

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2231 *Resolución de 4 de febrero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Barcelona n.º 4 a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don J. B. M. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona número 4, don Nicolás Nogueroles Peiró, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Mediante escritura, autorizada el día 24 de julio de 2014 por el Notario de Mataró, don Alfonso Rodríguez Díez, doña M. A. G. L. constituyó hipoteca a favor de don J. B. M. En el otorgamiento de la citada escritura el acreedor hace constar expresamente, a efectos de lo dispuesto en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, que no se dedica de manera profesional a la concesión de préstamos hipotecarios y que el préstamo se formaliza con la intervención de la sociedad «Silex Inversión y Gestión, S.L.», que «figura inscrita en el Registro estatal de empresas que, sin tener la condición de entidades de crédito, llevan a cabo actividades de contratación de préstamos o créditos hipotecarios o de intermediación, para la celebración de contratos de préstamo o crédito con los consumidores».

II

Presentada la citada documentación en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 4, fue objeto de la siguiente calificación: «De conformidad con lo tipificado en los artículos 18, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, así como con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, se ha procedido a suspender la inscripción del documento que se dirá, por adolecer de defectos. Antecedentes de Hecho. 1.º—Con fecha 25 de julio de 2014, se ha presentado en este Registro, una escritura autorizada con el número 1.723, por el Notario de Mataró, Alfonso Rodríguez Díez, el día 24/07/2014, en la que M. A. G. L., constituye hipoteca a favor de J. B. M., para garantizar 16.500 euros de capital, sobre la entidad (...) que ha motivado el asiento número 464 del Diario 101. 2.º—En el otorgan A.—de la propia escritura, don J. B. M. manifiesta a los efectos de lo dispuesto en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios, el acreedor hace constar expresamente que no se dedica de manera profesional a la concesión de préstamos hipotecarios. 3.º—Del Servicio de Interconexión entre los Registros resulta que don J. B. M es titular de más de veinte hipotecas, que constan inscritas en distintos Registros de la Propiedad. 4.º—En el otorgan A.—de la propia escritura, resulta que doña M. A. G. L., reconoce deber, a don J. B. M, la cantidad de dieciséis mil quinientos euros, que del mismo confiesa recibido, y a su satisfacción por importe de 16.500 euros, cantidad que se hace efectiva en dos cheques por importe uno de 10.000 euros a favor de doña M. A. G. L., y el otro de 6.500 euros para sufragar gastos de formalización y gestión del préstamo. 5.º—En el otorgan 2.—El préstamo devengará el interés ordinario del 20% por ciento anual, pagadero por cuotas mensuales. 6.º—y para el caso de producirse la demora del 12%, además la parte deudora abonará a la acreedora la cantidad equivalente a el 5% por ciento del saldo impagado, en concepto de penalización. Asimismo se fija una

comisión de reclamación de impagados de sesenta euros por cada cuota pactada que resulte impagada a su vencimiento. 7.º—En el otorgan 10.—la constitución de hipoteca a parte del principal 16.500 euros, intereses ordinarios 1 año al 20%; intereses demora 2 años al 12%; y costas y gastos 6.500 euros; se fijan 825 euros de penalización, y 1.200 euros por otros gastos. Fundamentos de Derecho. 1.º—El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 señala que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. 2.º—El artículo 98 del Reglamento Hipotecario establece que el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten, del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos; y del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad. 3.º—El principio registral de especialidad, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, exige una correcta determinación del sujeto, objeto y derecho recogidos en los asientos registrales. 4.º—La existencia de varias hipotecas inscritas a favor de don J. B. M. en distintos Registros de la Propiedad de Catalunya, revela el ejercicio profesional de la actividad de concesión de préstamos ya que concurren los elementos objetivos y subjetivos que determinan la aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo: a) Elemento objetivo: la concesión de créditos o préstamos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro crédito equivalente de financiación, -artículo 1.1a-. El precepto presenta un tipo muy amplio en el que podemos subsumir el supuesto formalizado en la escritura pública objeto de calificación. b) Elemento subjetivo: persona física o jurídica que, de manera profesional, realicen las actividades comprendidas en el elemento objetivo. Aquí nos encontramos ante un particular, titular de más de veinte hipotecas con devengo de intereses, en distintos Registros de la Propiedad, sin que la mera manifestación del señor B. impida la sujeción a la Ley. 4.º—La manifestación de la acreedora de no dedicarse a la concesión de préstamos queda desvirtuada por los datos obrantes en los diferentes Registros, que revelan una continuidad en la concesión de préstamos con garantía hipotecaria, por lo que resulta aplicable la Ley 2/2009, de 31 de marzo. 5.º—Según resulta del artículo 2 de la citada Ley 2/2009, los derechos reconocidos por esta Ley a los consumidores que contraten las actividades incluidas en su ámbito de aplicación son irrenunciables, siendo nulos la renuncia previa a tales derechos. 6.º—El artículo 18 de la Ley 2/2009, establece que los registradores denegarán la inscripción de las escrituras públicas de préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando no cumplan la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta Ley. En el presente caso no se acredita que se hayan cumplido los requisitos previstos en el Capítulo II de la citada Ley 2/2009, artículos 12 a 17: folleto informativo sobre préstamos o créditos hipotecarios, información previa al contrato, y otros servicios accesorios, oferta vinculante. 7.º—No se acredita que se haya cumplido con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, sobre inscripción en el correspondiente Registro desarrollado en el Real Decreto 106/2011, de 28 de enero, por el que se crea y regula el Registro estatal previsto en dicha Ley, que en su artículo 2 establece que en el Registro estatal regulado en ese Real Decreto deberán inscribirse provisionalmente las empresas domiciliadas en España, cuando la comunidad autónoma en que radique su domicilio no haya constituido el correspondiente Registro autonómico. 8.º—Tampoco se acredita que la acreedora tenga contratado un seguro de responsabilidad civil o aval bancario, que cubra las responsabilidades en que pudiera incurrir frente a los consumidores por los perjuicios derivados de la realización de servicios propios de la actividad de préstamos o créditos hipotecarios (artículo 7 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo), y por el importe mínimo

establecido en el artículo 12 del Real Decreto 106/2011, de 28 de enero. 9.º–Las sentencias del Tribunal Supremo de fecha 16 de diciembre de 2009, y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea –Sala Primera– de fecha 14 de marzo de 2013, establecen la necesidad de que no accedan cláusulas abusivas. 10.º–No son inscribibles la penalización estipulada, por vulnerar los límites de los intereses moratorios –art. 114 L.H.– y las estipulaciones sobre comisiones, por no responder a la causa de la hipoteca. Resolución En virtud de los anteriores hechos y fundamentos de derecho, se deniega: 1) La inscripción del documento presentado en tanto no se acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley 2/2009, de 31 de marzo. 2) El acceso de la penalización y la comisión estipuladas en el otorgan 2.–y 10.–Anotación preventiva por defectos subsanables (Vid. art. 323 de la Ley Hipotecaria) No se ha practicado la anotación que establecen los artículos 42.9 y 69 del referido cuerpo legal, por no haber sido solicitada. Notificación. Autoridad e interesado. Se procederá a la notificación formal de la aludida calificación, con indicación de los recursos y de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones pertinentes, por los medios admitidos, al Notario autorizante y a la parte interesada. Prórroga de la vigencia del asiento Por causa de la suspensión de la inscripción del documento, su respectivo asiento de presentación ha quedado prorrogado durante un plazo de sesenta días. Contra la presente calificación (...) Barcelona, a 29 de septiembre de 2014.–El Registrador de la Propiedad (firma ilegible). Firmado: Nicolás Nogueroles Peiró».

III

Contra la anterior calificación, don J. B. M. interpuso recurso mediante escrito, de fecha 30 de octubre de 2014, en el que resumidamente expone: En cuanto al primer motivo de denegación, en la escritura figura que el acreedor hace constar expresamente a efectos de lo dispuesto en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, que no se dedica de manera profesional a la concesión de préstamos hipotecarios y que el préstamo se formaliza con la intervención de la sociedad «Silex Inversión y Gestión, S.L.», que figura inscrita en el registro estatal de empresas que sin tener la condición de entidades de crédito, llevan a cabo actividades de contratación de préstamos o créditos hipotecarios o de intermediación, para la celebración de contratos de préstamo o crédito con los consumidores. Por lo tanto, la aplicación de la mencionada ley lo será para la empresa intermediaria, «Silex de Inversión y Gestión, S.L.», de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.b de la Ley 2/2009, que es la persona jurídica que ha llevado a cabo la negociación previa a la concesión del préstamo hipotecario. Acompaña la documentación relativa (oferta vinculante, solicitud del crédito con garantía hipotecaria, hoja de autorización de tratamiento de datos, contrato de mediación), toda ella suscrita por la deudora y la mercantil «Silex de Inversión y Gestión, S.L.». Respecto al segundo de los motivos de denegación de la cláusula relativa a los intereses moratorios reproduce el artículo 114 de la Ley Hipotecaria y subraya que en este supuesto el préstamo hipotecario no fue para la adquisición de vivienda, como se señala en la escritura, y que la deudora es propietaria de la finca con anterioridad a la formalización del préstamo. Finaliza solicitando la revocación de la calificación.

IV

El Registrador de la Propiedad de Barcelona número 4, don Nicolás Nogueroles Peiró, emitió su informe manteniendo el primero de los defectos, y en cuanto al segundo manifiesta que no obstante en el presente caso, aun tratándose de una vivienda habitual, no operan las limitaciones del artículo 114 de la Ley Hipotecaria y en este concreto motivo, corrige su calificación, pero entiende que la cláusula penal no resulta inscribible: a) por no responder a la causa de la hipoteca; b) por sancionar un mismo hecho de dos maneras diferentes (intereses de demora y cláusula penal); c) por suponer un abuso de garantías, y d) por atentar a la claridad y determinación de los asientos registrales en materia de garantías reales.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; el Preámbulo y los artículos 9 y 18 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; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009 (As. C-243/08), 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11) y 21 de enero de 2015 (C-482/123, C-484/13, C/484/13 y C-487/13); 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, y 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero y 8 de junio de 2011; 23 de enero, 20 y 28 de junio y 18, 26 y 27 de julio de 2012; 2 de enero, 2 de marzo y 13 de septiembre de 2013, y 4 de febrero de 2014, respecto a información a los consumidores en la contratación de créditos hipotecarios, y de 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, y 5 de febrero y 3, 6 y 9 de octubre de 2014, en cuanto al control de cláusulas abusivas.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– Mediante escritura autorizada el día 24 de julio de 2014, doña M. A. G. L. constituye hipoteca sobre su vivienda habitual, a favor de don J. B. M. En el otorgamiento de la citada escritura el acreedor hace constar expresamente a efectos de lo dispuesto en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, que no se dedica de manera profesional a la concesión de préstamos hipotecarios y que el préstamo se formaliza con la intervención de la sociedad «Silex Inversión y Gestión, S.L.», que figura inscrita en el registro estatal de empresas que sin tener la condición de entidades de crédito, llevan a cabo actividades de contratación de préstamos o créditos hipotecarios o de intermediación para su celebración.

– En el apartado 2 de la escritura relativo a los intereses del crédito se pacta que para el caso de producirse la demora y a parte de los intereses indicados (del 12% equivalente a tres veces el interés legal del dinero), la parte deudora abonará a la acreedora la cantidad equivalente al 5% por ciento del saldo impagado, en concepto de penalización. Asimismo se fija una comisión de reclamación de impagados de sesenta euros por cada cuota pactada que resulte impagada a su vencimiento o pagada con posterioridad al mismo.

2. Dos son las cuestiones sobre las que versa el recurso, que constituyen los dos defectos de la nota de calificación si bien esta se desarrolla en distintos apartados. El primero de ellos consiste en que a juicio del registrador el prestamista, persona física, don J. B. M., es titular de más de veinte hipotecas, que constan inscritas en distintos Registros de la Propiedad según consulta realizada Servicio de Interconexión entre los Registros por lo que entiende que ejerce profesionalmente dicha actividad siéndole aplicable lo dispuesto en la Ley y ello no obstante la manifestación vertida en la escritura por el propio interesado contraria al citado ejercicio profesional.

En el ámbito objetivo de Ley 2/2009, de 31 de marzo, se incluye la contratación de los consumidores con aquellas personas físicas o jurídicas que, de manera profesional, realicen, entre otras actividades, las que consistan en préstamos o créditos hipotecarios, dicha Ley, (que contiene un conjunto de normas cuya «ratio» es garantizar la transparencia del mercado hipotecario, incrementar la información precontractual y proteger a los usuarios y consumidores de productos financieros ofertados en dicho mercado), reafirma el control sobre el cumplimiento de las exigencias relativas a las obligaciones de transparencia en relación con los contratos, información previa al contrato, los requisitos de forma y contenido de los mismos, así como las obligaciones en materia de tasación y servicios accesorios, régimen de compensación por amortización anticipada, comisión de apertura en los préstamos o créditos hipotecarios sobre viviendas y oferta vinculante (artículos 4, 5, 14, 15, 16, 17, 20 y 21), tanto en las relaciones precontractuales como en los contratos que se celebren, por parte de notarios y registradores al señalar en el artículo 18.1 que «en su condición de funcionarios públicos y derivado de su deber

genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autorizan, los Notarios denegarán la autorización del préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando el mismo no cumpla la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta Ley. Del mismo modo, los Registradores denegarán la inscripción de las escrituras públicas del préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando no cumplan la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta Ley».

3. La Resolución de este Centro Directivo de 5 de febrero de 2014, analizó extensamente la jurisprudencia española y comunitaria, así como la doctrina sostenida por esta Dirección General en relación con la calificación de las cláusulas financieras abusivas, señalando en cuanto a la transparencia de las cláusulas contractuales que el registrador, como señala la Resolución de 13 de septiembre de 2013, no sólo puede sino que debe comprobar si han sido cumplidos los requisitos de información establecidos en la normativa vigente, pues se trata de un criterio objetivo de valoración de dicha transparencia. Así lo refleja también la jurisprudencia más reciente del Tribunal Supremo (cfr. Sentencias citadas en los «Vistos»).

La corriente legislativa de protección al consumidor, que tiene su primer estadio en la información previa a la contratación, y de la que es reflejo la norma antes señalada lejos de agotarse se refuerza. Bien es cierto que la mayoría de la normativa promulgada pone su acento en la contratación celebrada con entidades bancarias, pero no por ello debe excluirse de la necesidad de control en aras a la protección del consumidor, a aquellos préstamos celebrados entre particulares o por medio de sociedades de intermediación, así la reciente 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, cuyo objetivo consiste en garantizar que todos los consumidores que concluyan los contratos de crédito para bienes inmuebles disfruten de un elevado grado de protección. Dicha Directiva debe aplicarse con independencia de que el prestamista o el intermediario de crédito sea una persona física o jurídica y afecta, entre otros contratos, a los créditos garantizados mediante bienes inmuebles, con independencia de la finalidad del crédito. Establece, dada la importancia de garantizar que se apliquen y cumplan en la práctica los requisitos en materia de conocimientos y competencia, la obligación de los Estados miembros de exigir a las autoridades competentes que supervisen a los prestamistas, intermediarios de crédito y representantes designados y los faculten para obtener los datos que necesiten para evaluar de manera fiable el cumplimiento y de velar por que los prestamistas y, en su caso, los intermediarios de crédito o los representantes designados faciliten al consumidor explicaciones adecuadas sobre el contrato o los contratos de crédito que se ofrecen, y sobre todo posible servicio o servicios accesorios, al objeto de que el consumidor pueda calibrar si dichos contratos y servicios accesorios se adaptan a sus necesidades y a su situación financiera.

Conforme a lo antes expuesto, tanto la normativa como la jurisprudencia más reciente en el ámbito europeo y nacional, reiteran el deber que incumbe a los notarios, en el momento de la autorización del préstamo o crédito con garantía hipotecaria de prestar a los consumidores la máxima protección velando por el cumplimiento de los requisitos legales a tal fin establecidos.

Del mismo modo, resulta necesario que el registrador, en el ejercicio de la función calificadora, evalúe el cumplimiento tanto de los citados requisitos legales para la concesión del préstamo, como de información precontractual establecidos, o que en el futuro se establezcan, y que afecten a deudas garantizadas con hipoteca en especial cuando ésta recaiga sobre la vivienda habitual del hipotecante, ya que la protección al consumidor alcanza a la totalidad del proceso de contratación que culmina en la constitución de la hipoteca mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad y que se inicia con la puesta a disposición del consumidor de la información suficiente para que éste pueda analizar y conocer el alcance y las implicaciones del contrato que pretenda suscribir.

4. En cuanto al supuesto de hecho de este expediente, es presupuesto de aplicación objetiva de la citada Ley 2/2009, de 31 de marzo, el carácter profesional del prestamista. El carácter de habitualidad no tiene una definición precisa en la legislación en general, siendo las diferentes normas que, de un modo u otro, aluden a este término las que en ocasiones han fijado criterios objetivos para considerar la existencia de tal carácter (por ejemplo la legislación fiscal para entender como habitual un domicilio). Fuera de estos supuestos la resolución de la controversia sobre el carácter habitual o no de una actividad sólo puede producirse por la valoración de las pruebas existentes en uno u otro sentido.

En el caso que nos ocupa el prestamista manifiesta no ejercer profesionalmente dicha actividad, el registrador opone que, a su juicio, tal actividad profesional puede afirmarse debido a la existencia de más de veinte créditos hipotecarios inscritos a favor del acreedor.

Es doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas Resoluciones, que el Registrador en el ejercicio de su función calificador sobre la legalidad, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral. Así, este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que el registrador de la Propiedad, en el ejercicio de sus funciones, pueda consultar de oficio el Registro Mercantil (Resoluciones de 16 de febrero de 2012 –1.^a, 2.^a y 3.^a–), así como que pueda proveerse de la prueba a su alcance si puede acceder a ella con facilidad (Resoluciones de 28 de febrero de 2012 –2.^a y 3.^a–), siendo compatible el principio de rogación que exige que se inscriba lo que se pide con la posibilidad de consulta al Registro Mercantil por parte del registrador de la Propiedad para acreditar el cargo y la representación del administrador de una sociedad, atendiendo a los principios de facilidad probatoria, proporcionalidad, eficacia, legalidad y tutela del interés público, siempre que los datos se puedan obtener con facilidad (Resoluciones de 11 de junio [1.^a], 5 [2.^a], 24 [2.^a] y 30 [2.^a] de octubre y 6 de noviembre de 2012 [1.^a] y 24 de junio de 2013 [1.^a]), pudiendo incluso consultar de oficio en algún caso el Registro General de Actos de Última Voluntad para aclarar una determinada cuestión (Resolución de 1 de junio de 2013), o calificar la declaración de concurso por consulta al Registro Mercantil (Resoluciones de 1 y 11 de julio y 6 de septiembre [6.^a] de 2013).

Se trata de obtener datos que de manera objetiva e indubitada, acrediten o complementen el contenido de la documentación presentada o que apoyen la emisión de una calificación lo más precisa y acertada posible, y en este sentido el otorgamiento de sucesivos préstamos hipotecarios en un número considerable constituye un indicio suficiente del desarrollo de una actividad profesional, que justifica la exigencia por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos legales exigibles.

La manifestación del prestamista de no ejercer de forma profesional la actividad efectuada en la escritura, queda desvirtuada por los datos obrantes en los diferentes registros, que, como bien dice el registrador en su nota, revelan una continuidad en la concesión de préstamos con garantía hipotecaria.

5. En cuanto al segundo de los defectos, la nota de calificación en su apartado 10, dice «no son inscribibles la penalización estipulada, por vulnerar los límites de los intereses moratorios –art. 114 L.H.–y las estipulaciones sobre comisiones, por no responder a la causa de la hipoteca».

El recurrente en su escrito sólo hace alusión a la vulneración de los intereses moratorios por lo que debe limitarse el recurso a dicho inciso.

Centrándonos en dicho extremo, tal y como se ha expuesto anteriormente, el registrador en su informe rectifica su calificación en el sentido de que no operan las limitaciones del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, pero entiende que la cláusula penal no resulta inscribible: a) por no responder a la causa de la hipoteca; b) por sancionar un mismo hecho de dos maneras diferentes (intereses de demora y cláusula penal); c) por suponer un abuso de garantías, y d) por atentar a la claridad y determinación de los asientos registrales en materia de garantías reales.

El informe es un trámite en el que el registrador puede defender los defectos señalados en su nota de calificación (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 14 de diciembre de 2010), pero en ningún caso puede incorporar nuevos motivos.

Bien es cierto que en la nota de calificación se hacía alusión, en su punto 9, a la necesidad de no acceso de cláusulas abusivas, pero también ha mantenido esta Dirección General reiteradamente, que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal o la enumeración de sentencias o resoluciones, sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas sentencias o resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al primero de los defectos señalados confirmando en cuanto a este la nota de calificación del registrador y estimarlo en cuanto al segundo revocando la nota, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 4 de febrero de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.