

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**23838** *Resolución de 9 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto por entender que la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 42 es poco clara, solicitando se expida nueva nota de calificación.*

En el recurso interpuesto por don G. C. H. V., en nombre y representación de la entidad de crédito denominada «Instituto de Crédito Oficial, Entidad Pública Empresarial», por entender que la nota de calificación expedida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 42, doña María Luisa Irurzun Ipiens, es poco clara, solicitando se expida nueva nota de calificación.

#### Hechos

I

Con fecha 12 de junio de 2024 fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid número 42 la escritura autorizada el día 21 de mayo de 2024 por el notario de Madrid, Pedro José Bartolomé Fuentes, con el número 1.127 de protocolo, por la que se instrumentó un contrato de préstamo concedido por el «Instituto de crédito Oficial» a las sociedades «Locare Cañaveral, SL» y «Tectum Tar Cañaveral, SL», por importe de 27.000.000 euros, siendo su acta de inscripción del tenor literal siguiente: «En su virtud inscribo a favor del Instituto de Crédito Oficial su derecho real de hipoteca sobre esta finca en los términos expresados».

II

La nota de despacho del Registro de la Propiedad de Madrid número 42 de la referida escritura era del siguiente tenor:

«Calificado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria he inscrito en la fecha consignada al pie de la presente nota el documento precedente, siendo su acta de inscripción del siguiente tenor literal: “En su virtud inscribo a favor de Instituto de Crédito Oficial su derecho real de hipoteca sobre esta finca en los términos expresados”.

Finca 11212 de la Sección 6.<sup>a</sup> de (...), CRU 28148000569540, inscripción 4.<sup>a</sup> Referencia catastral: 2433407VK5723C0000OQ.

Al margen de dicha inscripción se ha extendido una nota de afección fiscal.

El asiento practicado está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce los efectos señalados en los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con el artículo 12 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre se han hecho constar en el asiento de inscripción las cláusulas de transcendencia real, las circunstancias que identifican la obligación garantizada y su duración, y las que determinan la extensión y contenido de la garantía hipotecaria, con expresión de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras, en los términos que resultan de la escritura de formalización.

Se han dejado fuera de la inscripción las cláusulas de contenido ajeno a la garantía hipotecaria que se constituye y aquellas de carácter meramente informativo (Pacto de obtención de segundas copias con fuerza ejecutiva, poderes, fianzas, advertencias notariales, informaciones tributarias o sobre ley de protección de datos, etc...).

Una vez calificadas las cláusulas que configuran la garantía hipotecaria inscrita y la obligación asegurada, con la extensión prevista en los artículos 12, 18 y 258.2 de la Ley Hipotecaria, artículos 83 y 84 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, artículo 8 de la Ley 7/1998 de 13 de abril de Condiciones Generales de la Contratación, y Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009 y 14 de junio de 2012 y del Tribunal Supremo 792/2009 de 16 de diciembre, entre otras, no ha hecho constar, para el caso de que figuren en la escritura, las cláusulas siguientes, por ser contrarias a norma imperativa, superfluas o irrelevantes:

Cláusulas referentes al vencimiento anticipado.

Cláusula de vencimiento anticipado en caso de inexactitud de datos aportados, disminución del patrimonio, riesgo de insolvencia, impago de otras obligaciones o existencia de cualquier acción judicial o extrajudicial que haga desmerecer la solvencia del deudor sin que se excluya el supuesto de que el deudor en estos casos garantice la deuda por los siguientes Fundamentos de Derecho:

1. Resultar contraria a la norma contenida en el artículo 1129 del Código Civil, en cuanto prevé el acaecimiento del vencimiento anticipado sin excluir el supuesto de que el deudor garantice la deuda. Aun en el caso de que se entienda que dicho precepto tiene carácter dispositivo, y admite pacto en contrario, no resulta del título que dicho pacto exista, toda vez que la cláusula cuya inscripción se deniega constituye una condición general, según la definición que de éstas establece el artículo 1 de la Ley 13/1998, conforme al cual, "Son condiciones generales de la contratación las cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las partes, con independencia de la autoría material de las mismas, de su apariencia externa, de su extensión y de cualesquiera otras circunstancias, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos."

2. Haber sido dicha cláusula declarada nula de pleno derecho por abusiva por la STS 792/2009, toda vez que, según resulta de su Fundamento de Derecho Undécimo, si bien el artículo 1129 del Código Civil permite pactar como causa de vencimiento anticipado la posterior insolvencia del deudor si no garantiza la deuda, la cláusula va más allá y ello supone "atribuir a la entidad financiera una facultad discrecional de resolución del contrato por vencimiento anticipado desproporcionada, tanto más que ni siquiera se prevé la posibilidad para el prestatario de constitución de nuevas garantías. Por consiguiente, no se trata de excluir que la Entidad Financiera mantenga las garantías adecuadas, sino de evitar que cualquier incidencia negativa en el patrimonio del prestatario, efectiva o eventual, pueda servir de excusa al profesional –predisponente– para ejercitar la facultad resolutoria contractual."

A la vista de lo expuesto, el pacto sí que se consideraría inscribible si la causa de vencimiento no fuera ninguno de los supuestos enunciados sino la no aportación de la garantía complementaria pactada para el caso de tener lugar dichos acontecimientos y éstos estuvieran objetivizados de alguna manera.

Cláusula de vencimiento anticipado por causa de la declaración de concurso del deudor, sin prever la posibilidad de que el prestatario pueda evitar tal vencimiento ampliando la hipoteca o constituyendo nuevas garantías, por los siguientes Fundamentos de Derecho:

1. Los señalados en los apartados [sic] 1 y 2 de la cláusula anterior.
2. Resultar contrario a lo previsto en el artículo 61.3 del a Ley Concursal 22/2003 de 9 de julio, conforme al cual, "se tendrán por no puestas las cláusulas que establezcan la facultad de resolución o la extinción del contrato por la sola causa de la declaración de concurso de cualquiera de las partes."

Cláusula que establece la prohibición absoluta de arrendar.

Cláusula que establece la prohibición de arrendamiento sujeto a purga en ejecución forzosa (porque no perjudica al acreedor).

Cláusula que establece la prohibición de arrendamiento de vivienda que aun estando excluido del principio de purga en ejecución forzosa (art. 13,1 LAU) y tener, por tanto, que soportarlo el acreedor, sin embargo no le perjudica al concretar el baremo que corrige la disminución de valor que el gravamen arrendaticio pueda ocasionar (al fijar rentas que no suponen minoración del valor de la finca y no pactarse anticipo de las mismas).

Cláusula que establece el vencimiento anticipado por razón de la celebración de contratos de arrendamiento de los antes señalados, por los siguientes Fundamentos de Derecho:

1. Resultar contraria su inscripción a normas imperativas. Así, los artículos 27 y 107.3 de la Ley Hipotecaria, conforme a los cuales las prohibiciones de disponer que tengan su origen en actos onerosos, no tendrán acceso al Registro, sin perjuicio de que mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento, y será inscribible la hipoteca de bienes anteriormente hipotecados, aunque lo hayan sido con pacto de no volverse a hipotecar.

2. Ser contraria al principio de libertad de contratación, a la libre circulación de bienes y al crédito territorial.

3. Haber sido declarada nula por abusiva por la STS 792/2009, toda vez que, de conformidad con lo previsto en el Fundamento de Derecho Decimosegundo de la STS 792/2009, solo se admitiría el vencimiento anticipado cuando se trate arrendamientos de vivienda excluidos del principio de purga en la ejecución forzosa (artículo 13-1 LAU) que tendrían que ser soportados por el acreedor hipotecario en todo caso y que además sean para él gravosos o dañosos para éste por suponer una minoración del valor de la finca por rentas bajas o anticipo de rentas.

4. Haber sido declarada la no inscribibilidad de las cláusulas que limiten la facultad celebrar contratos de arrendamiento que estén sujetos a principio de purga y que, por tanto, no perjudican al acreedor hipotecario. Así, RRDGRN de 22 de julio de 1996 y 22 de marzo de 2001, que la STS 792/2009 cita como doctrina en su Fundamento de Derecho décimo segundo.

Cláusula que establece la prohibición de realizar actos dispositivos y cláusula que establece el vencimiento anticipado para el caso de que el hipotecante realice actos de disposición por los siguientes Fundamentos de Derecho:

1. Por resultar contraria su inscripción a normas imperativas. Así, los artículos 27 y 107.3 de la Ley Hipotecaria, conforme a los cuales las prohibiciones de disponer que tengan su origen en actos onerosos, no tendrán acceso al Registro, sin perjuicio de que mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento, y será inscribible la hipoteca de bienes anteriormente hipotecados, aunque lo hayan sido con pacto de no volverse a hipotecar.

2. Haber sido declarada nula por abusiva, por la STS 792/2009, cuyo Fundamento de Derecho Decimotercero establece que no cabe condicionar a un hipotecante con una prohibición de enajenar. De dicha fundamentación del fallo resulta que sólo es subordinable al previo consentimiento de la entidad financiera la subrogación del adquirente en la deuda garantizada, con liberación del primitivo deudor, mas no la decisión de enajenar, toda vez que el adquirente, aunque no se subrogue en la deuda, queda en todo caso afectado por la responsabilidad hipotecaria. En este sentido, citando fundamento de derecho de la STS 792/2009, razona en los términos siguientes: "No cabe condicionar a un hipotecante con una prohibición de enajenar, ni la transmisión de la finca convierte al adquirente (tercer poseedor en la terminología al uso) en deudor – prestatario—. Solo es responsable con el bien hipotecado, y, además, en la medida de la hipoteca. Y por otra parte, el deudor prestatario no puede liberarse de la deuda mediante

su transmisión a un tercero que la asume –sin el consentimiento del prestamista acreedor. Que la autorización de éste es necesaria para la sustitución del deudor en el préstamo hipotecario no ofrece duda, pero no se debe confundir con la responsabilidad, que no deuda se insiste–, que por la hipoteca adquiere el que compra una finca hipotecada. Por otra parte, el distinto tratamiento jurídico de la cesión de crédito y de la asunción de deuda liberatoria se explica por la diferente trascendencia que pueden tener las condiciones de solvencia del “adquirens”.

Cláusula que establece el vencimiento anticipado por razón del incumplimiento de obligaciones accesorias o por todas la que resulten del contrato celebrado, sin distinguir esenciales y accesorias, por haber sido declaradas nulas por la STS 792/2009, en cuanto atribuyen eficacia resolutoria del contrato a cualquier incumplimiento o al incumplimiento de obligaciones meramente accesorias. El Fundamento de Derecho Vigésimo de la referida Sentencia establece que es desproporcionada aquella cláusula que atribuye carácter resolutorio a cualquier incumplimiento, pues solo cabe cuando se trata del incumplimiento de una obligación de especial relevancia y en ningún caso accesorio. En este mismo sentido, señala el referido Fundamento de Derecho, se pronuncian las STS de fechas 9 de marzo de 2.001, 4 de julio y 12 de diciembre de 2.008-, que solo admite la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado cuando concurra justa causa, consistente en verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, pero no cuando se trata de obligaciones accesorias, o incumplimientos irrelevantes. Además, según razona la STS 792/2009, “de entender de otro modo la cláusula, prácticamente se dejaría la resolución del contrato a la discrecionalidad de la Entidad Financiera, con manifiesto desequilibrio para el prestatario, usuario del servicio”.

La DGRN estima que no son inscribibles las cláusulas de vencimiento anticipado por cambio material adverso, cambio de negocio u objeto social del deudor, o por el inicio por éste de cualquier procedimiento de disolución, fusión, escisión o modificación societario en términos distintos a los autorizados por el acreedor (resolución de 8 de junio de 2011).

Se ha procedido a la inscripción de este pacto incluyendo solamente como causa de vencimiento anticipado el incumplimiento de las obligaciones que por considerarse esenciales se han hecho constar en la inscripción.

Cláusula que establece el vencimiento anticipado por no inscripción, no inscripción en plazo determinado o denegación parcial sin excluir aquellos supuestos en que la falta de inscripción se produzca por causa ajena al prestatario, por los siguientes Fundamentos de Derecho:

1. Haber sido declarada nula por abusiva por la STS 792/2009, por cuanto, de acuerdo con lo previsto en su Fundamento Vigésimoprimer, la cláusula no distingue a quien sea imputable la imposible constitución de la hipoteca y, por tanto, no tiene en cuenta que es carga de la entidad financiera la realización de las comprobaciones pertinentes en el Registro antes de suscribir el préstamo, excluyendo por tanto toda responsabilidad del prestamista incluso cuando el error que impide la inscripción deriva de la actuación de sus agentes.

2. Resultar superflua y carente de todo efecto una vez practicada la inscripción de la garantía.

Cláusula que establece el vencimiento anticipado por depreciación del bien resultante de fluctuaciones en los precios de mercado, por los siguientes Fundamentos de Derecho:

1. Porque la supresión del artículo 5-3 de la LMH que recogía su posibilidad por la Ley 1/2013, se ha producido por entenderse que tenía un carácter abusivo, aunque se efectuara la tasación por perito independiente y se permitiera al deudor aumentar la garantía, al hacer recaer todo el riesgo de la posible bajada de los precios en el deudor.

2. Resultar contraria a lo previsto en los artículos 1129 del Código civil y 117 de la Ley Hipotecaria, de los cuales resulta que cabe el pacto de vencimiento anticipado por deterioro de la finca, pero sólo en aquellos casos en que tenga lugar por dolo, culpa o voluntad del dueño, o cuando desaparezcan las garantías por caso fortuito, siempre que se deje la posibilidad al deudor de sustituir la garantía por otra igualmente segura y que la apreciación del deterioro se efectúe por entidad homologada independiente elegida por el deudor (art. 3.bis.I LMV) o acuerdo entre ambas partes.

Pacto de vencimiento anticipado por disminución del valor de la finca a juicio del prestamista o apreciada por perito designada por ésta si no se amplía la garantía a otros bienes; pacto de vencimiento anticipado por no asegurar la finca en compañía de reconocida solvencia a juicio del acreedor, por ser contrarios al artículo 1256 del Código civil y 85-3 de la LGDCU de 16 de noviembre de 2007. (STS 4 de junio de 2008).

Se considera inscribible el pacto eliminando únicamente la expresión “a juicio del prestamista o a juicio del acreedor” y siempre que se condicione el vencimiento anticipado a la no aportación de garantía complementaria por parte del deudor (SAP Tarragona de 1 de abril de 2011).

Pacto de vencimiento anticipado en caso de despacho de mandamiento de ejecución o embargo contra la finca hipotecada o contra la parte deudora hipotecante, por ser pacto totalmente ajeno al préstamo hipotecario garantizado y además la ejecución no disminuye la garantía real y la preferencia de la hipoteca, vulnerando los artículos 131 y 133 de la Ley Hipotecaria y al 1129,1 del Código civil.

Pacto de vencimiento anticipado por expropiación de la finca, porque los efectos de dicha expropiación están señalados por la Ley (resol. DGRN de 19-3-2008 y 25-3-2008, y Boletín 145 abril 2008, Boletín 145 abril 1979, SAP Tarragona 1-4-2011)

Pactos que vinculan el vencimiento anticipado a causas ajenas al contrato de hipoteca, como la pérdida de condición de empleado del acreedor –SAP Málaga de 22 de mayo de 1998–, o el fallecimiento o concurso del fiador, por ser la fianza una institución ajena al Registro, y no afectar en modo alguno la situación del fiador ni a la hipoteca constituida ni a la solvencia del deudor –SAP Tarragona de 1 de abril de 2011–. O no estar al corriente de pago de otras deudas que el deudor pudiera tener con la entidad.

#### Cláusulas financieras.

La cláusula suelo por ser contraria al artículo 21 LCCI que en sus números 3 y 4 dispone que en las operaciones con tipo de interés variable no se podrá fijar un límite a la baja del tipo de interés. El interés remuneratorio en dichas operaciones no podrá ser negativo.

Comisiones por vencimiento anticipado por no ajustarse a lo dispuesto en el artículo 23 LCCI.

#### Cláusulas referentes a la ejecución.

Pacto de ejercicio de la acción hipotecaria mediante el procedimiento de venta extrajudicial en casos diferentes al supuesto de falta de pago de capital o intereses, por ser contrario al artículo 129, 1, b) en la nueva redacción dada por la ley 1/2013.

Pacto de sumisión expresa a juez o tribunal distinto del que corresponda al lugar en que se encuentre el bien, por ser contrario al artículo 90,2 de la LGDCU y del artículo 684 de la LEC.

Pacto de exclusión del derecho de rescate que al deudor se le concede en el artículo 693-3 de la LEC cuando la finca hipoteca se tratara de la vivienda familiar y la posibilidad del deudor de liberar el bien consignando las cantidades vencidas sin consentimiento del acreedor; norma que no podrá ser vulnerada por pacto, ni en cuanto al plazo de ejercicio ni en cuanto al número de ocasiones, por lo que deberán denegarse las estipulaciones que sean expresamente contrarias a la misma.

Pacto por el que se atribuye al acreedor la facultad de descontar del precio del remate los gastos de formalización y tributos relacionados con la adjudicación al mismo del inmueble en el procedimiento de ejecución (contra artículo 672 LEC).

Pacto de pago por el deudor de los honorarios del abogado del acreedor en la ejecución extrajudicial, porque su intervención no es obligatoria y según el artículo 236-K-3 del RN, el notario sólo debe practicar la liquidación de gastos, considerando exclusivamente los honorarios de su actuación y los derivados de los distintos trámites seguidos.

Otras cláusulas.

Pactos que impongan al deudor el abono de gastos o impuestos cuyo pago corresponda por Ley al acreedor, por ser contrario al artículo 89-3 LGDCU).

Pacto comisorio, por ser contrario al 1859 del Código civil.

Pacto de renuncia del deudor a la cancelación parcial cuando el acreedor haya aceptado el pago fraccionado del crédito, por ser contrario al artículo 124 de la Ley Hipotecaria.

Pacto de compensación de la deuda con cualquier crédito que el mismo deudor tenga con la entidad (especialmente si se refiere a la totalidad de un crédito indistinto de varios titulares), por tratarse de pacto personal contrario a los artículos 2 y 98 de la LH.

Pacto por el que se fijan las condiciones para la subrogación en la posición del deudor, por tratarse de pacto personal contrario a los artículos 2 y 98 de la LH.

Pacto de extensión de la hipoteca a nuevas construcciones sobre la finca hipotecada, cualquiera que sea el titular que las realice; es decir, sin excluir de dicha extensión el supuesto de que las ampliaciones sean realizadas por un tercer poseedor por ser contrario al art. 112 LH. (R. 21-12-2010).

Pacto de renuncia del deudor a la notificación de la cesión del préstamo hipotecario; por ser contrario al artículo 149 de la Ley Hipotecaria. El Tribunal Supremo –STS 16 de diciembre de 2009– considera inaplicable el artículo 242 del Reglamento Hipotecario que permite la renuncia del deudor a la notificación de la cesión del crédito, porque dicho precepto no prevalece sobre la normativa especial en sede de contratos sujetos a la LGDCU que prohíbe la renuncia a sus derechos por parte del consumidor.

Contra la presente nota y en cuanto a las cláusulas que no se han hecho constar en la inscripción: (...)

El asiento practicado, en cuanto se refiere al derecho inscrito, está bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirá los efectos prevenidos en nuestra legislación, especialmente los artículos 17, 20, 32, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria, mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en ella.

Se advierte a los interesados que, habida cuenta de la existencia de condiciones generales, el contrato objeto del precedente documento queda sujeto a los efectos de la Ley 7/98, de 13 de abril, sobre condiciones generales de contratación.

De conformidad con el artículo 12 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre se han hecho constar en el asiento de inscripción las cláusulas de transcendencia real, las circunstancias que identifican la obligación garantizada y su duración, y las que determinan la extensión y contenido de la garantía hipotecaria, con expresión de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras, en los términos que resultan de la escritura de formalización.

Se han dejado fuera de la inscripción las cláusulas de contenido ajeno a la garantía hipotecaria que se constituye y aquellas de carácter meramente informativo. (Pacto de obtención de segundas copias con fuerza ejecutiva, poderes, fianzas, advertencias notariales, informaciones tributarias o sobre ley de protección de datos, etc.) (...)

## Texto Certificación.

María Luisa Irurzun Ipiens, registrador de la Propiedad titular del Registro Madrid 42, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria certifico:

### Datos de la finca.

Finca: 11212.  
Municipio/Sección: (...)  
CRU: 28148000569540.  
Estado constructivo: Obra nueva en construcción.  
VPO: No.

### Descripción literal de la finca.

Urbana. Numero de orden 166 167: Solar en término municipal de Madrid, formada por las Parcelas Resultantes M 32 C y M 32 D E del Proyecto de Reparcelación del Sector (...) Tiene forma rectangular y ocupa una superficie de seis mil novecientos trece metros y ochenta decímetros cuadrados –6.913,80 m2– linda: noreste, en línea recta de sesenta y nueve metros, con el vial público de nueva creación identificado como (...); al sureste, en línea recta de cien metros, con la Parcela Resultante M 32 F G H; al suroeste, en línea recta de sesenta y nueve metros, con la Parcela Resultante M 32 A; y al noroeste, en línea recta de cien metros, con parcela Resultante RL V26. Uso urbanístico: Esta parcela será destinada obligatoriamente a uso Principal Residencial-Vivienda Colectiva, con régimen de vivienda de precio tasado –VPT– y Uso Secundario de Terciario de Proximidad –TP–, comprendida en la Zona Residencial Mixta de las Ordenanzas Particulares del Plan Parcial de Ordenación UZP (...), aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madrid de 3 de abril de 2003. Las condiciones de usos y edificación de la parcela son las reguladas en la Ordenanza RM2 del citado Plan Parcial, con una edificabilidad máxima autorizada de 14.200 m2c. Aprovechamiento: 12.660 m2 ch.

Sobre la parcela descrita, se está construyendo la siguiente edificación: “tres edificios residenciales de nueva planta, distribuidos en cinco portales destinados a un total de 210 viviendas de precio tasado y 4 locales comerciales, que cuenta además con dos sótanos para un total de 239 plazas de garaje aparcamiento, 210 trasteros –de los que 8 trasteros están vinculados a 8 viviendas accesibles–, e instalaciones comunes y espacio libre de parcela con dos piscinas, zona de juegos infantiles y pista de pádel, además de todas las instalaciones y espacios necesarios para el correcto funcionamiento de toda la Edificación.

### Datos catastrales.

Referencia Catastral: 2433407VK5723C0000OQ.  
Coordinación de la finca con catastro.  
Estado coordinación: No Coordinada.

### Titularidad.

#### Datos titular.

Titular: Locare Cañaverl, SL Unipersonal, CIF (...)  
Porcentaje: 100,000000 %.  
Tipo derecho: Pleno dominio.  
Título: agrupación  
Asiento: Inscripción 1 de fecha 31/03/2022.  
Fecha documento: 14/03/2022.  
Notario: Pablo de la Esperanza Rodríguez.  
Obra nueva.

Asiento: Inscripción 2 de fecha 22/03/2024.  
Fecha documento: 22/02/2024.  
Notario: Pablo de la Esperanza Rodríguez.  
Cargas procedencia.

Servidumbre.

Tipo de carga: Servidumbre.  
Tipo de servidumbre: servidumbre de paso.

Texto contenido: constitución de servidumbre recíproca de paso: a fin de dar cumplimiento al apartado 9 del artículo 5.3 del Plan Parcial se constituye en el presente Proyecto de Compensación una servidumbre de paso recíproca (que tendrá carácter de viario de coexistencia) en la que figuran como predios sirvientes y dominantes todas las parcelas resultantes integradas en las manzana M-32 de la que forma parte la la [sic] finca 612 de la sección 6.<sup>a</sup>, esto es: Parcelas M-32A, M-32B, M-32C –la finca 612 de la sección 6.<sup>a</sup>–, M-32DE, M-32FGH. En concreto respecto de esta parcela resultante, la servidumbre de paso se constituye sobre una franja de terreno de 4,80 metros de ancho a lo largo de todo el lindero sureste cuya longitud es de treinta y nueve metros. Esta servidumbre tendrá carácter permanente en tanto no se modifique mediante el correspondiente Estudio de Detalle la ordenación de volúmenes establecida en el citado Plan Parcial que le es de aplicación. Igualmente se procederá a la creación de una mancomunidad en los términos exigidos en el Plan Parcial para su conservación y mantenimiento.

Dicha servidumbre figura inscrita al folio 91 del libro 14 de la finca 612 de la sección 6.<sup>a</sup> de (...)

Asiento: Inscripción 1 de fecha 31/03/2022.  
Fecha documento: 14/03/2022.  
Notario: Pablo de la Esperanza Rodríguez.

Texto de procedencia: por procedencia de la finca N.º: 612 de Sección (...), Asiento de Inscripción 1 con Fecha 02/11/2010, Tomo: 2762, Libro: 14, Folio: 91, Título afección de otra clase Asiento 2250 y Diario 7, Ayuntamiento de Madrid, N.º de Docum. 1157/2005, Fecha de Documento 20/09/2010.

Afección.

Tipo: Transmisiones autoliquidada.  
Plazo: 5 años.  
Fecha de la afección: 10/06/2021.

Texto de procedencia: por procedencia de la finca N.º: 612 de Sección 6.<sup>a</sup> (...), Asiento de Nota al margen de la Inscripción 2 con Fecha 10/06/2021, Tomo: 2762, Libro: 14, Folio: 91, Título afección fiscal Asiento 30 y Diario 22, del Notario Carmen Boulet Alonso, N.º de Protocolo 1438/2020, Fecha de Documento 01/12/2020.

Afección.

Tipo: Transmisiones autoliquidada.  
Plazo: 5 años.  
Fecha de la afección: 10/08/2021.

Texto de procedencia: por procedencia de la finca N.º: 612 de Sección (...), Asiento de Nota al margen de la Inscripción 3 con Fecha 10/08/2021, Tomo: 2762, Libro: 14, Folio: 92, Título afección fiscal Asiento 1092 y Diario 22, del Notario don Pablo de la Esperanza Rodríguez, N.º de Protocolo 3761/2021, Fecha de Documento 01/07/2021.



Servidumbre.

Tipo de carga: Servidumbre.

Tipo de servidumbre: servidumbre de paso.

Texto contenido: constitución de servidumbre recíproca de paso: a fin de dar cumplimiento al apartado 9 del artículo 5.3 del Plan Parcial se constituyó en el presente Proyecto de Compensación una servidumbre de paso recíproca (que tendrá carácter de viario de coexistencia) en la que figuran como predios sirvientes y dominantes todas las parcelas resultantes integradas en las manzanas M-32 de la que forma parte la finca 613 de la sección 6.<sup>a</sup>, esto es: Parcelas M-32A, M-32B, M-32C, M-32D-E –la finca 613 de la sección 6.<sup>a</sup>–, y M-32 F-G-H. En concreto respecto de esta parcela resultante, la servidumbre de paso se constituye sobre una franja de terreno de 4,80 metros de ancho a lo largo de todo el lindero sureste cuya longitud es de sesenta y un metros y veinte centímetros. Esta servidumbre tendrá carácter permanente en tanto no se modifique mediante el correspondiente Estudio de Detalle la ordenación de volúmenes establecida en el citado Plan Parcial que le es de aplicación. Igualmente se procederá a la creación de una mancomunidad en los términos exigidos en el Plan Parcial para su conservación y mantenimiento

Dicha servidumbre figura inscrita al folio 100 del libro 14 de la finca 613 de la sección 6.<sup>a</sup> de (...)

Asiento: Inscripción 1 de fecha 31/03/2022.

Fecha documento: 14/03/2022.

Notario: Pablo de la Esperanza Rodríguez.

Texto de procedencia: por procedencia de la finca N.º: 613 de Sección (...), Asiento de Inscripción 1 con fecha 02/11/2010, tomo: 2762, libro: 14, folio: 100, título afección de otra clase Asiento 2250 y Diario 7, Ayuntamiento de Madrid, n.º de Docum. 1157/2005, Fecha de Documento 20/09/2010

Afección.

Tipo: Transmisiones autoliquidada.

Plazo: 5 años.

Fecha de la afección: 10/06/2021.

Texto de procedencia: por procedencia de la finca N.º: 613 de Sección (...), Asiento de Nota al margen de la Inscripción 2 con Fecha 10/06/2021, Tomo: 2762, Libro: 14, Folio: 100, Título afección fiscal Asiento 30 y Diario 22, del Notario Carmen Boulet Alonso, N.º de Protocolo 1438/2020, Fecha de Documento 01/12/2020.

Afección.

Tipo: Transmisiones autoliquidada.

Plazo: 5 años.

Fecha de la afección: 10/08/2021.

Texto de procedencia: por procedencia de la finca N.º: 613 de Sección (...), Asiento de Nota al margen de la Inscripción 3 con Fecha 10/08/2021, Tomo: 2762, Libro: 14, Folio: 101, Título afección fiscal Asiento 1092 y Diario 22, del Notario don Pablo de la Esperanza Rodríguez, N.º de Protocolo 3761/2021, Fecha de Documento 01/07/2021.

Cargas propias.

Afección.

Tipo: Transmisiones autoliquidada.

Plazo: 5 años.

Fecha de la afección: 22/03/2024.

## Hipoteca.

A favor de: Instituto de Crédito Oficial, CIF (...)

Domicilio notificaciones: Los señalados en la estipulación Decimoséptima.

Principal: 27.000.000 euros.

Valor de subasta: 56.510.063 euros.

Fecha de inicio: 21/05/2024.

Fecha de vencimiento: 21/05/2054.

Duración: 360 meses.

Intereses ordinarios.

Máximo: 12 %.

Duración: 24 meses.

Importe: 6.480.000 euros.

Intereses demora.

Máximo: 15 %.

Duración: 36 meses.

Importe: 12150000 euros.

Costas y gastos.

Inicial: 15 %.

Importe: 4.050.000 euros.

Asiento: Inscripción 4 de fecha 12/06/2024.

Fecha documento: 21/05/2024.

Notario: Pedro José Bartolomé Fuentes.

## Afección.

Tipo: Transmisiones autoliquidada.

Plazo: 5 años.

Fecha de la afección: 12/06/2024.

Documentos pendientes de despacho.

No hay documentos pendientes de despacho.

Madrid a 12/06/2024 07:20:17 (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Luisa Irurzun Ipiens registrador/a titular de Registro Madrid 42 a día doce de junio del dos mil veinticuatro.»

## III

Contra la anterior nota de despacho, don G. C. H. V., en nombre y representación de la entidad de crédito denominada «Instituto de Crédito Oficial, Entidad Pública Empresarial», interpuso recurso el día 17 de julio de 2024 en los siguientes términos:

«Expone.

I. (...)

III.–Recurso. Que interpone recurso contra la aludida calificación, exclusivamente en la parte que se indicará, en base a los siguientes

Hechos.

I. Causas impeditivas, suspensivas y denegatorias de la inscripción parcial. En la calificación la Registradora indica que “no se han hecho constar, para el caso de que figuren en la escritura, las cláusulas siguientes por ser contrarias a norma imperativa,

superfluas o irrelevantes". A continuación, de forma extensa, expone las cláusulas que no se han hecho constar agrupándolas en los siguientes apartados:

Cláusulas referentes al vencimiento anticipado. A continuación reseña catorce cláusulas.

Cláusulas financieras. Reseña la cláusula suelo y las comisiones por vencimiento anticipado.

Cláusulas referentes a la ejecución. A continuación reseña cinco cláusulas.

Y finalmente, otras cláusulas. Reseña siete cláusulas.

En total, la calificación refiere que se han inscrito parcialmente veintiocho cláusulas, mientras que la escritura contiene veinticinco.

II. Identificación del texto concreto de las cláusulas no inscritas. En su calificación, la registradora no alude en ninguna de las 28 cláusulas no inscritas, al texto concreto convenido entre las partes del contrato no se ha hecho constar en el asiento, conforme a las previsiones del párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria.

II.1 Parte uno. Del texto de la calificación parece que los 4 apartados reseñados, y las correlativas 28 cláusulas, obedecen a una modelo o plantilla de supuestos genéricos que se puedan plantear en la inscripción de este tipo de contratos y sus correlativas causas impeditivas, suspensivas o denegatorias, así como la motivación jurídica, que la registradora haya podido utilizar en esta calificación para cumplir el requisito que impone el segundo párrafo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

De la propia lectura de la calificación se deduce la falta de identificación de las partes concretas de la escritura que no se han hecho constar en el asiento. También puede concretarse esa falta de identificación con un mero cotejo de la calificación con el texto de la escritura. Para evitar esta farragoso [sic] tarea exponemos a continuación algunos de los aspectos que nos más relevantes, tanto de las partes aparentemente no inscritas y también de algunos de los fundamentos. Así:

– La registradora cita entre los fundamentos genéricos, los artículos 83 y 84 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, pero al contrato no se le aplica el ámbito de la norma referenciada por la registradora.

– Entre las causas de vencimiento anticipado de la cláusula 12.<sup>a</sup> del contrato no se encuentra la declaración del concurso del acreedor, la prohibición de no arrendar ni la depreciación del bien.

– Entre las cláusulas financieras, las de tipo de interés de las cláusulas 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> del contrato no se encuentra la cláusula suelo a que alude la calificación; y entre las de amortización anticipada de la cláusula 8.<sup>a</sup> del contrato tampoco se encuentra la comisión por vencimiento anticipado.

– Aspectos semejantes se reproducen en las cláusulas referentes a la ejecución y al apartado de "otras cláusulas".

II.1 Parte dos. Adicionalmente, en la calificación consta que se han dejado fuera de la inscripción las cláusulas de contenido ajeno a la garantía hipotecaria que se constituye y aquellas de carácter meramente informativo (Pacto de obtención de segundas copias con fuerza ejecutiva, poderes, fianzas, advertencias notariales, informaciones tributarias o sobre ley de protección de datos, etc...). La última expresión (etc.), por su naturaleza de enumeración que se entiende sobrevenida, falta a la concreción que impone la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Régimen legal. El artículo 12 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo segundo, establece las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la hipoteca, cualquiera que sea la

entidad acreedora, en caso de calificación registral favorable de las mismas y de las demás cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización.

Por otra parte, el párrafo segundo del artículo 19 bis de la misma Ley, establece. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente.

Segundo. Necesario conocimiento del texto convenido que ha sido omitido. El primero [sic] preceptos transcritos determina la regla general de que la inscripción de la hipoteca se realice de forma completa en los términos que resulten del título formal, no en otros, en decir, mediante transcripción literal.

El segundo se refiere al caso especial de que el registrador que cumpla la premisa de estar habilitado para practicar la inscripción parcial, practique la inscripción de ese modo (parcial). La norma regula el derecho general que tienen los interesados en las operaciones registrales practicadas a conocer con precisión las cláusulas del título formal que se han omitido, dando por hecho que la calificación precisa qué textos del título no se han inscrito.

La norma específicamente prevé su eventual transgresión y, conocimiento de su importancia, exige que la calificación informe a los interesados de su derecho a impugnarla.

Tercero. Procedimiento registral. El procedimiento registral establecido requiere de una calificación registral del título (como labor técnica e intelectual), una vez causado asiento de presentación. La calificación puede ser positiva o negativa; la positiva requiere la registración (transcripción literal) del título en la parte del derecho que se constituya, transmita o extinga; la negativa puede no comportar operación registral, o practicarla en forma parcial.

En el último de los casos, la calificación alcanza a determinar qué partes concretas y precisas del título que se pretenda inscribir deben ser omitidos en la registración (transcripción literal). Este es el caso que nos ocupa en el presente recurso.

Carece de sentido que esa precisión de texto omitido, que necesariamente ha sido identificado por el registrador, no se traslade al texto de la calificación que se notifica al interesado. Ese es el presupuesto del que parte el segundo párrafo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Cuarto. Efectos del incumplimiento. El asiento practicado está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce los efectos señalados en los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria. Así lo establece la Ley, y también lo refleja la registradora en su calificación.

No obstante, tanto para los supuesto [sic] de calificación negativa del Registrador, como también para los de inscripción parcial respecto de la parte omitida, la ley establece determinados medios de impugnación, con sus respectivos plazo, todos ellos preclusivos del derecho.

En el caso de la inscripción parcial, el conocimiento preciso del texto omitido es un presupuesto para el ejercicio de ese derecho impugnación y con ello evitar que la inscripción posiblemente indebida alcance de modo definitivo la protección genérica registral citada.

Expuesto cuanto antecede,  
Solicita

Se tenga por interpuesto recurso contra la calificación de la Registradora de la Propiedad antes citada, y se revoque la misma, debiendo emitir una nueva que detalle el

texto concreto del título que se ha omitido en la que consten las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas.

#### IV

Con fecha 22 de julio de 2024, la registradora de la Propiedad remitió a este Centro Directivo nota aclaratoria.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y la disposición adicional octava de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

1. El presente recurso tiene por objeto una nota de calificación y despacho de una escritura de crédito hipotecario concertado por el «Instituto de Crédito Oficial, Entidad Pública Empresarial».

El recurrente afirma, de modo resumido, que la nota de calificación es imprecisa.

2. Debe este Centro Directivo empezar por señalar que, con carácter general, en las notas de calificación de los registradores, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho.

Esta nota de calificación, al objeto de evitar una eventual indefensión de los interesados, debe estar redactada en términos jurídicamente precisos, pero también redactada de la forma más clara y sencilla posible, a fin de facilitar su comprensión.

La calificación de las escrituras de préstamos y créditos hipotecarios es especialmente compleja, pues convergen normas de muy distinta naturaleza, tanto de puro Derecho civil o mercantil, como de derecho hipotecario, o la normativa reguladora de defensa de consumidores y usuarios, como la reciente ley reguladora del crédito inmobiliario, o incluso, pueden plantearse cuestiones urbanísticas o de protección de datos de carácter personal. Ello se constata en la existencia de múltiples resoluciones de este Centro Directivo, que pretenden marcar un criterio de actuación, como en las sentencias del Tribunal Supremo o del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea.

Esta calificación, como se ha dicho, compleja, hace que también sea compleja la nota de calificación y de despacho.

Por ello, el legislador ha pretendido solventar este problema imponiendo que, junto con la nota de calificación y despacho, se expida una certificación y una nota informativa comprensiva de la inscripción de préstamo o crédito hipotecario.

Efectivamente el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su apartado primero, según redacción dada por el artículo 36.1 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, dispone lo siguiente: «Si la calificación es positiva, el registrador practicará los asientos registrales procedentes y expedirá certificación electrónica expresiva de ello, identificando los datos del asiento de presentación y título que lo haya motivado, las incidencias más relevantes del procedimiento registral iniciado con dicho asiento de presentación, y reseña de los concretos asientos practicados en los libros de inscripciones, insertando para cada finca el texto literal del acta de inscripción practicada. Asimismo, expedirá certificación electrónica en extracto y con información estructurada de la nueva situación registral vigente de cada finca resultante tras la práctica de los nuevos asientos».

Por su parte, la disposición adicional octava, de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, establece lo siguiente: «Obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario. 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. En la escritura se hará constar una dirección de correo electrónico del prestatario para la práctica de estas comunicaciones».

3. En el presente caso, tiene razón el recurrente cuando manifiesta y recoge en su escrito de recurso que la nota de calificación es imprecisa, si bien parece que la certificación expedida sí es correcta.

A tal objeto deberá la registradora expedir una nueva nota de calificación acorde con el contenido de la escritura y, en su caso, para mayor claridad para la entidad prestamista expedir una nota informativa completa de la inscripción practicada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y ordenar a la registradora la expedición de una nueva nota de calificación.

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, 9 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.