que aquél se ha cumplido. Por consiguiente, diga lo que diga el notario en la escritura, el RP habrá de hacer la pesquisa por su cuenta.

El incumplimiento de su obligación por parte del notario no afecta como tal a la validez del negocio, ni a su inscribibilidad, sino que será el hecho en sí del depósito, extremo que ha de comprobar el RP por sí mismo. Por idéntica razón, pero a la inversa, el cumplimiento defectuoso por parte del notario, por ejemplo, al afirmar equivocadamente que las CGC fueron objeto de depósito, cuando en realidad no fue así, tampoco exime al RP de hacer la comprobación y actuar en consecuencia.

c) La forma de hacer constar en la escritura el cumplimiento de la obligación: nada dice la Instrucción sobre la forma en que el notario debe reflejar en la escritura que ha verificado ese control fuera de hacer constar “que las cláusulas de la misma han sido objeto del depósito previo en el Registro”. La Instrucción no exige que el notario especifique en la escritura el número identificador del depósito de las CGC, solo que ha comprobado el hecho del depósito previo, y no puede ser de otra manera, salvo que se quiera limitar la calificación del RP a la simple comprobación mecánica del dato que ofrezca el notario. Esta restricción de su competencia es incompatible con el papel que le asigna la Instrucción, de mucho mayor calado, pues el RP debe comprobar por su cuenta ese depósito, sin condicionantes previos por parte del notario. El RP habrá de buscarlas, formarse una opinión y, si lo considera oportuno, calificar negativamente, pero será por su propia pesquisa, no por lo que antes haya verificado el notario.

d) La situación en la escritura calificada: en nuestro caso resulta con total claridad que el notario ha cumplido con su obligación, pues ha verificado que se trata de CGC depositadas, recogiendo, además, la declaración de que las posibles diferencias responden a una negociación individualizada de las mismas entre las partes, de conformidad con la posibilidad expresamente admitida por la Instrucción. Con esto ya habría sido suficiente, entendiéndose, por parte del notario. A partir de aquí, que el RP haga su trabajo y practique las verificaciones oportunas, con la posibilidad, en su caso, de considerar que realmente esas CGC no han sido objeto de depósito, pues no encuentra modelo alguno que se corresponda, en su estructura básica, con el del contrato. No obstante, yendo más lejos de lo que la Instrucción demanda, en la presente escritura se da un número, aunque se indicó de asiento, que es el del Código Identificador Único asignado por el propio RCGC. Justamente el número que permite hacer la pesquisa. Basta con teclearlo en la web del RCGC y se accede a los modelos depositados.

En nuestro caso, el RP se limita a exigir el número identificador del depósito de las CGC, ignorando, tanto la declaración del notario referida a su propia comprobación (suficiente a efectos de la LCGC y la LCCI), como el número que aquél reseña en la escritura. No hay más argumentación, lo que impide saber si es porque ese número no le permite acceder al depósito, o porque considera que las CGC a las que le lleva ese número no son las del contrato. En cualquier caso, no parece que el RP se haya tomado la molestia de llevar a cabo la comprobación exhaustiva que se espera del mismo.

2. En relación con la penalización en el tipo de interés por no cumplir determinadas condiciones.

En la escritura se establece una bonificación del tipo de interés, pero en forma invertida. Es decir, no se parte del tipo más alto, para fijar después en qué términos se puede rebajar, sino que se reconoce de entrada el tipo más bajo, especificando a continuación en qué condiciones se puede ver incrementado. El resultado es el mismo, que el deudor, en determinadas condiciones, paga un interés menor. Cambia la perspectiva, o mejor, la forma de expresarlo, pero la alternativa en cualquier caso siempre sería un tipo de interés superior. Dicho esto, son dos los inconvenientes que formula el RP:

+ Por no determinar las circunstancias que determinan la “relación más estrecha”: la objeción resulta por completo incomprensible. Las circunstancias que determinan el incremento están perfectamente identificadas en los apartados a) y b) que siguen, no hay más, en ellas se encarna la relación “más estrecha”, cuya invocación en el párrafo anterior es simplemente estilística, a modo de explicación de la mejora pactada, pues hay mejora, aunque se exprese al revés.

+ Por suponer un incremento encubierto del interés de demora: se ha de reconocer que la entidad de crédito tampoco pide mucho, apenas una domiciliación de ingresos y que el prestatario no se retrase en el pago, dando un plazo de tolerancia de 30 días. Esto no supone un interés de demora, sino la pérdida de la bonificación, pérdida que, además, no se activa de modo automático, no sólo por el margen indicado de los 30 días, también porque la revisión de las condiciones de aplicación se efectúa con su propio calendario anual. Por consiguiente, es posible que, habiendo incurrido en demora, el tipo rebajado aún se prolongue durante un tiempo, igual que es posible, a la inversa, que hasta la próxima revisión el tipo superior se siga aplicando. aunque ya no se esté en demora, y es así, simplemente, porque se trata de cosas distintas. La situación es la propia de cualquier tipo de interés bonificado, donde el recargo por demora se aplica al de cada cuota retrasada, o sobre el último aplicado cuando tiene lugar el vencimiento anticipado.

En nuestro caso, la pretensión del RP implica alterar a posteriori una cláusula esencial del contrato referida al precio, pero puede suponer, para el futuro, caso de que su criterio se viera confirmado, un empeoramiento en 1as condiciones de los préstamos que concede esta entidad de crédito. Pues el propósito de la cláusula no es que al deudor se le castigue por no pagar, sino que se le premie por pagar bien, por eso la consecuencia, caso de desterrar este tipo de cláusulas, no será tanto un recargo por demora más bajo, como un tipo ordinario simplemente más alto».

IV

La registradora de la Propiedad de emitió informe mediante escrito de fecha 25 de octubre de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe afirmaba lo siguiente:

«En cuanto al primer defecto observado objeto de recurso, este se consignó erróneamente, pues no debió decirse que no se incluía el número identificador del depósito de las Condiciones Generales de la Contratación ya que sí se incluyó, sino que éste era erróneo, pues efectuada la búsqueda correspondiente figuraban equivocadamente tanto el n.º del predisponente como el folio registral, siendo los datos correctos (...) y no los consignados en la escritura y en el escrito de recurso. Por tanto, sin entrar a valorar los argumentos jurídicos y las afirmaciones de otro tipo que efectúa el recurrente, he rectificado la calificación en ese punto, sin perjuicio de que, en caso de llegarse a constituir la hipoteca, haga constar la referencia oportuna en el asiento y en la nota de despacho».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 21 de la Ley Hipotecaria; 1281, 1283, 1284 y 1285 del Código Civil; 14 y 15 de Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; 83 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 y otras leyes complementarias; 1, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado; 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; los artículos 147 del Reglamento

Notarial; 29 y 30 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009 (As. C-243/08) y 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11); las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2001, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 16 de diciembre de 2009, 9 de mayo, 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013 y 26 de mayo, 30 de junio y 8 de septiembre de 2014; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero y 8 de junio de 2011, 23 de enero, 16 y 27 de febrero, 20 y 28 de junio y 18, 26 y 27 de julio de 2012, 2 de enero, 2 de marzo, 1 de junio, 1 y 11 de julio y 6 y 13 de septiembre de 2013, 5 de febrero, 23 de julio y 29 de septiembre de 2014, 22 de enero y 12 de marzo de 2015, 19 de julio de 2018, 13 y 27 de junio y 29 de noviembre de 2019 y 7 de enero de 2020.

1. Mediante la escritura que es objeto de la calificación impugnada se formalizó un préstamo concedido por «Bankia, S.A.» para financiar la adquisición por el prestatario, persona física, de una vivienda habitual; y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre dicha finca.

En relación con el único de los defectos expresados en la nota impugnada que es mantenido por la registradora, en dicha escritura se pacta lo siguiente:

«3. bis 1.–Penalización de condiciones financieras:

En razón a la política de Bankia de ofrecer las mejores condiciones financieras a aquellos clientes con los que les une una relación de negocio más estrecha, se ha fijado el tipo de interés nominal consignado en el apartado anterior, siendo requisito imprescindible para poder mantenerlo:

a) Que la presente operación de préstamo hipotecario se encuentre al corriente de pago de cualquiera de las cuotas de amortización, comisiones y demás pagos que procedan con arreglo al presente contrato, salvo demoras no superiores a un plazo de 30 días.

b) Que cualquiera de los titulares del préstamo, perciba mensualmente y sin interrupción durante el período de interés anterior, ingresos domiciliados en Bankia (los importes mínimos percibidos deberán ser de 450 euros para la nómina y 200 euros para la pensión).

El incumplimiento de cualquiera de los requisitos anteriores dará lugar a una penalización del tipo de interés nominal pactado incrementándose el mismo en un entero por ciento (1,00%).

A efectos de este contrato la revisión de estas condiciones se efectuará de la siguiente forma: (...).

2. La registradora suspende la inscripción de la cláusula referida porque, a su juicio, existen dos objeciones: primera, que no se especifica qué circunstancias determinan la «relación más estrecha» de las que se hace depender el tipo de interés; y, segunda, que se hace depender la bonificación de interés del impago del préstamo, de modo que si a la aplicación de los intereses de demora se suma la penalización del 1% sobre los intereses ordinarios, se estaría aplicando de hecho un sobregiro de 4 puntos, excediéndose los límites legales.

Ninguna de tales objeciones puede ser confirmada.

La primera de ellas, porque de la interpretación literal, finalista, lógica y sistemática de la estipulación cuestionada (cfr. artículos 1281, 1283, 1284 y 1285 del Código Civil) resulta explícita e inequívocamente la voluntad de las partes respecto de la bonificación del tipo de interés en un entero por ciento, que se condiciona al cumplimiento de ambos requisitos establecidos (encontrarse al corriente de los pagos que procedan con arreglo al contrato; y la domiciliación de los ingresos referidos en «Bankia, S.A.»). Y respecto de

las condiciones de transparencia de dicha cláusula, debe recordarse que, como ha puesto de relieve esta Dirección General en la reciente Instrucción de 20 de diciembre de 2019, de la Ley 5/2019 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 calificador 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.

También la segunda objeción expresada por la registradora, relativa a los intereses de demora, debe revocarse, pues de la cláusula sexta de la escritura resulta inequívocamente que en caso de demora el interés que deberá satisfacer el deudor será «un interés nominal superior en tres puntos porcentuales al tipo vigente en el momento de pago»; y el hecho de que este interés -remuneratorio u ordinario- al tipo vigente pueda ser incrementado en un entero por ciento si no se cumplen las condiciones establecidas para obtener la bonificación del mismo no puede confundirse con un incremento del interés moratorio; y ello aun cuando una de esas condiciones sea la falta de los pagos que procedan con arreglo al contrato, pues, como afirma el recurrente, son distintos el interés de demora y la pérdida de la bonificación, pérdida que, por otra parte no se produce automáticamente (no sólo se pacta un margen de 30 días, sino que la revisión de las condiciones de aplicación se realiza con su propio calendario anual), y, por ello, es posible que, habiendo incurrido en demora, el tipo rebajado aún se prolongue durante un tiempo, igual que es posible, a la inversa, que hasta la próxima revisión el tipo superior se siga aplicando, aunque ya no se incurra en demora.

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, 17 de enero de 2020.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.