

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 10150** *Resolución de 12 de septiembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Cogolludo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don M. M. S. B., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Caussade Semillas, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Cogolludo, doña Lucía Teresa de Rueda Calvo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca.

**Hechos****I**

Con fecha 6 de mayo de 2014 se presentó en el Registro de la Propiedad de Cogolludo la escritura otorgada el día 11 de abril de 2014 ante el notario de León, don José Ángel Tahoces Rodríguez, con número 565 de protocolo, por la que la mercantil «Cereales Carrascosa, S.L.», reconoce adeudar a la sociedad «Caussade Semillas, S.L.» determinada cantidad e hipoteca a su favor la finca registral número 7.593.

**II**

La referida documentación fue objeto de la siguiente nota calificación: «Registro de la Propiedad de Cogolludo Notificación de calificación negativa Documento: Escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca. Fecha: 11 de abril de 2014 Notario de León don José Ángel Tahoces Rodríguez, protocolo 565/2014 Asiento de presentación: 59/64 Fecha de presentación: 6 de mayo de 2014. Calificado el precedente documento conforme a los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, la Registradora ha acordado que no se practica la inscripción solicitada por apreciarse defectos, de acuerdo con lo siguiente: Hechos: 1.No se acompaña certificado vigente de tasación del bien efectuada por entidad de tasación homologada conforme a la Ley 1/1981, de 25 de marzo, Regulación del Mercado Hipotecario. Exigible a los supuestos de hipoteca entre particulares sin que intervenga una entidad financiera como acreedor hipotecario. 2. Se pacta en la cláusula tercera que, «el impago de una sola cuota, o retraso de más de quince días, producirá el vencimiento anticipado de las demás, y se podrá reclamar la totalidad de la deuda» 3. En la cláusula relativa a extensión objetiva de la hipoteca se establece que, «la hipoteca constituida será extensiva a cuanto determinan los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria, según pacto expreso por lo que respecta a los muebles, frutos y rentas.» Fundamentos de Derecho: 1. Artículo 129 Ley Hipotecaria y 682 Ley Enjuiciamiento Civil. Para que sean inscribibles las cláusulas en que se pacte la utilización del procedimiento de ejecución directa y venta extrajudicial, debe incorporarse en toda escritura de formalización de préstamo y crédito hipotecarios, sobre cualquier tipo de inmuebles y concedidos a cualquier persona física o jurídica, el certificado vigente de tasación del bien efectuada por entidad de tasación homologada conforme a la Ley 1/1981, de 25 de marzo, Regulación del Mercado Hipotecario, a los efectos de comprobar que el valor de tasación establecido en la hipoteca para el caso de ejecución judicial directa y extrajudicial (que han de ser iguales), es igual o superior al 75% del valor de tasación que figure en dicho certificado. Resolución de la Dirección

General del Registro y del Notariado de fecha 31 de marzo de 2014. Exigible a los supuestos de hipoteca entre particulares sin que intervenga una entidad financiera como acreedor hipotecario. 2. Es contraria a norma impositiva y por su carácter abusivo Artículo 693 Ley Enjuiciamiento Civil. 3. En el pacto de extensión de la hipoteca no se salvan los derechos de tercer poseedor en los casos del artículo 112 de la Ley Hipotecaria. Acuerdo: Suspender la inscripción del documento presentado como consecuencia de los hechos y fundamentos de derecho expuestos, sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última notificación, pudiendo no obstante el interesado o funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra el presente acuerdo (...) Cogolludo, a 6 de mayo de 2014. La registradora Lucía de Rueda Calvo (firma ilegible)».

### III

Contra la anterior calificación, don M. M. S. B., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Caussade Semillas, S.L.», interpuso recurso mediante escrito en el que, resumidamente, alega: En cuanto al primero de los defectos, reproduce la tesis doctrinal según la cual la inexistencia de constancia en la escritura de la tasación para subasta no debe llevar como consecuencia la denegación o suspensión de la inscripción, si bien en ese caso no podrán aplicarse las disposiciones del Capítulo V (particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados), pero sí las restantes del Título IV (ejecución dineraria), entre ellas la del procedimiento ejecutivo ordinario. En la misma línea, defiende que el requisito de incorporar el certificado de tasación como consecuencia de la comprobación que debe hacer la registradora de que el valor de subasta no es inferior al 75% del valor que figure en aquél, sólo es exigible en el procedimiento sumario (artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero no en el ejecutivo ordinario, y que además sólo debe exigirse en el caso de que se trate de obligaciones contratadas entre entidades financieras y particulares. Continúa exponiendo que se está ante un supuesto de reconocimiento de deuda, no de préstamo ni de crédito hipotecarios, que referida deuda ha vencido y es líquida y exigible y que se recurre a la constitución de hipoteca por dar facilidades al deudor para hacer frente a la misma. En cuanto al segundo de los defectos, señala que la reforma operada en el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tiene como finalidad la protección del ciudadano consumidor, no de compañías mercantiles, y que la calificación de cláusula abusiva corresponde a los tribunales de Justicia mediante la oportuna sentencia. E invoca el artículo 1255 del Código Civil que consagra la libertad de pactos, alegando que la cláusula pactada es plenamente válida y no es contraria ni a las leyes, ni a la moral, ni al orden público. Y en cuanto al tercer defecto, entiende incorrecta la remisión al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, por cuanto en la cláusula cuarta in fine de la escritura, ya se recoge que la hipoteca constituida será extensiva a cuanto determinan los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria, según pacto expreso por lo que respecta a los muebles, frutos y rentas. Con lo cual, la remisión es directa al articulado de la propia Ley Hipotecaria y si el artículo 112 del mismo texto legal recoge una excepción por imperativo legal y de obligado cumplimiento, no se ha vulnerado ningún precepto. Finaliza solicitando la revocación de la calificación.

### IV

La registradora de la Propiedad de Cogolludo, doña Lucía Teresa de Rueda Calvo, emitió su informe el día 3 de julio de 2014, rectificando la nota de calificación en cuanto al tercero de los defectos de la misma y manteniéndola respecto a los demás. Formó expediente y lo elevó a este Centro Directivo.

## V

Con fecha 7 de julio de 2014, tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Cogolludo el escrito de alegaciones presentadas por el notario autorizante del título, don José Ángel Tahoces Rodríguez, en el que se adhiere, en su integridad, al recurso presentado, añadiendo: Primero.—Que la hipoteca constituida garantiza una deuda mercantil previa y, por tanto, vencida y exigible, concediendo a la mercantil vendedora un plazo de gracia para satisfacer la deuda existente, y Segundo.—Por lo que se refiere a la tasación del bien hipotecado expresamente se prevé, en la cláusula tercera y cuarta del título constitutivo, que si para el ejercicio del procedimiento especial sumario o del procedimiento extrajudicial se exigiere tasación pericial, se facultan ambas partes para solicitar dicha tasación y subsanar o complementar la presente escritura con otra en la que se establezca dicho valor, y nada impide que, fijado el valor conforme al artículo 637 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se utilice el procedimiento ejecutivo ordinario.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1857 y 1860 del Código Civil; 12, 24, 98, 103, 104, 109, 110, 111, 112, 115, 122, 123, 129 y 144 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 637 a 639 y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1 y siguientes de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; 8 del Real Decreto 716/2009; 1, 2, 3, 5 y 7 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 y 26 de octubre 1987, 19 de enero 1996, 5 de mayo 2000, 8 de enero de 2002, 21 de diciembre 2010, 13 de septiembre, 29 de octubre y 19 de diciembre de 2013 y 22 de enero, 18 de febrero y 31 de marzo de 2014.

1. El recurso, después de la rectificación efectuada por la registradora respecto del tercer defecto conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se circunscribe a los defectos primero y segundo de la nota de calificación.

En cuanto al primero de los defectos, alega el recurrente por un lado que la inexistencia de constancia en la escritura de la tasación para subasta no debe llevar como consecuencia la denegación o suspensión de la inscripción, si bien en ese caso no podrán aplicarse las disposiciones del Capítulo V, particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados, pero sí las restantes del Título IV, ejecución dineraria, entre ellas la del procedimiento ejecutivo ordinario y que además sólo debe exigirse en el caso de que se trate de obligaciones contratadas entre entidades financieras y particulares.

Como ya ha declarado esta Dirección General, la Ley 1/2013, de 14 de mayo impone para toda hipoteca (destinada o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios), como requisito legal para poder ejercitar la acción real hipotecaria por la vía del procedimiento de ejecución directa o de la venta extrajudicial, la doble condición de que la finca haya sido previamente tasada conforme a la Ley reguladora del mercado hipotecario y que el valor de tasación a los efectos de la subasta no sea inferior al setenta y cinco por ciento de la realizada conforme a la citada legislación. Para ello, a través de su artículo 7 da nueva redacción al artículo 682.2, número 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y en el mismo sentido se modifica el artículo 129 de la Ley Hipotecaria.

Queda fuera de duda, por tanto, que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredite al registrador, a través de la certificación pertinente, la tasación de la finca hipotecada «realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al setenta y cinco por ciento del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada Ley. Las normas transcritas que así lo establecen tienen carácter imperativo, inderogable por la voluntad de las partes, por lo que su infracción derivará en

la nulidad de la estipulación que la cometiese, lo que la inhabilita para su acceso al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y, por tanto, para permitir el ejercicio de la acción hipotecaria por tales vías procedimentales (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria).

Asimismo, es doctrina de este Centro Directivo que dicha exigencia es aplicable a los supuestos de la constitución de una hipoteca entre particulares sin que intervenga una entidad financiera como acreedor, pues atendiendo a la legislación vigente, que no distingue entre unas y otras hipotecas, es requisito necesario con independencia de la naturaleza del acreedor hipotecario. El artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, establece como uno de los requisitos para la aplicación del procedimiento de ejecución directa «que en la escritura de constitución de hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario».

El precepto se refiere a la «escritura de constitución de hipoteca» por lo que no distingue entre aquellas en las que interviene una entidad financiera de aquellas en las que el pacto de constitución y en su caso el pacto de ejecución lo es entre particulares. La referencia literal a la «escritura de constitución» sin distinguir categorías de constituyentes hace que la exigencia del certificado de tasación sea para todo tipo de pactos de ejecución con independencia de si los contratantes son o no entidades financieras, pues donde la ley no distingue, tampoco debe distinguir el obligado a su cumplimiento.

2. Sentado lo anterior, en el caso de este expediente se plantea por el recurrente la posibilidad de inscripción de la hipoteca sin que la ausencia de tasación, no de valor de subasta que en contra de lo que afirma el recurrente si se pacta (250.000 euros), constituya a su juicio un defecto que impida la inscripción. Ciertamente los interesados pueden optar por cualquier procedimiento de ejecución y no constando el valor de tasación, la hipoteca no podrá ejecutarse por el procedimiento de ejecución directa regulado en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por faltar uno de los requisitos previstos en el artículo 682 de la misma ley, pero ello no impedirá poder acudir al procedimiento de ejecución ordinaria previsto en los artículos 126 y 127 de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos 517, 579 y 681 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Tampoco impediría el ejercicio de la acción hipotecaria en declarativo ordinario.

Ahora bien, en el caso de este expediente, el contenido de la escritura no se limita a enumerar genéricamente los posibles procedimientos para hacer efectivo el pago de la deuda, sino que en las cláusulas tercera y cuarta de la escritura se pacta expresamente la posibilidad de utilización del procedimiento directo de ejecución y del extrajudicial respectivamente por lo que resulta de aplicación lo dispuesto a este respecto en los artículos 129 de la Ley Hipotecaria y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Además, en ambas cláusulas figura un inciso en el que los otorgantes estipulan que si para el ejercicio del procedimiento especial sumario o del procedimiento extrajudicial se exigiere tasación pericial, se facultan ambas partes para solicitar dicha tasación y subsanar o complementar la presente escritura con otra en la que se establezca dicho valor. La existencia de tal previsión, resulta más indicativa de la voluntad de las partes de que dichas cláusulas se inscriban que de su intención de optar por el procedimiento de ejecución, en contra de lo manifestado por el recurrente, ya que de otro modo lo lógico sería solicitar la inscripción con exclusión de las mismas.

En consecuencia, para poder proceder a la inscripción parcial de la escritura, con exclusión de dichas cláusulas tercera, en lo relativo al procedimiento directo de ejecución (si bien la escritura se refiere al desaparecido judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria), y cuarta, relativa al procedimiento extrajudicial, se precisa solicitud expresa, por ser dicha estipulación delimitadora del contenido esencial del derecho real de hipoteca (cfr. artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria).

3. La segunda cuestión es si se ha dado cumplimiento a la exigencia establecida en el artículo 693. 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por Ley 1/2013, de 14 de mayo, cuando dispone que «podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y este convenio constase en la escritura de constitución».

Este defecto va íntimamente relacionado con el anterior pues el requisito contenido en el artículo antes relacionado es exigible cuando se ejecute la hipoteca utilizando el procedimiento de ejecución directa por imposición legal tal y como se ha reflejado anteriormente.

La Ley 1/2013, como ya señaló la Resolución de 19 de diciembre de 2013 (2ª), despliega un sistema de protección de los deudores hipotecarios de carácter gradual, estableciendo distintos grados de protección a través de diversas medidas, de diferente intensidad, para diferentes supuestos. En un primer nivel de protección, la norma es de carácter universal, con independencia de que la finca gravada sea o no una vivienda, como sucede en este caso, y de la condición de persona física o jurídica de los deudores. Entre dichas medidas se encuentran, además de la imposición del límite mínimo del setenta y cinco por ciento de la tasación para el tipo de subasta que hemos analizado anteriormente, la regulación del vencimiento anticipado por impago de tres mensualidades del artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Se trata por tanto de una norma imperativa aplicable a cualquier tipo de hipoteca, cualquiera que sea la naturaleza hipotecada. No cabe pues plantearse el carácter abusivo o no de la cláusula porque esta infringe directamente la regulación legal al establecer que el impago de una sola cuota o el retraso de más de quince días en el pago, producirá el vencimiento anticipado de las demás y se podrá reclamar la totalidad de la deuda y por lo tanto no es inscribible.

Ahora bien, como sucedía en el caso del defecto anterior, el artículo 693.2 es aplicable para el caso de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Por lo que podría igualmente reclamarse la deuda sin la limitación legal contenida en dicho artículo mediante la venta extrajudicial ante notario, si bien en este caso siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada, el procedimiento de ejecución ordinaria previsto y así mismo podría el ejercitar la acción hipotecaria en declarativo ordinario. Por lo que el defecto decaería mediante la solicitud expresa de inscripción parcial de la escritura, con exclusión de las cláusulas tercera y cuarta, en los términos antes dichos.

4. En cuanto al carácter abusivo de la cláusula fuera del supuesto legal del artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no puede entenderse que la Ley 1/2013 sólo posibilite la declaración de nulidad por abusivas de cláusulas insertadas en el tipo de préstamos recogidos en dicha legislación específica, y en este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 señaló como la validez de estas cláusulas de vencimiento anticipado, con base en el principio de libertad de pactos del artículo 1255 del Código Civil, si bien precisando que sólo serán de aplicación cuando concurra justa causa, entendiendo por tal la objetivamente manifiesta y verdadera dejación de las obligaciones de carácter esencial.

Y buena prueba de ello son asimismo los artículos 552.1 y 561.1.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicables a todos los procedimientos de ejecución en general, que permiten la apreciación directa por el tribunal del carácter abusivo de una o varias cláusulas y el 129 de la Ley Hipotecaria en cuanto a la venta extrajudicial que introduce la posibilidad de que el notario pueda suspender la misma cuando las partes acrediten que se ha solicitado al órgano judicial competente, que dicte resolución decretando la improcedencia de dicha venta por existir cláusulas abusivas en el contrato de préstamo hipotecario, o su continuación sin la aplicación de las cláusulas abusivas. Además, se

faculta expresamente al notario para que advierta a las partes de que alguna cláusula del contrato pueda tener dicha condición.

Es asimismo doctrina de esta Dirección General que el registrador podrá realizar una actividad calificadoras de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, en virtud de la cual podrá rechazar la inscripción de una cláusula, desde luego cuando su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el registrador.

Ahora bien la declaración por el registrador en este sentido debe estar debidamente argumentada no bastando como en este caso la mera invocación de una sentencia que además no se ajusta al supuesto de hecho de este expediente.

5. Finalmente en nada varía lo anterior el hecho de que la deuda garantizada proceda de las relaciones comerciales entre las partes, sea líquida y exigible y no tenga consideración de préstamo pues tanto el artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se refiere a deuda dineraria, como el artículo 682 y siguientes de la misma Ley a los que aquél remite no hacen distinción en cuanto al tipo de deuda que se asegure con tal de que en su garantía se haya hipotecado un bien.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora 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, 12 de septiembre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.