

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9052 *Resolución de 16 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Fuenlabrada n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por Norberto González Sobrino, Notario de Madrid, contra la calificación de la registradora de la propiedad de Fuenlabrada número 1, doña Guillermina Bosch Cabot, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, por razón de no recogerse en la cláusula relativa a la ejecución parcial de la hipoteca, el número de cuotas mensuales que son necesarias para que la misma pueda tener lugar.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada en Madrid el día 27 de diciembre de 2019, ante el notario de dicha ciudad, Don Norberto González Sobrino, número de protocolo 2478/2019, se formalizó un préstamo hipotecario concedido por el Kutxabank SA a la persona física Don J.S.S., con destino a la adquisición de una vivienda unifamiliar en la ciudad de Fuenlabrada, finca registral 11.696, que es objeto de gravamen hipotecario, y que en la cláusula décima relativa al procedimiento de ejecución hipotecaria parcial solo se contiene una remisión genérica al artículo 693-1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II

Presentada telemáticamente el mismo día 27 de diciembre de 2019 copia autorizada de la escritura en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 1, causó el asiento 1501 del Diario 70, cuyo despacho fue suspendida por falta de liquidación del correspondiente impuesto el mismo día de su presentación. El 14 de enero de 2020 se aportó por Gesdek copia autorizada en formato papel, acreditando asimismo el pago del impuesto. El documento previo de compraventa fue despachado el día 27 de enero de 2020, y el día 10 de febrero de 2020 se procedió a calificar negativamente la escritura de préstamo hipotecario en los siguientes términos: «Hechos: Por la escritura presentada a inscripción se formaliza un préstamo concedido por Kutxabank, S.A. y garantizado con hipoteca sobre vivienda. En las estipulaciones novena y décima de la escritura presentada se establece que vencido total o parcialmente el préstamo el acreedor podrá ejercitar la acción hipotecaria, entre otros, por el procedimiento de ejecución directa y por el extrajudicial. Y en la cláusula final "Solicitud de inscripción" se pide la inscripción de la cláusula sexta bis "Resolución anticipada" de cara al ejercicio de las acciones hipotecarias de los artículos 693,1 y 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sin embargo, en la cláusula sexta bis se prevé únicamente el vencimiento anticipado total del préstamo por el impago de determinadas cuotas, en los términos del artículo 693-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 bis de la Ley Hipotecaria. En la escritura se pactan además determinadas estipulaciones de carácter personal y como tales sin acceso al Registro. Fundamentos de Derecho: La Ley de Enjuiciamiento Civil regula en su artículo 693-1 la reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago debe hacerse en plazos, sin que se reclame por tanto el vencimiento anticipado total, señalando que "Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del

capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses. Así se hará constar por el Notario en la escritura de constitución y por el Registrador en el asiento correspondiente". Sin embargo, en el caso de la escritura presentada se acuerda la ejecución –además de en caso de vencimiento anticipado total– para el supuesto de vencimiento parcial, con referencia en la solicitud de inscripción al citado artículo 693-1, sin que conste en la escritura de modo alguno el pacto de ejecución para el caso de impago de al menos tres plazos mensuales o número de cuotas equivalente a tres meses. La obligatoriedad de la constancia del referido pacto en la escritura e inscripción resulta además del artículo 130 de la Ley Hipotecaria que, con carácter general, señala "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". Y el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige por ello que, para la ejecución directa, se libre por el registrador certificación con inserción literal de la inscripción de hipoteca que se haya de ejecutar. Todo ello resulta también de aplicación al procedimiento extrajudicial, dada la remisión del artículo 129 h) de la Ley Hipotecaria a la Ley de Enjuiciamiento Civil. El defecto señalado es de carácter subsanable...».

III

Con fecha 13 de febrero de 2020 se presentó en el Registro de la Propiedad de Collado Villalba solicitud de calificación sustitutoria contra la nota de calificación negativa antes expresada; la cual se remitió el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada 1, de conformidad con el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria, el día 14 de febrero de 2020. Previa remisión de los antecedentes del expediente, con fecha 28 de febrero de 2020 se recibió por fax comunicación del Registro de la Propiedad de Collado Villalba mediante la cual la Registradora doña Lourdes Claver confirmaba la nota de calificación de 10 de febrero de 2020, utilizando los mismos argumentos que constan en la misma, añadiendo que la entidad financiera Kutxabank SA recoge correctamente la cláusula controvertida en el modelos de hipoteca depositados en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

IV

Contra la nota de calificación inicial, el Notario autorizante, presentó telemáticamente recurso en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada 1, el día 4 de marzo de 2020; con base en los siguientes argumentos: «Fundamentos de Derecho. Primero.–En la estipulación no financiera séptima de la escritura calificada se constituye un derecho real de hipoteca sobre una finca que cumple todos los requisitos legales necesarios para su inscripción en el Registro de la Propiedad, por lo que debe procederse a inscribir ese derecho real de hipoteca que se constituye en la escritura, haciendo constar en la inscripción registral los extremos a los que se refiere el artículo 12 de la Ley Hipotecaria que quedan perfectamente determinados en la escritura calificada. Segundo.–La cláusula financiera sexta bis de la escritura calificada, relativa a la resolución anticipada, es también perfectamente inscribible en el Registro de la Propiedad, ya que lo pactado en esa cláusula se ajusta a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario y en el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria, por lo que debe transcribirse o hacerse constar dicha cláusula en el asiento de inscripción del derecho real de hipoteca, en los términos que resultan del contenido de la escritura de constitución de esa hipoteca (artículo 12 de la Ley Hipotecaria). Tercero.–Conforme a lo pactado en la cláusula no financiera novena de la escritura, el derecho real de hipoteca podrá ejecutarse por el denominado procedimiento directo contra los bienes hipotecados regulado en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las

especialidades que se establecen en su capítulo V, y, de acuerdo con lo pactado en la cláusula no financiera décima de la escritura calificada, el derecho real de hipoteca que se constituye podrá ejecutarse, además, a través de la denominada venta extrajudicial regulada en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria. Las partes contratantes acuerdan que esos procedimientos de ejecución de la hipoteca (venta extrajudicial y procedimiento directo contra los bienes hipotecados) serán aplicables tanto en caso de vencimiento total del préstamo como en caso de un vencimiento "parcial". Así se establece claramente en las cláusulas no financieras novena y décima de la escritura calificada, por lo que en la inscripción de la hipoteca se deberá hacer constar esa estipulación de la escritura que permite al acreedor ejecutar la hipoteca por medio de la venta extrajudicial y/o por medio del procedimiento directo contra los bienes hipotecados en caso de vencimiento total o parcial del préstamo. Cuarto.—La calificación registral recaída parece dar a entender que, al haberse pactado que se pueda ejecutar la hipoteca por medio de la venta extrajudicial y/o por medio del procedimiento directo contra los bienes hipotecados en caso de un vencimiento parcial del préstamo, debe hacerse constar en la escritura "*espressis verbis*" que la ejecución por esos procedimientos, en caso de vencimiento parcial del préstamo, solo será posible si hubieren vencido al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago, entendiendo la Registradora que así lo exige el artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Esa interpretación que hace la Registradora del artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no es correcta. La redacción originaria del artículo 693.1 que estableció la 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, permitía al acreedor ejecutar la hipoteca por el procedimiento de ejecución directo contra los bienes hipotecados en caso de un impago parcial de la deuda, siempre que la correspondiente estipulación o pacto de la escritura que así lo estableciese constase inscrita en el Registro de la Propiedad. Es decir, lo que debía constar en la escritura era una estipulación expresa que permitiese al acreedor acudir al procedimiento directo contra los bienes hipotecados en caso de un impago "parcial" de la deuda. Esa estipulación era lo que se debía hacer constar también en el Registro de la Propiedad. Posteriormente el artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha sido modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y por la Ley 19/2015, de 13 de julio. En virtud de estas modificaciones legales del artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil hoy solo se permite aplicar el procedimiento de ejecución directo contra los bienes hipotecados, en caso de un impago parcial de la deuda, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago. No se permite ahora al acreedor la ejecución por el procedimiento directo contra los bienes hipotecados si no han vencido un determinado número de plazos o cuotas mensuales sin cumplir el deudor su obligación, pero esa limitación ya la establece la propia Ley y no hace falta que las partes contratantes la pacten. Después de establecer esta exigencia legal de que haya vencido un número de plazos o cuotas mensuales sin cumplir el deudor con su obligación de pago, para que pueda ser aplicable en una reclamación limitada de la deuda el procedimiento directo contra los bienes hipotecados, el artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, añade lo siguiente: "Así se hará constar por el notario en la escritura de constitución y por el registrador en el asiento correspondiente". Dados los antecedentes de este apartado del artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, parece lógico entender que lo que debe hacerse constar en la escritura de constitución de hipoteca en la estipulación expresa en virtud de la cual se acuerde por los contratantes la posibilidad de que sea aplicable el procedimiento de ejecución directo contra los bienes hipotecados, en caso de impago parcial de la deuda garantizada con la hipoteca. Lo que se tiene que pactar en la escritura es el acuerdo para poder ejecutar por ese procedimiento privilegiado en caso de impago parcial de la deuda, y ese pacto o estipulación que hace constar el notario en la escritura, es lo que se inscribe y se hace constar en el asiento registral. No hace falta consignar en la escritura "*espressis verbis*" que la aplicación de ese procedimiento de ejecución directo en el caso de un impago parcial de la deuda exige que hayan vencido un determinado número de cuotas del préstamo sin cumplir el deudor su obligación, porque esa

limitación ya la establece la propia ley (artículo 693.1 LEC) y, por tanto, ni hace falta pactar esa exigencia en la escritura pública de constitución de la hipoteca, ni es necesario hacerla constar en el Registro de la Propiedad, ya que la Ley dota a ese requisito legal de una publicidad que hace innecesaria su consignación formal en la escritura pública y en el cuerpo del asiento registral de la hipoteca. Por tanto, será aplicable, en caso de un impago parcial de la deuda garantizada con una hipoteca, lo dispuesto en el capítulo V del Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre que en la escritura de constitución de la hipoteca así se haya pactado o estipulado, como ocurre en la escritura calificada, sin que sea necesario establecer, además, que la ejecución por ese procedimiento, en caso de vencimiento parcial de la deuda, solo será posible en caso de un impago de tres cuotas, ya que eso ya lo establece la ley (artículo 693.1 LEC). Quinto.—En la calificación recaída también se hace una interpretación incorrecta de la cláusula final, relativa a la inscripción registral de la escritura, apoyándose el Registrador en dicha cláusula para no inscribir la hipoteca que se constituye en la escritura calificada. En dicha cláusula sencillamente se aclara al Registrador que se está solicitando y consintiendo por todos los otorgantes la inscripción parcial de esa escritura pública, conforme a lo previsto en artículo 434 del Reglamento Hipotecario. Es decir, si se interpreta correctamente esa cláusula relativa a la inscripción registral del título, resulta que lo que se pretende y se consiente por todos los contratantes, y muy especialmente por el acreedor hipotecario, es que se inscriba en todo caso la hipoteca, aunque no fueren inscribibles en el Registro de la Propiedad alguna o algunas de las cláusulas o estipulaciones contenidas en el título presentado. El Registrador, aunque califique negativamente alguna estipulación o pacto de la escritura presentada, debe proceder a la inscripción, al menos parcial, de la hipoteca que se constituye en ese título. En relación a la solicitud de que se inscriba la estipulación sexta bis de la escritura, debe tenerse en cuenta que esa estipulación relativa a la resolución anticipada es perfectamente inscribible ya que lo pactado en esa cláusula se ajusta a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario y en el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria, por lo que debe transcribirse o hacerse constar dicha cláusula sexta bis en el asiento de inscripción del derecho real de hipoteca, en los términos que resultan del contenido de la escritura de constitución de esa hipoteca (artículo 12 de la Ley Hipotecaria). En su virtud se solicita se admita el presente escrito y se tenga interpuesto el recurso contra la calificación recaída procediendo, previos los trámites correspondientes, dictar resolución por la que revoque la nota de calificación recurrida y se ordene la inscripción de la escritura.»

V

La registradora de la propiedad calificante emitió el preceptivo informe el día 12 de marzo de 2020, manteniendo su nota de calificación negativa, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 12, 19 bis, 126, 127, 129, 129 bis, 130 y 322 de la Ley Hipotecaria; el artículo 434 Reglamento Hipotecario; el artículo 25 de Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; y los artículos 688 y 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las resoluciones de 18 de julio y de 19 y 20 de octubre de 2016, 20 de octubre de 2017, de 21 de junio, de 31 de octubre y 2 de noviembre de 2018 y 21 de junio de 2019, en cuanto a la inscripción parcial en general; las resoluciones de 18 de febrero y 12 de septiembre de 2014, 7 de octubre de 2015, 20 de junio y 14 de septiembre de 2016, 19 de septiembre de 2017 y 18 de diciembre de 2019., en cuanto a la inscripción parcial de los préstamos hipotecarios; las resoluciones de 15 de marzo de 2006, 14 de septiembre de 2016 y 8 de octubre de 2018, en cuanto a la inscripción parcial de oficio; y las resoluciones de 19 y 21 de enero y 6 de junio de 2015,

26 de julio de 2016 y 6 de septiembre de 2017 en cuanto a la posibilidad de inscripción de la hipoteca si en la escritura no consta pactos referidos a los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria.

1. La cuestión de fondo que se dilucida en esta resolución es si para poder enajenar el bien hipotecado, sin producir el vencimiento anticipado total del préstamo, es decir, solo para posibilitar el pago de las cuotas impagadas (vencimiento parcial), debe hacerse constar en la escritura de préstamo hipotecario que la ejecución por el procedimiento judicial directo, o por la venta extrajudicial, «solo será posible si hubieren vencido al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago», como opina la registradora calificante. O si, por el contrario, como sostiene el notario recurrente, basta con la existencia de una estipulación que expresamente permitiese al acreedor acudir al procedimiento directo de ejecución hipotecaria contra los bienes hipotecados en caso de un impago «parcial» de la deuda, con referencia al artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero sin reproducir el mismo.

Como cuestión colateral, se plantea si es posible la inscripción parcial de la hipoteca, sin las estipulaciones que se refieren a la ejecución parcial de la hipoteca, en caso de incluir la escritura una estipulación en que se solicite y consienta por todos los otorgantes la inscripción parcial de esa escritura pública, conforme a lo previsto en artículo 434 del Reglamento Hipotecario, aunque no fueren inscribibles en el Registro de la Propiedad alguna o algunas de las cláusulas o estipulaciones contenidas en el título presentado, citadas de forma genérica, o es preciso que dentro de esas cláusulas no inscribibles se incluya también de forma expresa las relativas a los procedimientos de ejecución.

2. El vigente artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en sus dos primeros párrafos dispone que «1. Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses. Así se hará constar por el Notario en la escritura de constitución y por el Registrador en el asiento correspondiente»; siendo su texto interpretado de forma diversa por los funcionarios implicados en este recurso.

En la nota de calificación registral se indica que en el caso de la escritura presentada se acuerda la ejecución, además de en caso de vencimiento anticipado total, para el supuesto de vencimiento parcial, con referencia en la estipulación final de solicitud de inscripción al citado artículo 693-1 LEC, sin que conste en la escritura de modo alguno el concreto pacto que determine la ejecución parcial para el caso de impago de al menos tres plazos mensuales o número de cuotas equivalente a tres meses. Fundamenta la registradora la obligatoriedad de la constancia del referido pacto en la escritura y en la inscripción, en que ello resulta no solo de la Ley procesal sino también del artículo 130 de la Ley Hipotecaria que, con carácter general, señala "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"; y del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que exige, de conformidad con esa norma, que como trámite para la ejecución directa sobre los bienes hipotecados, se libre por el registrador de la propiedad certificación de dominio y cargas del inmuebles hipotecado, con inserción literal de la inscripción de hipoteca que se haya de ejecutar.

Por su parte, el notario recurrente argumenta que es cierto que la Ley no permite al acreedor la ejecución por el procedimiento judicial directo contra los bienes hipotecados si no han vencido un determinado número de plazos o cuotas mensuales sin cumplir el deudor su obligación (en concreto tres cuotas mensuales o su equivalente), pero esa limitación, argumenta, ya la establece la propia Ley de Enjuiciamiento Civil y no hace falta que las partes contratantes la pacten expresamente. Al amparo de una interpretación histórica del artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, poniendo en relación su actual redacción por la Ley 19/2015 de 13 de julio, con redacciones

anteriores ya derogadas, sostiene el recurrente que el citado artículo 693.1 debe interpretarse en el sentido de que lo que debe hacerse constar en la escritura es la estipulación expresa en virtud de la cual las partes acuerdan la posibilidad de acudir a los procedimientos privilegiados de ejecución en caso de impago parcial de la deuda, sin necesidad de consignar la exigencia de que hayan vencido un determinado número de cuotas del préstamo sin cumplir el deudor su obligación, porque esa limitación ya la establece la propia ley.

3. Respecto de la interpretación de las normas jurídicas, establece el Título Preliminar del Código Civil en su artículo 3.1 que «Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas»; siendo en el caso que nos ocupa de especial relevancia el criterio de interpretación atendiendo al contexto social en que la versión vigente del artículo 693.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha sido redactado.

Así, aunque la reforma llevada a cabo en la Ley de Enjuiciamiento Civil por la Ley 19/2015 de 13 de julio, tuvo como principal finalidad la regulación de las subastas electrónicas, no puede desconocerse su entronque con la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, subsanando el error en que incurrió esta al suprimir la exigencia de constancia registral de la cláusula que nos ocupa (sea cual sea en contenido que la misma deba tener); y con la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que reforma la regulación del vencimiento anticipado de los préstamos y créditos hipotecarios. Ambas leyes se enmarcan dentro del ámbito de adaptación del procedimiento de ejecución hipotecaria español a las exigencias de protección de los consumidores impuestas por las Directivas 93/13/CEE, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, y de 2014/17/UE, sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, así como por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Estas exigencias se traducen, especialmente, en un reforzamiento de las obligaciones de transparencia precontractual y contractual entendida como la necesidad de suministrar al prestatario consumidor aquella información que le posibilite una comprensión real de las consecuencias económicas y jurídicas de lo que firma y de los presupuestos y alcance de las mismas; siendo que en este supuesto los prestatarios tienen la condición de consumidores.

En este contexto es indudable que al consumidor lo que verdaderamente le interesa, si se pacta en favor del acreedor hipotecario la utilización de un procedimiento ágil de ejecución en caso de impago de la deuda, es recibir una información clara y comprensible acerca de cuántos incumplimientos son necesarios para que la ejecución parcial o, en su caso, el vencimiento anticipado pueda tener lugar, así como los medios de que dispone para poder revertir dicha ejecución.

El suministro de información al prestatario por reproducción de normas legales, se trata de una técnica que no es nueva en nuestro derecho hipotecario y que se halla reforzada por la actual normativa de consumo. Así, encontramos artículos que imponen la incorporación a los contratos, por diversas razones, de normas imperativas o dispositivas en los artículos 693.1 (ejecución parcial) y 693.2 (vencimiento anticipado) de la Ley de Enjuiciamiento Civil; en los artículos 129.2.c (supuestos de utilización de la venta extrajudicial, según doctrina de esta Dirección General) y 129 bis (vencimiento anticipado) de la Ley Hipotecaria; o en los artículos 20.5 (préstamo inmobiliario en moneda extranjera), 23.1 (reembolso anticipado) y 24 (vencimiento anticipado) de la Ley de regulación de los contratos de crédito inmobiliario.

También una interpretación gramatical del artículo lleva a considerar que lo que se ha de incorporar a la escritura de préstamo hipotecario es una estipulación expresa que determine la posibilidad de ejecución parcial para el caso de impago de al menos tres plazos mensuales o número de cuotas equivalente a tres meses, o aquel otro que expresamente se estipule, pues la norma contenida en el artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece una causa de ejecución parcial de carácter voluntario (a

diferencia de la causa legal establecida en el art. 693.2, con remisión a los arts. 24 de la Ley 5/2019 y 129 bis de la Ley Hipotecaria). Cuando dicho artículo dice que «lo dispuesto en este Capítulo será aplicable (...)» y luego añade que «Así se hará constar por el Notario en la escritura de constitución y por el Registrador en el asiento correspondiente», parece claro que la expresión «Así» se está refiriendo al contenido íntegro de lo que le precede, es decir, que en caso de concurrir las circunstancias que se refieren, el acreedor tendrá derecho a la ejecución parcial de la hipoteca.

Además, esta norma, que es de aplicación general, cualquiera que sea la condición del prestatario o del prestamista, no es imperativa ya que admite pacto contrario (si bien debe entenderse que establece un límite mínimo –de tres plazos mensuales– por debajo del cual no es posible esa ejecución parcial, pues no otra cosa puede significar la expresión «al menos»), a diferencia de lo que ocurre respecto del vencimiento anticipado (art. 129 bis LH), el interés moratorio (art. 114.3 LH) u otros pactos en materia de préstamos con consumidores. En consecuencia, si las partes pueden establecer y endurecer las condiciones que han de concurrir para que el acreedor tenga derecho a la referida ejecución parcial por el procedimiento directo hipotecario, cobra todo su sentido el que en la escritura de préstamo hipotecario figuren esas concretas condiciones que posibilitan su utilización, sean éstas las legales mínimas u otras distintas pactadas al efecto.

4. En cuanto al asunto de la inscripción parcial del préstamo hipotecario, en el derecho registral español la regla general sobre posibilidad de inscripción parcial de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad, es que si el pacto o estipulación rechazados por el registrador afectan a la esencialidad del contrato o negocio cuya inscripción se pretende, la inscripción parcial solo será posible, sin dicho pacto, si media solicitud expresa e indubitada del interesado o interesados (arts. 19 bis y 322 LH) (resoluciones de 18 de julio y de 19 y 20 de octubre de 2016, 20 de octubre de 2017, de 21 de junio, de 31 de octubre y 2 de noviembre de 2018 y 21 de junio de 2019), no pudiendo el registrador actuar de oficio en aras a practicar esa inscripción parcial.

Solo es admitido que el registrador de la propiedad practique de oficio una inscripción parcial, es decir, no mediando solicitud expresa de las partes, cuando el defecto de que se trate afecte solo a alguna de las fincas o derechos independientes objeto del negocio jurídico escriturado, o cuando la escritura pública comprenda diferentes negocios jurídicos (resoluciones de 15 de marzo de 2006, 14 de septiembre de 2016 y 8 de octubre de 2018), y ello siempre que de tal inscripción parcial no se derive perjuicio para nadie.

En el ámbito de las escrituras de préstamo hipotecario y, en concreto, tratándose de las cláusulas relativas al procedimiento de ejecución hipotecaria judicial o a la venta extrajudicial, esta Dirección General ha considerado reiteradamente que tales cláusulas constituyen un elemento delimitador esencial del derecho real de hipoteca, por cuanto es característica consustancial de éste la realización del valor de la garantía, y el medio más adecuado para ello son los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria que le son propios (sin perjuicio de que la hipoteca pueda ejecutarse por el procedimiento ejecutivo ordinario previsto en los arts. 126 y 127 LH). Por ello, para poder proceder a la inscripción parcial de la hipoteca, o de su novación, sin dichas cláusulas de ejecución, se viene considerando que se precisa solicitud expresa de las partes contratantes (resoluciones de 18 de febrero y 12 de septiembre de 2014, 7 de octubre de 2015, 20 de junio y 14 de septiembre de 2016, 19 de septiembre de 2017 y 18 de diciembre de 2019), la cual, dada la trascendencia de dichos pactos, no debe dejar lugar a dudas interpretativas.

5. En el contrato de préstamo hipotecario a que se refiere la escritura calificada, en su estipulación final se contienen dos consideraciones relacionadas con la figura de la inscripción parcial: la primera que señala expresamente que: «Las partes prestan su expreso consentimiento para que no se inscriban aquellas cláusulas que carecieran de trascendencia real por contener obligaciones de carácter personal»; y una segunda que

dispone lo siguiente: «Solicitud de inscripción.—Se solicita del Sr. Registrador correspondiente la inscripción de la de la presente escritura de conformidad con el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, y en especial, dada la trascendencia de dicha inscripción, de cara al ejercicio de las acciones hipotecarias, artículo 693, 1 y 2 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley 1/2000 de 7 de Enero, la inscripción de la cláusula sexta bis resolución anticipada en su totalidad».

El notario recurrente estima que el significado de esta cláusula es el consentimiento expreso de los otorgantes a la inscripción parcial de la escritura pública, conforme a lo previsto en artículo 434 del Reglamento Hipotecario, es decir, a que se inscriba en todo caso la hipoteca, aunque no fueren inscribibles en el Registro de la Propiedad alguna o algunas de las cláusulas o estipulaciones contenidas en el título presentado. Ello, sigue diciendo el recurso, incluiría la inscripción de la estipulación sexta bis de la escritura relativa a la resolución anticipada del préstamo ya que lo pactado en esa cláusula se ajusta a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario y en el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria, por lo que debe transcribirse o hacerse constar dicha cláusula sexta bis en el asiento de inscripción del derecho real de hipoteca, en los términos que resultan del contenido de la escritura de constitución de esa hipoteca (artículo 12 de la Ley Hipotecaria).

Pues bien, como ha quedado indicado en los fundamentos de derecho anteriores, en el presente supuesto consta ajustada a la legalidad vigente (arts. 24 LCCI, 129 bis LH y 693.2 LEC) la estipulación expresa relativa al vencimiento anticipado del préstamo hipotecario y los términos en que el mismo puede tener lugar (estipulación Sexta bis), legalidad que no se pone en duda en la calificación registral recurrida. Igualmente consta en su estipulación Novena que vencido totalmente el préstamo y hasta el completo pago de la deuda, Kutxabank podrá ejercitar tanto las acciones personales, como la real hipotecaria utilizando cualesquiera de los procedimientos judiciales admitidos en Derecho (previsión que se repite en la estipulación Décima respecto de la venta extrajudicial); con lo que se está dando cumplimiento al otro aspecto vinculado al artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a efectos de pactos.

Sin embargo, respecto del vencimiento parcial como causa determinante de la ejecución hipotecaria, si bien en la estipulación Novena existe una referencia genérica a que vencido parcialmente el préstamo, Kutxabank podrá utilizar cualesquiera de los procedimientos judiciales que permitan la ejecución, y la estipulación Décima reproduce esta previsión respecto de la venta extrajudicial; falta una estipulación expresa que recoja, en la forma anteriormente señalada, los términos en que el impago de cuotas pueden generar una ejecución parcial. Siendo así las cosas, es opinión de este Centro Directivo que lo más correcto es entender que esas referencias contenidas al vencimiento parcial en las estipulaciones Novena y Décima, así como la referencia en la estipulación final de la solicitud «de cara al ejercicio de las acciones hipotecarias del artículo 693-1 y 2 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley 1/2000, de 7 de enero, la inscripción de la cláusula sexta bis, resolución anticipada, en su totalidad» no deben acceder al Registro, pues son fruto una redacción incongruente y ambigua.

Así, por un lado, es incongruente la alusión (estipulación final) a la «resolución anticipado en su totalidad del préstamo» como referenciada también al párrafo 1.º del artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, e igualmente lo es, por otro lado, el prever la posibilidad de utilización de los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria para provocar una ejecución parcial (estipulaciones Novena y Décima), sin haberse pactado expresamente los términos de la misma, pues la estipulación Sexta bis solo se refiere al vencimiento anticipado.

A este respecto, ningún precepto impone que, a la hora de constituir una hipoteca, sea obligatorio pactar el procedimiento de ejecución judicial directa o el extrajudicial ante notario (resoluciones de 19 y 21 de enero y 6 de junio de 2015, 26 de julio de 2016 y 6 de septiembre de 2017 in fine). Por ello esas resoluciones señalan que, si las partes han pactado que el acreedor solo puede ejecutar la hipoteca por el juicio declarativo o por el ejecutivo ordinario, o simplemente guardan silencio acerca de los procedimientos de

ejecución, no es necesario que fijen un domicilio para notificaciones ni un valor de la finca para subasta, pues tales requisitos solo son exigibles cuando se pretende acudir al procedimiento de ejecución judicial directa o al extrajudicial ante notario.

Aplicando esta doctrina al supuesto objeto de esta resolución, tampoco ningún precepto impone que, a la hora de constituir una hipoteca, sea obligatorio pactar la posibilidad de su ejecución parcial para el caso de un número determinado de impagos y solo para obtener el reintegro de los mismos. En consecuencia, aunque se califique negativamente alguna estipulación o pacto de la escritura presentada, debe procederse a la inscripción, al menos parcial, de la hipoteca que se constituye en ese título, con la posibilidad de ejecución hipotecaria especial referida exclusivamente al supuesto vencimiento anticipado, que es el único recogido en la estipulación Sexta-bis, cuya constancia registral se solicita como condicionante de la inscripción. En dicha inscripción del derecho real de hipoteca, de conformidad con todo lo expuesto, deberá eliminarse toda referencia a la utilización de los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria para promover una ejecución parcial circunscrita a las cuotas impagadas en sus vencimientos naturales.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto y revocar parcialmente la nota de calificación recurrida, ordenando la inscripción de la hipoteca en los términos 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, 16 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.