

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20347 *Resolución de 23 de noviembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de A Coruña n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Enrique Santiago Rajoy Feijoo, notario de A Coruña, contra la calificación del registrador de la Propiedad de A Coruña número 6, don Luis López Iglesias, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada día el 3 de junio de 2021 ante el notario de A Coruña, don Enrique Santiago Rajoy Feijoo, con el número 1.154 de protocolo, se formalizó un préstamo de 122.000 euros de principal concedido por «Liberbank, S.A.» a una persona física (don I. J. V. P.) y, en garantía de ese préstamo, dicha persona, junto con doña P. R. C. (hipotecante no deudora) constituyó hipoteca sobre la finca registral número 36.999 Registro de la Propiedad de A Coruña número 6, adquirida por mitad pro indiviso por los hipotecantes mediante escritura de compraventa otorgada el mismo día ante el mismo notario con número inmediatamente anterior de protocolo (por la que también se compraba otra finca –un desván– por el precio conjunto de 75.000 euros –68.100 la vivienda y 6.900 el desván-); y también en garantía del mismo préstamo don I. J. V. P. constituyó hipoteca a favor de dicha entidad, sobre la finca número 88.543 de A Coruña, propiedad del deudor hipotecante, perteneciente al distrito hipotecario del Registro de la Propiedad de A Coruña número 2.

En tal escritura el notario expresaba lo siguiente: «El presente préstamo hipotecario queda fuera del ámbito de aplicación de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, por cuanto es un préstamo de los previstos en el art. 2.4 a) de la meritada ley, es decir es un préstamo concedido: Por Liberbank, S.A. a un empleado. A título accesorios. Con una Tasa Anual Equivalente inferior a la del mercado. Es un préstamo que no se ofrece al público en general».

En la cláusula décima de la misma escritura se pactaba lo siguiente: «A efectos de la práctica de requerimientos, notificaciones y citaciones, señala la parte deudora como domicilio la finca que se hipoteca en esta escritura». Y en la cláusula décima bis, relativa a la venta extrajudicial ante notario, se pactaba que «el domicilio del hipotecante para la práctica de requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar, será el establecido en la estipulación anterior (...)».

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 6 de A Coruña, fue objeto de calificación negativa, con los hechos y fundamentos de Derecho que se transcriben únicamente en lo que interesa a efectos de este recurso:

«Registro de la Propiedad de A Coruña número seis

La copia autorizada electrónica exacta de su matriz, expedida el tres de junio de dos mil veintiuno conforme al artículo 112 de la Ley 24/2001 y 249-2 del Reglamento Notarial, de la escritura pública autorizada por el Notario de A Coruña Don Enrique Santiago Rajoy Feijoo el tres de junio de dos mil veintiuno, protocolo 1154, tuvo entrada telemáticamente en este Registro siendo presentada a las trece hora y dos minutos del tres de junio de dos mil veintiuno causando el Asiento mil ciento cincuenta del Libro Diario veintisiete. Suspendida su calificación conforme a los artículos 254.1 y 255 de la Ley Hipotecaria, el diecisiete de junio fueron aportadas telemáticamente, bajo la entrada 2447/2021, la presentación y la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y el ocho de julio de dos mil veintiuno fue despachada la escritura pública autorizada por el Notario de A Coruña Don Enrique Santiago Rajoy Feijoo el tres de junio de dos mil veintiuno, protocolo 1153, que presentada bajo el asiento mil ciento cuarenta y nueve del Libro Diario veintisiete constituía título previo a la presente, por lo que, dentro del plazo legal y en función del control de la legalidad que me atribuye la legislación hipotecaria de conformidad con los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, he resuelto, el veintinueve de julio de dos mil veintiuno, calificar negativamente la inscripción, y con ello su válida constitución conforme al artículo 1875 del Código Civil, del derecho real de hipoteca formalizado en la presente escritura por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

1. El préstamo sí que está sometido a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario.

En la hipoteca que garantiza un préstamo calificada, una de las fincas hipotecadas pertenece por mitades al prestatario y a P. R. C. que actúa como hipotecante no deudora, señalándose que el préstamo queda fuera del ámbito de aplicación de la Ley 13/2015 por ser concedido por el empleador al empleado en condiciones ventajosas.

Ahora bien, siguiendo lo dispuesto por la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de veinte de diciembre de dos mil diecinueve (BOE núm. 66 de catorce de marzo de dos mil veinte, pag 25194 y ss) si el préstamo solo se entrega al empleado el hipotecante no deudor solo adquiere responsabilidades, pero ningún beneficio derivado de las condiciones especiales derivadas de la situación de empleado, por lo que respecto de dicho garante sí serna [sic] aplicables las normas imperativas de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, en este caso, al respetarse todos los demás, el otorgamiento del Acta de Transparencia prevista en el artículo 15 de la Ley para que se acredite que P. R. C. ha recibido la información y el asesoramiento previsto en la Ley.–

Debe por tanto, acreditarse la autorización del Acta de Transparencia prevista en la Ley de conformidad con la normativa prevista en la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario.

2. Debe determinarse claramente cuál es el domicilio fijado para realizar las notificaciones y requerimientos en caso de ejecución.

En la presente escritura se determina, en la cláusula Décima, como domicilio del deudor para la práctica de requerimientos, notificaciones y citaciones en caso de ejecución judicial “la finca que se hipoteca en esta escritura”, remitiéndose la cláusula Décima Bis, relativa a la venta extrajudicial ante Notario a la anterior para fijar el domicilio del hipotecante. Ahora bien, en garantía del préstamo se hipotecan dos viviendas, una de ellas radicante en la demarcación de este Registro.

Así, siendo la fijación de un domicilio para requerimientos y notificaciones un elemento esencial para acudir a determinados procedimientos de ejecución (artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria) afectando así a la propia naturaleza del derecho real de hipoteca, hacen que sea necesario suspender el despacho de la presente escritura hasta que se determine claramente cuál es el domicilio para requerimientos y notificaciones, por exigencia del principio de especialidad, o se renuncie expresamente a la inscripción de los pactos de ejecución judicial directa y de venta extrajudicial.

Debe así, aclararse el domicilio para requerimientos y notificaciones para inscribir dicho pacto.

Por todo lo expuesto, procede suspender la práctica de las operaciones contenidas en esta escritura en tanto no se subsanen los defectos indicados.

El asiento de presentación motivado por el presente documento queda prorrogado durante sesenta días hábiles contados a partir de la última notificación efectuada de la presente calificación.

La presente calificación negativa es susceptible de ser (...)

Asimismo, se advierte expresamente, que de subsanarse el defecto indicado y practicarse la inscripción de hipoteca, no se inscribirán los siguientes pactos o cláusulas: (...)

Todo ello sin perjuicio de la validez de estos pactos entre las partes en sus respectivos casos, pero teniendo que cuenta que conforme al artículo 130 de la Ley Hipotecaria el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

En A Coruña a la fecha de la firma electrónica.

Luis López Iglesias, registrador del Registro de la Propiedad de A Coruña Número Seis y de su distrito hipotecario. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis López Iglesias registrador/a de Registro Propiedad de A Coruña 6 a día veintinueve de julio del dos mil veintiuno».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Enrique Santiago Rajoy Feijoo, notario de A Coruña, interpuso recurso el día 10 de septiembre de 2021 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos.

1.º Se presentó a inscripción en la sede de los Registros de la Propiedad de A Coruña una escritura de préstamo hipotecario otorgado por don I. J. V. P., a favor de Liberbank, S.A., modalidad "empleados", suscrita bajo mi fe con fecha 03/06/2021, n.º 1154 de orden; relativa a la registral n.º 36999, adquirida en escritura ante mí n.º 1153 de la misma fecha (más un desván, finca registral 37001), por los hipotecantes, don I. J. V. P. y doña P. R. C., que compran por mitades indivisas y resultan ser convivientes según la comparecencia; otorgando además don I. J. garantía hipotecaria complementaria sobre la registral 88543 (por error se repitió el n.º 37001 en el 1.º recurso) (...), A Coruña, de su exclusiva propiedad. El precio de la vivienda (75.000 euros), adquirida proindiviso por la pareja, es pagado exclusivamente con sendas transferencia y cheque procedentes de la cuenta vinculada del préstamo hipotecario (...), certificándose por arquitecto técnico en la compraventa que el piso necesita una importante restauración, destino evidente del resto del préstamo hasta los 122.000 de su importe.

La obligatoriedad de la cuenta vinculada al préstamo se estableció en las cláusulas 3.ª, 2.ª y 1.ª de la escritura de préstamo hipotecario, 1154/21 bajo mi fe.

2.º Se calificó negativamente por el Registro n.º 2 de A Coruña la de préstamo hipotecario por omisión para la no-empleada de los trámites de transparencia previstos de la ley 5/2019 (en base a la Instrucción DGRN de 20/12/2019); y por falta de un domicilio informático de notificaciones (...)

3.º Por afectar esta circunstancia (hipoteca por la no-empleada) exclusivamente a la finca 36999, esta parte entendió que la calificación del Registro n.º 2 se refería a la misma, por la que la recurrió en 11/08/2021.

4.º En 12/08/2021 le fue notificada por correo una nueva calificación, realizada esta vez por el Registro de la Propiedad n.º 6 de A Coruña, siendo distintos tanto los fundamentos de derecho como los defectos, de los apreciados por el Registro n.º 2; todo

ello relativo al mismo negocio jurídico y finca registral, la 36999 (Ahora se califica en base a la Resolución vinculante DGRN, de 20/12/2019, por omisión de los trámites de transparencia –1.º defecto–; y por falta de determinación clara de un domicilio de notificaciones –2.º defecto–). (...)

Normativa aplicable:

En cuanto al 1.º defecto (del Registro n.º 6)

1. Ley 5/2019. “Art. 2. 4: Esta Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo:

a) concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya Tasa Anual Equivalente sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general”;

Asimismo, es de relevancia el punto 1.º art. 2 de la ley 5/2019, que establece las dos modalidades de préstamos a que esta ley se aplicará, la a) –préstamos sobre inmuebles residenciales– y la b) –préstamos a consumidores cuya finalidad sea adquirir derechos sobre inmuebles–, adscribiéndose el caso que nos ocupa a la modalidad b), en los que la causa (adquisición del inmueble) adquiere particular relevancia.

2. Resolución DGRN 20/12/2019 [sic], BOE 66 de 14/03/202 [sic] en base a la Instrucción DGRN 20/12/2019. Dicha instrucción, señala al respecto: “Punto 5:... Lo habitual, por otra parte, es que los convenios colectivos prevean la concesión del préstamo al empleado juntamente con su cónyuge o pareja de hecho. En consecuencia, recibido el préstamo y firmado el contrato por ambos, con responsabilidad solidaria de los dos, debe considerarse aplicable la excepción, lo que implicará que las condiciones puedan no quedar sujetas a las limitaciones imperativas que establece la ley, y que no sea preciso el otorgamiento del acta previa de transparencia.

Diferente sería la situación en la que el préstamo sólo se entrega al empleado, que es el único que recibe el dinero prestado, destinándose el mismo a fines o atenciones exclusivos de él, y quedando la operación avalada por su cónyuge. En tal supuesto, parece que, puesto que el cónyuge o pareja de hecho sólo adquiere responsabilidades, pero no los beneficios derivados de las condiciones especiales del préstamo, sea aplicable al mismo la norma del artículo 2.1.a, en su condición de fiador o garante, con la doble consecuencia de aplicación respecto de dicho garante de las limitaciones que se derivan de las normas imperativas de la ley (arts. 23 al 25, principalmente), y de la obligatoriedad de autorización del acta previa”.

3. Normativa del Banco de España relativa a las cuentas vinculadas para adquisición de vivienda (...) Dichas cuentas, destinadas a cargar el importe del préstamo, las cuotas y el seguro asociado, pero no otros gastos, son la práctica generalizada en nuestro país, estableciendo el Banco de España que la obligación de mantener abierta una cuenta, aunque sea exclusivamente para realizar a través de ella el pago de las cuotas, debe constar en el contrato de préstamo con toda claridad. Se añaden otras consideraciones que no son del caso, como la posibilidad o no de aplicar comisiones a las mismas.

La obligatoriedad de la cuenta vinculada se establece con toda claridad en las cláusulas 3.ª, 2.ª y 2.ª de la escritura de préstamo hipotecario, 1154/21 bajo mi fe.

4. Resolución DGRN de 19 de julio de 2006 (BOE 24/08/2006) relativa a las calificaciones múltiples realizadas por distintos registradores sobre un mismo negocio jurídico.

5. Art. 3 del CC, que establece el criterio de la interpretación literal gramatical y de la particular relevancia del “espíritu y finalidad” de la norma.

6. Resolución de la DGRN de 7 de enero de 2014 (BOE 06/02/2014), relativa al domicilio para notificaciones hipotecarias.

Motivos de oposición:

1.º Frente al Registro de la propiedad como institución unitaria, en el sentido del art. 19 de la LH.

Es evidente que la Resoluciones múltiples, convergentes o divergentes, sobre un mismo asunto adolecen de antijuridicidad: como dice el brocardo: non bis in idem. La DGRN en 19/07/2006 (BOE 24/08/2006) establece una serie de medidas, tendentes a evitar que actos o contratos, análogos, cuya inscripción de solicite, sean objeto de múltiples y dispares interpretaciones según sean calificados por uno u otro registrador, con la consiguiente inseguridad y frustración de las expectativas de los ciudadanos. En tales casos, se considera preciso recabar la propia opinión del/de los restantes registradores afectados, lo que debe constar en la propia calificación: “la calificación así practicada está viciada, pues se ha producido con infracción de las normas que rigen la voluntad del órgano calificados”, citándose al efecto el ar. 18 de la LH. Dicha Resolución (relativa a la situación en los Registros mercantiles, pero con fundamentos análogos a los del presente caso) destaca el carácter de Acto de Administración de las calificaciones y su sometimiento a las normas generales de elaboración de cualquier acto administrativo.

En tal sentido la calificación realizada por el Registro n.º 2 debe considerarse nula de pleno derecho (Art. 47.1.b, LPAC, como dictada por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia y del territorio). Dicha nulidad es imprescriptible, como tiene declarado nuestro T.S.; tanto es así que el acto relativo a la finca de su jurisdicción (88543) bien pudo haber constado en escritura aparte.

2.º Pasamos ahora al examen del defecto 1.º de la calificación del Registro n.º 6. Cita la Resolución DGRN de 20/12/2019 (BOE 14/03/20 [sic]), de donde parece deducirse que, a su entender, el hipotecante no deudor (doña P.) sólo adquiere responsabilidades, pero ningún beneficio.

Dicha Resolución se acepta en sus propios términos.

– A tenor de la misma “el hecho de que el préstamo se conceda a un empleado en aplicación de lo acordado en el convenio colectivo del sector o de la política laboral de la empresa, y así se indique en la escritura, debe ser suficiente –aunque no necesario– para acreditar su condición de préstamo exceptuado”. En el presente caso consta en escritura que se trata de un préstamo en las condiciones establecidas entre Caja de Ahorros de Asturias (en quien se ha subrogado Liberbank, S.A.) y los representantes de los trabajadores para empleados fijos de plantilla.

– Asimismo se acepta y solicita la aplicación de la doctrina que establece dicha Resolución en relación a la exceptuación de este tipo de préstamos de la normativa de Transparencia y en particular del Acta previa, ley 5/2019. La síntesis de la misma, entiendo se contiene en el siguiente párrafo:

“Diferente sería la situación en la que el préstamo sólo se entrega al empleado, que es el único que recibe el dinero prestado, destinándose le mismo a fines o atenciones exclusivos de él, y quedando la operación avalada por su cónyuge. En tal supuesto, debe entenderse que, puesto que el cónyuge o pareja de hecho sólo adquiere responsabilidades, pero no los beneficios derivados de las condiciones especiales del préstamo, sea aplicable al mismo la norma del artículo 2.1.a), en su condición de fiador o garante, con la doble consecuencia de aplicación respecto de dicho garante de las limitaciones que se derivan de las normas imperativa de la ley (artículos 23 al 25, principalmente), y de la obligatoriedad de autorización del acta previa”.

Al respecto, se efectúan las siguientes consideraciones:

I. El art. 3 CC establece que el primer análisis de toda norma jurídica (y una resolución puede ser vinculante) es el gramatical, buscando el “sentido propio” de las palabras. Pues bien, el párrafo contiene dos modos gramaticales:

– Modo condicional: (“Diferente sería...”: se refiere al supuesto préstamo concedido a uno sólo de ambos cónyuges o miembros de la pareja). La RAE (...), establece al respecto: “Condicional simple. Gram... El condicional simple puede expresar hecho hipotético”. Es decir, nos plantea una hipótesis, ejemplo o supuesto.

– Modo indicativo: “...sólo adquiere responsabilidades, no beneficios...”. Sobre este modo nos indica la RAE: “Modo indicativo. Gram. Modo con el que se marca lo expresado por el predicado como información real”. Lo que “es” y no lo que “sería”. Y lo que es, o sea lo que no está exceptuado en la imputación exclusiva de los beneficios de la operación al miembro empleado bancario de la pareja, cargando el otro (el no-empleado) sólo con responsabilidades.

Todo ello es decisivo para determinar si la Resolución citada entiende exceptuados tan sólo los préstamos-especiales en que la pareja no-empleada adquiere un moderado beneficio (con la cuenta vinculada al préstamo se adquiere una vivienda para ambos, respondiendo los dos personalmente de la deuda), de aquellos en que la pareja no-empleada adquiere un gran beneficio (con la cuenta vinculada al préstamo se adquiere una vivienda para ambos, siendo la responsabilidad personal exclusiva del empleado).

II. El tema se puede concretar en la respuesta a la siguiente pregunta: ¿Se destina el préstamo a atenciones exclusivas del empleado, y la pareja de hecho adquiere sólo responsabilidades, pero no beneficios?

Patentemente no es el caso, puesto con la cuenta vinculada al préstamo (...) se adquiere una vivienda mutua para la pareja, abriendo la posibilidad, una vez restaurada, de que ninguno de sus miembros tenga que vivir en casa ajena. Adicionalmente, un préstamo en condiciones fuera de mercado, permite acceder a una superior vivienda común y libera fondos para el gasto corriente, beneficiando a ambos miembros de la pareja. Al respecto, se reiteran los argumentos que obran en el 1.º recurso a la 1.ª calificación sobre la Causa del contrato, básicamente afecto more uxorio y convivencia.

No se percibe un mayor beneficio para el otro miembro de la pareja por el hecho de hacerle responder personalmente, teniendo en cuenta que la solvencia del empleado es bastante garantía para la entidad de crédito, la cual, en su derecho, estima preferible mantener la relación crediticia dentro del ámbito laboral.

Hay que incidir en que la cuenta vinculada al préstamo cuya utilización está prohibida para cualquier otra finalidad (teléfono, comunidad, impuestos), la pareja no-empleada adquiere el 50% de una vivienda, resultando chocante que se pretenda beneficiarle con el añadido de una responsabilidad personal.

III. Antinomia. Uno de los criterios de la interpretación jurídica es que, cuando se interpretan dos reglas convergentes en un mismo precepto, debe descartarse la versión que genere antinomias. Según la calificación, las dos reglas aplicables al caso, serían:

1. Están exceptuados estos préstamos solo en el caso de que se concedan a ambos cónyuges o miembros de la pareja.
2. Están exceptuados estos préstamos si ambos miembros de la pareja reciben beneficios, además de compartir las responsabilidades.

Pues bien, la interpretación calificatoria no genera antinomia si el único beneficio concebible en el campo negocial fuese la concesión de un préstamo especial a ambos. Pero, puesto que existen otras posibilidades de beneficio, como en el caso presente (adquisición de una vivienda para la pareja con la cuenta vinculada a un préstamo-especial), debemos concluir que la interpretación adoptada produce antinomia.

La interpretación inclusiva de ambas reglas exige que la “producción de un beneficio mutuo” sea la regla; y que la “concesión de un préstamo mutuo” sea la hipótesis o ejemplo, que no excluye otros. En tal supuesto la antinomia no existe.

IV. Asimismo, este recurrente desea manifestar una discrepancia formal en cuanto a la eficacia de la jurisprudencia gubernativa, pues a su entender la Resolución 20/12/2019 se cita, pero no se aplica. Recoge esta un supuesto en que el no-

empleado adquiriría solo responsabilidades, no beneficios; aclarando que no se refiere al supuesto enjuiciado, sino a otro hipotético. Lo que “sería”, pero no “es”.

Como es bien sabido “la resolución expresa por la que se estime el recurso tendrá carácter vinculante para todos los Registradores...” (327 LH). Es decir, opera pro-recurso, no pro-calificación. Pues bien, el recurso reseñado fue resuelto de la siguiente forma:

“Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada”.

En consecuencia, se solicita la aplicación de la Resolución citada conforme al criterio establecido por el art. 327 LH, es decir mediante la estimación del presente recurso.

3.º Por otra parte, y aunque es difícil el encaje de los procedimientos informáticos entre los argumentos del recurso, dada su modernidad, su efecto práctico es desolador para el teórico beneficiario/a. Por motivos que no vienen al caso (desconfianza de un régimen híbrido, afectación al campo laboral) la generalidad de la banca; y en particular, este acreedor, no tiene previsto informáticamente el procedimiento de transparencia para los préstamos a empleados, por lo que, de facto, queda excluido su trámite.

Reconociendo que el calificador se atiene a una de las lecturas posibles de la norma, vistas desde el campo notarial, las soluciones reales que se ofrecen al miembro no-bancario de la pareja para la adquisición de una vivienda acarrear, de una u otra forma, un claro perjuicio de sus intereses: o tramitación como un préstamo ordinario; o atribuir la adquisición exclusivamente al miembro bancario de la pareja; u obligar al no-bancario a asumir responsabilidad personal. Si el “espíritu y finalidad” de la legislación de transparencia debe tenerse en cuenta a la hora de preferir una u otra interpretación, entiende este recurrente que la elegida convierte la norma en incomprensible para el consumidor.

4.º En cuanto al 2.º de los defectos (falta de claridad del domicilio de notificaciones), este recurrente entiende haberse atendido a la doctrina de la Dirección General, que en su Resolución de 07/01/2014 (BOE 06/02/2014), que señala:

“b) Que atendida esa finalidad la expresión ‘un domicilio’ debe interpretarse no en el sentido de domicilio único, sino en el de cierto y determinado; c) Que la expresión de distintos domicilios puede facilitar en su día el desarrollo del procedimiento de realización de la hipoteca y así ocurrirá en caso de que el deudor e hipotecante no sean la misma persona”. Como es el caso.

Es de destacar que el domicilio no se señala en abstracto, sino “a efectos de requerimientos, notificaciones y citaciones”, es decir, para un determinado procedimiento, ya se trate de una de las fincas hipotecadas, ya se trate de la otra, que deberá notificarse en la respectiva finca hipotecada. Sería forzado interpretar que las citaciones relativas al procedimiento que verse sobre una de las fincas, se efectúen en la otra.

5.º El recurso de [sic] mantiene en cualquier caso a efectos doctrinales.

Por lo que se solicita la revocación de la calificación (o calificaciones, en su caso), procediendo a la inscripción de la escritura bajo mi fe de fecha 3 de junio de 2021, n.º 1154 de protocolo, por ajustarse tanto a la letra como al espíritu de la ley 5/2019 y Resoluciones en ella fundamentadas».

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 22 de septiembre de 2021.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 21, 114 y 326 de la Ley Hipotecaria; 1, 2, 3, 7, 14, 25 y 45 y las disposiciones finales primera, apartado Dos, y novena de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; los artículos 1 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito; 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; la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo; los artículos 1, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado; 3.2.b) y 28.3 de 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; 147 del Reglamento Notarial; 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, 26 de mayo, 30 de junio y 8 de septiembre de 2014, 14 de diciembre de 2017 y 11 de septiembre de 2019; 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de septiembre de 1998, 7 de febrero y 9 de julio de 2001, 18 de enero, 8 de febrero 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 y 6 de febrero, 30 de junio, 23 de julio y 29 de septiembre de 2014, 22 de enero y 12 de marzo de 2015, 19 de julio de 2018, 6 de marzo, 13 y 27 de junio y 5, 19 y 20 de diciembre de 2019 y 15 y 28 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica Preventiva y Fe Pública de 5 y 12 de junio de 2020 y 28 de octubre de 2021.

1. Mediante la escritura que es objeto de la calificación impugnada se formaliza un préstamo concedido por «Liberbank, S.A.» a una persona física, y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre dos viviendas, una –inscrita en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 6– perteneciente al deudor y a otra persona (hipotecante no deudora) adquirida por éstos el mismo día; y la otra perteneciente en pleno dominio a dicho prestatario (inscrita en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 6).

En dicha escritura se expresa que el préstamo se concede en las condiciones establecidas por el Acuerdo suscrito entre la dirección de «Caja de Ahorros de Asturias» (en la actualidad «Liberbank, S.A.») y los representantes sindicales de los trabajadores, para empleados fijos de su plantilla, dada la condición de empleado de «Liberbank, S.A.» que tiene el prestatario. Asimismo, se expresa que «el presente préstamo hipotecario queda fuera del ámbito de aplicación de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, por cuanto es un préstamo de los previstos en el art. 2.4 a) de la meritada ley, es decir es un préstamo concedido: Por Liberbank, S.A. a un empleado. A título accesorios. Con una Tasa Anual Equivalente inferior a la del mercado. Es un préstamo que no se ofrece al público en general».

Además, en la cláusula décima de la misma escritura se determina como domicilio del deudor para la práctica de requerimientos, notificaciones y citaciones en caso de ejecución judicial «la finca que se hipoteca en esta escritura», remitiéndose la cláusula décima bis, relativa a la venta extrajudicial ante notario a la anterior para fijar el domicilio del hipotecante.

2. Según el primero de los defectos expresados en la calificación, la registradora suspende la inscripción solicitada porque el préstamo sólo se entrega al empleado, adquiriendo la hipotecante no deudora sólo responsabilidades, siendo aplicables a la

misma las normas imperativas de la Ley 5/2019, en su condición de garante, con la obligatoriedad de autorización del acta de transparencia prevista en el artículo 15 de dicha ley. Cita 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.

El recurrente alega que la mencionada Instrucción de 20 de diciembre de 2019 se refiere, en cuanto a la aplicabilidad del artículo 2.1.a) de la Ley 5/2019, a préstamos cuyo importe se destine a atenciones exclusivas del empleado, en que el cónyuge o pareja de hecho adquiere sólo responsabilidades, pero no los beneficios; lo que patentemente no es el caso, pues con la cuenta del préstamo se adquiere una vivienda para la pareja, por lo que la hipotecante no deudora en el presente supuesto adquiere un gran beneficio, siendo la responsabilidad personal exclusiva del empleado.

3. El artículo 2.4, en su letra a), de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, dispone que la misma no será de aplicación, entre otros, «a los contratos de préstamo (...) concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya Tasa Anual Equivalente sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general». Este precepto constituye un trasunto del artículo 3.2.b) de la Directiva 2014/17/UE, el cual excluye, de forma análoga, «los contratos de crédito concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuyas TAE sean inferiores a las del mercado, y que no se ofrezcan al público en general».

No obstante, debe tenerse en cuenta que este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 20 de diciembre de 2019 y 5 y 12 de junio de 2020, y la Instrucción también de 20 de diciembre de 2019) ha puesto de relieve que la interpretación de la referida norma de exclusión plantea una serie de dudas, para cuyo análisis es conveniente tomar en consideración, con carácter previo, los datos reales sobre la utilización práctica de este tipo de préstamos. Son frecuentes los préstamos concedidos por las entidades financieras a sus empleados por estar previstos en el convenio colectivo de la entidad, o bien en las directrices de política retributiva o social de la misma entidad. Más raros son los conferidos por otro tipo de empresas. Y es frecuente, de acuerdo con los términos de dichos convenios o directrices, que, si bien los préstamos se dan en unas condiciones de tipo de interés notablemente mejores que las del mercado, hay algunas de sus cláusulas que no cumplen con algunas de las limitaciones o exclusiones que con carácter imperativo establece la ley, por ejemplo en materia de cláusulas suelo, gastos, etc. Por otra parte, estos préstamos, de acuerdo con los citados convenios colectivos, se suelen dar conjuntamente al empleado y a su cónyuge o pareja de hecho, estableciéndose además unas condiciones distintas, en línea con las habituales del mercado, para el caso de que, por cualquier motivo, el prestatario dejara de ser empleado.

Entre otras cuestiones, en la referida Instrucción de 20 de diciembre de 2019 se hace referencia a «la situación en la que el préstamo sólo se entrega al empleado, que es el único que recibe el dinero prestado, destinándose el mismo a fines o atenciones exclusivos de él, y quedando la operación avalada por su cónyuge. En tal supuesto, parece que, puesto que el cónyuge o pareja de hecho sólo adquiere responsabilidades, pero no los beneficios derivados de las condiciones especiales del préstamo, sea aplicable al mismo la norma del artículo 2.1.a, en su condición de fiador o garante, con la doble consecuencia de aplicación respecto de dicho garante de las limitaciones que se derivan de las normas imperativas de la ley (arts. 23 al 25, principalmente), y de la obligatoriedad de autorización del acta previa». Y se añade que «por otra parte, la condición de pareja de hecho se puede ordinariamente acreditar mediante la inscripción en el correspondiente registro, pero no es éste el único procedimiento posible a tal efecto: esa inscripción produce efectos en la esfera administrativa, pero no en la civil o mercantil, por lo que debe también bastar con la manifestación motivada de la condición de pareja de hecho de los dos otorgantes».

Por las anteriores consideraciones el defecto debe ser confirmado.

Aun dejando al margen que la escritura calificada no contiene ni siquiera manifestación de los hipotecantes sobre su condición de pareja de hecho, es indudable que al hipotecar la señora otorgante la mitad indivisa de una de finca para garantizar el préstamo concedido exclusivamente al otro otorgante que tiene la condición de empleado de la entidad prestamista, dicha hipotecante no deudora, como tal, asume responsabilidades sin adquirir los beneficios derivados de las condiciones especiales del préstamo, sin que frente a tal circunstancia pueda prevalecer el hecho de que parte del precio de la finca que se hipoteca se haya pagado con un cheque bancario librado con cargo a la cuenta en que se ha abonado el préstamo (además, dicha parte del precio, en una cantidad –69.000 euros– notablemente inferior al capital del préstamo –122.000 euros-).

4. La segunda objeción que opone el registrador consiste en que no se determina claramente cuál de las dos fincas hipotecadas es el domicilio fijado para realizar las notificaciones y requerimientos en caso de ejecución.

El recurrente alega que la escritura calificada se ajusta a la doctrina de la Resolución de 7 de enero de 2014 de este Centro Directivo, de modo que debe entenderse que, para un determinado procedimiento, ya se trate de una de las fincas hipotecadas, ya se trate de la otra, deberá realizarse la notificación en la respectiva finca hipotecada.

5. El artículo 682.2. 2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige que el deudor –y, en su caso, el hipotecante no deudor– fije en la escritura un domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos.

La fijación del domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados tiene la doble finalidad de asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor, por un lado, y por otro, garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas. En cuanto a lo primero, se trata en definitiva de dotar de certeza a la actuación del acreedor y del juzgado y dar fuerza jurídica a las notificaciones y requerimientos que se dirijan al domicilio señalado. Y en cuanto a lo segundo, el régimen sobre las notificaciones personales del deudor en el domicilio señalado constituye un trámite esencial, que no puede ser suplido por ningún otro medio de comunicación, y cuya infracción determina no sólo la nulidad del trámite, sino la de todo el procedimiento y, con él, la propia adjudicación (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1994, y 1 de junio de 1995), ya que está vinculado al respecto del principio constitucional de tutela judicial efectiva. Se garantiza con ello que el deudor pueda satisfacer el importe de lo adeudado con anterioridad a la ejecución, intervenir para oponerse a cualquier irregularidad del procedimiento, personarse en la subasta para pujar o para provocar la subida de la puja, y contribuir en definitiva a realizar mejor el crédito del acreedor, lo que aminorará la responsabilidad universal del artículo 1911 del Código Civil del deudor.

No obstante, como afirmó este Centro Directivo en Resolución de 7 de enero de 2014, debe tenerse en cuenta: a) que, atendida esa finalidad, la expresión «un domicilio» debe interpretarse no en el sentido de domicilio único sino en el de cierto y determinado –sin que tenga que ser necesariamente el domicilio real o habitual al que se refiere el artículo 40 del Código Civil–; y b) que la expresión de distintos domicilios puede facilitar en su día el desarrollo del procedimiento de realización de la hipoteca, y así ocurrirá en caso de que el deudor e hipotecante no sean la misma persona –Resolución de 5 de septiembre de 1998–, en el supuesto de pluralidad de hipotecantes –Resolución de 7 de febrero de 2001–, en el caso de hipoteca constituida inicialmente por una sola persona sobre varias fincas con previsión de posterior transmisión de las fincas hipotecadas –Resolución de 9 de julio de 2001–, o, por ejemplo, en casos en que se habiten durante el mismo año distintas viviendas por temporadas. Por ello, no debe haber inconveniente en señalar más de un domicilio para notificaciones y requerimientos si con ello el deudor se entiende suficientemente defendido y el acreedor considera que se asegura así la posibilidad de realizar eficazmente dicho trámite esencial del procedimiento.

Como puso de relieve la Resolución de 9 de julio de 2001, tratándose de una hipoteca constituida sobre varias fincas entre las que se distribuye la responsabilidad hipotecaria –como ocurre en el presente caso–, ha de tenerse en cuenta que no cabe la ejecución conjunta sobre todas ellas, sino que habrán de ser ejecutadas como fincas diferentes (cfr., artículos 119 a 123 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 24 de octubre de 2000), por lo que no debe haber inconveniente en señalar como domicilio la respectiva finca que haya de ser objeto de la ejecución.

Por ello, aunque las cláusulas debatidas podrían haber sido redactadas con mayor claridad, en su interpretación debe entenderse que el domicilio fijado es el de la respectiva finca hipotecada que sea objeto del citado procedimiento de ejecución directa o de la venta extrajudicial a que se refiere el artículo 129 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso parcialmente, con revocación de la calificación respecto del segundo de los defectos impugnados, y desestimarlos respecto del primer defecto.

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 noviembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.