

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9293 *Resolución de 28 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Málaga n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Alberto Manuel Gutiérrez Moreno, notario de Herrera, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Málaga número 1, don José Alfonso Uceda Serrano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 9 de enero de 2020 ante el notario de Herrera, don Alberto Manuel Gutiérrez Moreno, con el número 5 de protocolo, la entidad «Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito» concedió un préstamo a doña M. C. B. D. y don A. G. J., los cuales comparecen como deudores hipotecantes; compareciendo además como hipotecante no deudora y avalista doña C. D. L.

En tal escritura el notario expresaba lo siguiente: «I.–Correo electrónico para la remisión gratuita de la copia simple.–En orden a dar cumplimiento a lo prescrito en la Disposición Adicional Octava de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, la parte prestataria señala como dirección de correo electrónico para que yo, el Notario autorizante le remita telemáticamente copia simple de la presente escritura sin coste alguno y para que el registrador de la propiedad competente le remita también telemáticamente y de forma gratuita la nota simple literal de la inscripción de la misma y de la nota de despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación la siguiente: (...)».

II

Presentada el día 10 de enero de 2020 copia autorizada electrónica de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Málaga número 1, fue objeto de la siguiente calificación:

«Nota de calificación:

Calificado el precedente documento presentado telemáticamente en este Registro el diez de enero de dos mil veinte, según el asiento 1985 del Diario 127; suspendida la calificación por falta de liquidación del impuesto el día diez de enero de dos mil veinte; aportada carta de pago del impuesto el día cuatro de febrero de dos mil veinte y recibida diligencia telemática el día doce de febrero de dos mil veinte, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis ambos de la ley hipotecaria se suspende su inscripción, por los siguientes defectos basados en estos hechos y fundamentos de derechos:

Hechos:

En la fecha indicada, se presentó para su inscripción copia autorizada de la escritura de préstamo hipotecario otorgada en Herrera el día nueve de enero de dos mil veinte ante el Notario Don Alberto Manuel Gutiérrez Moreno y bajo el número 5 de su protocolo.

En dicha escritura la entidad Cajamar Caja Rural Sociedad Cooperativa de Crédito concede un préstamo con garantía hipotecaria a Doña M. C. B. D. y Don A. G. J., los cuales comparecen como deudores hipotecantes; compareciendo además como parte hipotecante no deudora y avalista doña C. D. L.

El día once de febrero de 2020 se recibe diligencia telemática en la que el Notario autorizante de la escritura hace constar que no solo la parte prestataria, sino también la avalista o fiadora, recibió el asesoramiento previsto en la ley 5/2019, tal como quedó reflejado en el acta autorizada por el propio fedatario el once de septiembre de dos mil diecinueve, bajo el número 979 de protocolo.

No consta en la escritura una dirección de correo electrónico del hipotecante no deudor y avalista para la práctica de las comunicaciones por el Registrador, de acuerdo con la disposición adicional octava, de la Ley 5/19.

Fundamentos de Derecho:

Según la disposición adicional octava de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, de los Contratos de Crédito Inmobiliario, el notario autorizante de una escritura de préstamo sujeto a la presente ley entregará o remitirá telemáticamente al prestatario sin coste copia simple de aquella. Los registradores de la propiedad remitirán también gratuitamente y de forma telemática al prestatario nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación”.

Añade el artículo 15 apartado 4 del mismo cuerpo legal que 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.

El apartado 8 de la Instrucción de 20 de diciembre de 2019 de la antes Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, señala que la indicación de la dirección de correo electrónico que la ley impone con carácter obligatorio al notario - Disposición adicional octava- y que tiene una clara importancia para el prestatario o garante, en la medida en que permitirá la recepción por los mismos de la información concreta sobre los términos en que ha quedado constituida la garantía hipotecaria, se convierte en un requisito para la inscripción registral de la escritura.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a notificar esta nota de calificación negativa al presentante y al Notario autorizante del Título o a la Autoridad Judicial que ha expedido el mandamiento, en la fecha y por los medios que se indicarán en las notas puestas al margen del asiento de presentación.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la fecha de la última notificación a que se refiere el apartado precedente.

De conformidad con el artículo 19-bis, párrafo 4.º de la Ley Hipotecaria, se hace constar el derecho que tienen los interesados (...)

Málaga a 25 de febrero de dos mil veinte. El registrador (firma ilegible). Fdo: José Alfonso Uceda Serrano.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Alberto Manuel Gutiérrez Moreno, notario de Herrera, interpuso recurso el día 12 de marzo de 2020 en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«Como bien señala la nota de calificación que se recurre, la Disposición Adicional Octava de la Ley 5/2019 de Contratos de Crédito Inmobiliario, impone al Notario autorizante “entregar o remitir telemáticamente al prestatario sin coste copia simple” de la escritura, y en su último inciso, para que Registrador haga lo propio dispone que “en la

escritura se hará constar una dirección de correo electrónico del prestatario para la práctica de estas comunicaciones”. No habla de garante no de avalista sino única y exclusivamente de prestatario.

Se trata de una disposición excepcional, que impone una obligación añadida, gratuita y excepcional al Notario, y como tal habrá de interpretarse de forma restrictiva.

Es cierto que, como señala el registrador, la Ley en su artículo 15 extiende la obligación de comparecer y las normas de protección previstas para el prestatario a los fiadores y garantes. Lo que no es tan claro es que la remisión de una copia simple sea una de esas medidas de protección a que se refiere la ley. Dichas medidas pretenden proteger a prestatarios, fiadores y garantes frente a una falta de comprensión total y asunción de efectos de la operación que pretenden suscribir, de ahí la obligación de suministro de información, explicaciones previas tanto de la entidad acreedora como del notario a través del acta pertinente, la exigencia de un lapso de tiempo que permita asumir concienzudamente todo para firmar el préstamo etc... Se trata de medidas previas a la firma de la escritura para que sea plenamente consciente de lo que se va a firmar.

La remisión de una copia posteriormente a la firma no supone una medida de protección. Simplemente se trata de una medida que ahorra costes al prestatario permitiéndole que tenga gratuitamente la escritura que contiene las condiciones principales de su préstamo pero no supone ninguna protección extra para el mismo.

Es cierto, también, como dice la nota de calificación, que la Instrucción de 20 de diciembre del pasado año de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en su apartado octavo, que pretende resolver dudas acerca de una cuestión distinta a la que tratamos (número identificación de depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación del modelo de contrato de préstamo) señala al final que “consentida esa dirección de notificaciones por el prestatario y en el documento público, permitirá al registrador de la propiedad realizar su notificación sin duda o problema alguno desde el punto de vista de la protección de datos. Por ello, la indicación de la dirección de correo electrónico, que la ley impone con carácter obligatorio al notario (disposición adicional octava) y que tiene una clara importancia para el prestatario o garante, en la medida en que permitirá la recepción por los mismos de la información concreta sobre los términos en que ha quedado constituida la garantía hipotecaria, se convierte en un requisito para la inscripción registral de la escritura”.

Deducir una obligación legal que impida la inscripción de un simple párrafo de una Instrucción, al final de un apartado en el que está resolviendo una cuestión diversa, y en el que previamente menciona expresamente la obligación del notario única y exclusivamente respecto del prestatario, y en el que no dice que esa obligación se extiende al avalista o garante, sino simplemente destaca la importancia respecto al “prestatario o garante” parece exagerado e inconsistente.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe mediante escrito de fecha 27 de marzo de 2020 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 21 y 130 de la Ley Hipotecaria; 1, 2, 3, 14 y 15 y la disposición adicional octava de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; 1, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado; la Instrucción de 20 de diciembre de 2019 de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la actuación notarial y registral 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 29 de noviembre y 5 y 12 de diciembre de 2019 y 7 de enero de 2020.

1. En la escritura que es objeto de la calificación impugnada se formaliza un préstamo concedido a dos personas físicas y en garantía del mismo otra persona constituye hipoteca sobre su vivienda habitual y afianza la totalidad de la deuda.

En tal escritura el notario expresa que, para dar cumplimiento a lo prescrito en la disposición adicional octava de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, la parte prestataria señala como dirección de correo electrónico el que se indica.

El registrador suspende la inscripción solicitada porque considera necesario que conste en la escritura una dirección de correo electrónico del hipotecante no deudor y avalista para la práctica de las comunicaciones por el registrador, de acuerdo con la referida disposición adicional octava de la ley.

El notario alega que la Ley 5/2019 sólo exige que se haga constar una dirección de correo electrónico del prestatario, pero no del hipotecante no deudor ni del avalista.

2. Mediante la constancia de la dirección de correo electrónico del prestatario en la escritura según la disposición adicional octava de la Ley 5/2019 se pretende facilitar que el notario autorizante de la misma pueda cumplir su obligación de remitirle telemáticamente sin coste copia simple de aquélla, y posibilitar que los registradores de la propiedad remitan también gratuitamente y de forma telemática al prestatario nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación.

Al margen de la importancia que tiene no solo para el prestatario sino también para el hipotecante no deudor o el fiador conocer con exactitud las cláusulas que no han quedado inscritas (las cuales no podrán servir de base para el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados -cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria-), lo cierto es que, consentida por todos ellos y en el documento público esa dirección para notificaciones, permitirá al registrador de la Propiedad realizar esa preceptiva comunicación telemática sin duda o problema alguno desde el punto de vista de la protección de datos. Así lo ha expresado esta Dirección General en su Instrucción de 20 de diciembre de 2019, sobre la actuación notarial y registral ante diversas dudas en la aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en la cual añadió que «por ello, la indicación de la dirección de correo electrónico, que la ley impone con carácter obligatorio al notario (disposición adicional octava) y que tiene una clara importancia para el prestatario o garante, en la medida en que permitirá la recepción por los mismos de la información concreta sobre los términos en que ha quedado constituida la garantía hipotecaria, se convierte en un requisito para la inscripción registral de la escritura».

Según esta interpretación que, por lo demás, se ajusta a lo establecido en el artículo 15.4 de la Ley 5/2019, según el cual «(...) las normas de protección al prestatario previstas en la presente Ley se extenderán a toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo», debe concluirse que también la constancia de una dirección de correo electrónico del garante es un requisito para la inscripción registral de la escritura.

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, 28 de julio de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.