

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21777 *Resolución de 31 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 32, por la que se niega a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don Juan Pérez Hereza, notario de Madrid, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 32, don Juan María Díaz Fraile, por la que se niega a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, por la razón de existir una cláusula de ejecución por incumplimiento parcial, que se confunde con una cláusula de vencimiento anticipado, lo que va en contra del principio de determinación registral y de transparencia material.

Hechos

I

Mediante escritura pública de préstamo hipotecario autorizada el día 12 de febrero de 2024 por el notario de Madrid, don Juan Pérez Hereza, con el número 381 de protocolo, la entidad «Kutxabank, S.A.» concedió a unos particulares un préstamo hipotecario, constituyéndose en garantía de dicho préstamo sobre la finca registral número 14.574 del Registro de la Propiedad de Madrid número 32, que a la sazón era la vivienda habitual del deudor, una hipoteca para financiar su adquisición, con sujeción a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de regulación de la contratación de créditos inmobiliarios.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 32, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

Hechos y fundamentos [sic] jurídicos

Calificado el precedente documento y examinados los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe entiende que procede Suspender la práctica de la inscripción solicitada por los motivos que previa relación de los antecedentes de hecho se detallan en la siguiente nota extendida de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas fiscales, Administrativas y del Orden Social.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado telemáticamente por don Juan Pérez Hereza, el día doce de febrero del año dos mil veinticuatro, bajo el asiento número 346, del Diario 51 y número de entrada 497, que corresponde al documento otorgado por el notario de Madrid Don Juan Pérez Hereza, con el número 381/2024 de su protocolo, de fecha 12/02/2024, y aportada telemáticamente el veintiuno de febrero de dos mil veinticuatro por Gestión Documental Euskadi S.L., diligencia de presentación telemática del impuesto

correspondiente, ha resuelto no practicar los asientos solicitados por los siguientes motivos:

1.º) En la estipulación financiera sexta-Bis- Resolución Anticipada, consta «Se hace constar que el vencimiento parcial en los términos previstos en el art. 693.1 de la L.E.C., podrá instarse sólo cuando concurren los requisitos previstos en los apartados anteriores. Se señala expresamente que se trata de una condición particular en beneficio del cliente dado que el art. 693.1 de la L.E.C., prevé que el vencimiento parcial podría instarse «si vencieren 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.»

2.º) El aludido apartado 1 del art. 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bajo el título prescribe que:

«Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren 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. Así se hará constar por el Notario en la escritura de constitución y por el Registrador en el asiento correspondiente. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha».

Este precepto, por tanto, no se refiere a un supuesto de vencimiento anticipado del préstamo hipotecario (a diferencia del supuesto previsto en el apartado 2 del mismo artículo), sino a un supuesto de reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, en concreto a la parte ya vencida y devengada de la deuda conforme al calendario de amortización pactado, que es cuestión distinta.

En consecuencia, la redacción de la citada cláusula resulta confusa y es preciso aclararla, conforme al principio hipotecario de especialidad, dado que, como ha declarado reiteradamente la DGRN/DGSJFP, «la claridad y su precisión son principios que en general deben presidir tanto la redacción de los documentos inscribibles como el contenido de los asientos registrales (artículo 9 de la Ley Hipotecaria), en orden a procurar una exacta determinación del acto formalizado y de los derechos a inscribir, y como presupuesto de los fuertes efectos jurídicos que produce la inscripción (por todas, resoluciones de 24 de octubre de 1998, 30 de septiembre de 2005, 15 de junio de 2010, 18 de marzo de 2016, 8 de agosto de 2019 y 28 de enero de 2020)» - vid Resoluciones de la Dirección General de 12 de junio de 2020 y 17 de diciembre de 2020.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan María Díaz Fraile registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 32 a día cinco de abril del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Juan Pérez Hereza, notario de Madrid, interpuso recurso el día 6 de mayo de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

- «A) Hechos. (...)
- B) Fundamentos de Derecho.

El párrafo contenido en la cláusula Sexta-Bis resolución anticipada expresa lo siguiente:

«Se hace constar que el vencimiento parcial en los términos previstos en el art. 693.1 de la L.E.C., podrá instarse sólo cuando concurren los requisitos previstos en los apartados anteriores. Se señala expresamente que se trata de una condición particular en beneficio del cliente dado que el art. 693.1 de la L.E.C., prevé que el vencimiento parcial podría instarse 'si vencieren 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.»

Los apartados anteriores de la escritura a los que hace referencia el párrafo transcrito, regulan el vencimiento anticipado total por impago y básicamente reproducen el contenido del artículo 24 de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

A la vista de lo expuesto parece claro que el párrafo se limita a establecer que la ejecución por impago parcial prevista en el artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sólo podrá ejercitarse cuando concurren los requisitos del vencimiento anticipado total. En otras palabras, la entidad acreedora, en beneficio del cliente, renuncia al derecho que le permitiría acudir a la ejecución por el impago de tres cuotas o un número de cuotas equivalente a tres meses, y deberá esperar a que el impago alcance la cuantía prevista en el artículo 24 de la Ley 5/2019.

A mi juicio, la redacción de la cláusula es clara y evita además las dudas que plantea el artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se ha mantenido inalterado tras la Ley 5/2019, permitiendo una ejecución por un impago más reducido que el establecido en esta para el supuesto de vencimiento total.

A mayor abundamiento en la cláusula novena se regula la ejecución estipulando expresamente que se podrá ejercitar la acción real hipotecaria, en caso de vencimiento total o parcial, lo que exige que en otro lugar de la escritura figure una cláusula que regule la ejecución en caso de vencimiento parcial. Así lo exige la Resolución de de [sic] 16 de junio de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública según la cual, no basta con establecer la posibilidad de ejecución por impago parcial por remisión al artículo 693.1 LEC, siendo necesario en la escritura especificar el número de impagos que faculta a la entidad acreedora para proceder a la ejecución. Precisamente esa Resolución se refería a una escritura de la misma entidad acreedora Kutxabank que, tras la misma, adaptó la redacción de la cláusula a las exigencias de aquella, sin alterar su ubicación, que siempre se ha encontrado en la cláusula sexta-bis. Desde entonces los préstamos hipotecarios sobre vivienda formalizados por esta entidad se han venido inscribiendo con esta redacción sin problemas.

En conclusión, el hecho de que este párrafo esté ubicado en la cláusula que regula el vencimiento anticipado, no le resta claridad. Aunque se pueda considerar preferible la ubicación del párrafo en otra cláusula o en cláusula independiente, esto no puede llevar al extremo de constituir un defecto para denegar la autorización de la escritura ni su inscripción.

C) Solicitud. Expuesto cuanto antecede se solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga con base en los argumentos expuestos, si procede, la revocación de la calificación y la inscripción de la escritura calificada en el Registro».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe mediante escrito de fecha 16 de mayo de 2024 manteniendo su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamento de Derecho

Vistos los artículos 575, 579, 671, 682, 688, 693 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 12, 18, 19 bis, 21, 114, 126, 127, 129, 129 bis, 130, 258 y 322 de la Ley Hipotecaria; 1, 2, 3, 7, 14, 15, 22, 24, 25 y 45 y la disposición adicional octava de Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; los artículos 80 a 90 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; 5, 7, 11, 23 y 24 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; artículo 28.3 de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010; 1, 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; 434 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009, 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013, 2 de febrero de 2021 y 7 de septiembre de 2023; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de junio de 1994, 24 de octubre de 1998, 25 de abril y 30 de septiembre de 2005, 10 de diciembre de 2007, 5 de junio, 28 de septiembre y 1 de octubre de 2010, 7 de julio de 2012, 13 de septiembre, 31 de octubre, 18 y 26 de noviembre y 9 y 19 de diciembre de 2013, 24 de febrero, 25 de abril, 3 de junio y 3 y 9 de octubre de 2014, 25 de septiembre de 2015, 18 de marzo de 2016, 19 de julio de 2017, 20 de febrero y 9 de octubre de 2018, 8 de agosto de 2019 y 28 de enero de 2020, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo, 16 de junio, 27 de julio y 17 de diciembre de 2020 y 28 de octubre de 2021, en cuanto a la aplicación del principio de determinación a la calificación de las cláusulas de los préstamos hipotecarios, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 2006, 18 de febrero y 12 de septiembre de 2014, 7 de octubre de 2015, 20 de junio, 18 de julio, 14 de septiembre y de 19 y 20 de octubre de 2016, 19 de septiembre y 20 de octubre de 2017, 21 de junio, 8 y 31 de octubre y 2 de noviembre de 2018 y 21 de junio y 18 de diciembre de 2019, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de junio de 2020, en cuanto a la inscripción parcial de los préstamos hipotecarios.

1. La presente Resolución tiene como único objeto determinar si es inscribible el siguiente pacto de un préstamo hipotecario recogido dentro de su estipulación «Sexta-Bis - Resolución anticipada» referente a las causas de vencimiento anticipado total del mismo: «Se hace constar que el vencimiento parcial en los términos previstos en el art. 693.1 de la L.E.C., podrá instarse sólo cuando concurren los requisitos previstos en los apartados anteriores. Se señala expresamente que se trata de una condición particular en beneficio del cliente dado que el art. 693.1 de la L.E.C., prevé que el vencimiento parcial podría instarse «si vencieren 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»».

El registrador de la Propiedad calificante funda su negativa a la inscripción en el pacto expresado no se refiere a un supuesto de vencimiento anticipado del préstamo hipotecario, sino a un supuesto de reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, en concreto a la parte ya vencida y devengada de la deuda conforme al calendario de amortización pactado, que es una cuestión distinta: por lo que su ubicación sistemática es errónea y hace que la redacción de la citada cláusula resulte confusa y precise de aclaración.

Por su parte, el notario recurrente opina que de la redacción literal del pacto, parece claro que se limita a establecer que la ejecución por impago parcial prevista en el artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sólo podrá ejercitarse cuando concurren los requisitos del vencimiento anticipado total, es decir, amplía la gravedad del impago

de 3 a 12 o 15 meses para que pueda operarse la ejecución hipotecaria en caso de vencimiento parcial; lo que se hace en cumplimiento de la Resolución de 16 de junio de 2020, y sin que el hecho de que este párrafo esté ubicado en la cláusula que regula el vencimiento anticipado, le reste en su opinión claridad.

2. En la estipulación novena de la escritura, que regula la ejecución de la hipoteca, se establece que: «Vencido parcial o totalmente el préstamo y hasta el completo pago de la deuda, las contratantes acuerdan que la entidad acreedora podrá ejercitar tanto las acciones personales, como la real hipotecaria utilizando cualquiera de los siguientes procedimientos judiciales admitidos en Derecho: a) Procedimiento de ejecución ordinario; b) Procedimiento declarativo ordinario; Procedimiento hipotecario directo contra los bienes hipotecados, señalados en los art. 129 de la Ley Hipotecaria y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y regulada en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su capítulo; c) Procedimiento extrajudicial señalado en el art. 129 de la Ley Hipotecaria conforme al art. 1.858 del Código civil y regulado en el Reglamento Hipotecario».

A continuación, dicha estipulación novena establece una regulación contractual de la ejecución relativa al domicilio para notificación, la facultad del acreedor ejecutante de pedir la administración y posesión interina de la finca, la facultad del mismo acreedor para determinar la deuda mediante certificación del saldo deudor, conforme al artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la facultad del citado acreedor de llevar a cabo la realización forzosa sobre los bienes hipotecados.

Sin embargo, aparte de su referencia inicial en el artículo: «Vencido parcial o totalmente el préstamo», ninguna referencia se hace en esa estipulación al pacto de la «ejecución parcial» de la hipoteca en caso de incumplimiento parcial de la obligación garantizada (conforme al artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), como hacen otros bancos, sino que el vencimiento parcial se regula en otra parte de la escritura, concretamente en la misma estipulación que regula el vencimiento total.

A estos efectos debe tenerse en cuenta que la resolución de 16 de junio de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública no basta con establecer la posibilidad de ejecución por impago parcial por remisión al artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo necesario que en la escritura de préstamo hipotecario se especifique el número de impagos que faculta a la entidad acreedora para proceder a la ejecución parcial.

3. Del artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Como señala la Resolución de este Centro Directivo de 16 de junio de 2020, el aludido artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil regula dos supuestos distintos de ejecución hipotecaria, uno, la reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes (ejecución parcial), y otro, el vencimiento anticipado total de deudas a plazos (ejecución total); los cuales tienen diferente naturaleza y requisitos de aplicación y producen distintos efectos jurídicos, de importante transcendencia práctica.

El supuesto de vencimiento parcial se encuentra recogido en el apartado 1 del artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren 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. Así se hará constar por el Notario en la escritura de constitución y por el Registrador en el asiento correspondiente. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha».

Es decir, se trata de una norma dispositiva que puede estipularse en cualquier tipo de préstamos hipotecarios; que permite ejercitar la ejecución en caso de un incumplimiento

parcial, sin necesidad de vencimiento anticipado de la obligación garantizada sujeta a un sistema de amortización gradual; y cuyo efecto jurídico supone que se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador, con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviera satisfecha.

Por su parte, el apartado 2 del artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, regula el vencimiento anticipado total y establece que: «Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses en los términos en los que así se hubiese convenido en la escritura de constitución y consten en el asiento respectivo. Siempre que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, se estará a lo que prescriben el artículo 24 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria».

En este caso, en primer lugar, nos encontramos ante una norma imperativa que remite para su aplicación, tratándose de casos en que sea aplicable la Ley 5/2019 de 15 de marzo, de regulación de los contratos de crédito inmobiliario, a la regulación del artículo 24 de la misma (y, en su caso, al artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria); que prevé la reclamación total de lo adeudado por capital e intereses en los términos fijados por esas disposiciones legales, sin posibilidad de pacto en contrario; y, en segundo lugar, su efecto jurídico es radicalmente distinto al anterior, pues el dinero obtenido con la subasta se destinará al pago de toda la deuda vencida, hasta donde alcance, quedando la hipoteca totalmente cancelada.

4. De la calificación registral de los préstamos hipotecarios.

Dispone el artículo 12, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria que: «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 su parte, el artículo 258.2 de la citada Ley Hipotecaria establece que: «El registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación».

Estos artículos contemplan la calificación registral de los préstamos hipotecarios desde distintos puntos de vista, el primera, desde la perspectiva de la normativa registral y, el segundo, desde la perspectiva de la legislación sobre protección de los consumidores.

En este segundo ámbito, es reiterada la doctrina de esta Dirección General desde la aprobación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, en el sentido que la calificación registral le permite, no solo rechazar aquellas cláusulas que vulneren normas específicas sobre la materia (ej. artículo 6 de la Ley 5/2019 sobre cláusulas suelo), o las que hubieran sido declaradas nulas por abusivas por Sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, sino también cuando él mismo aprecie esa nulidad en aquellas cláusulas que sean subsumibles en las prohibiciones –lista negra– contenidas en los artículos 85 a 90 o artículos asimilables de la Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios, con base en la nulidad «ope legis» de las mismas declarada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2013. Ahora bien, el rechazo registral de estas cláusulas solo podrá tener lugar si su subsunción en los conceptos jurídicos legales puede hacerse de forma objetiva y debidamente fundamentada, es decir, siempre que no sea necesaria una ponderación de las circunstancias concurrentes en cada caso para comprobar su inclusión y no se funden exclusivamente en la aplicación de conceptos jurídicos indeterminados.

Pero, la calificación registral de las cláusulas de los préstamos hipotecarios excede de ese ámbito, incardinándose también en el ámbito general de la aplicación de los principios hipotecarios y de las normas que los regulan. Así, la claridad y precisión que debe aportar el Registro de la Propiedad a las relaciones jurídicas inscritas, unido a la clara diferenciación que existe entre la acción personal y la acción hipotecaria, llevan a la conclusión de que, en materia de hipotecas, solo deben tener acceso al Registro las siguientes estipulaciones: aquellas que, como el plazo o las causas de vencimiento anticipado, fijan las circunstancias de que depende el ejercicio de la acción real hipotecaria; aquellas que, financieras o no, delimitan el contenido susceptible de reclamación hipotecaria; las que fijan el importe garantizado por cada uno de los conceptos (o detallan las fórmulas y procedimientos articulados para proceder a su determinación); y, finalmente, aquellas cláusulas que cumplen los requisitos de carácter imperativo que condicionan su admisibilidad procesal, o determinan los procedimientos por los que puede dársele curso, así como los trámites y circunstancias de cada uno de éstos que, siempre que la ley lo permita, sean objeto de disposición por las partes.

En este contexto, no deben acceder al Registro aquellas cláusulas que, con independencia de su validez civil, no tengan carácter inscribible por estar expresamente excluido su acceso al Registro de la Propiedad por una norma de naturaleza hipotecaria, de carácter imperativo en todo caso para el registrador, como ocurre, por ejemplo, con las prohibiciones de disponer, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria. Ni tampoco las que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas expresas u objetivas y, por tanto, nulas de pleno derecho, salvo que la norma establezca algún efecto distinto para el caso de su contravención, como ocurre, por ejemplo, con el pacto comisorio prohibido por el artículo 1859 del Código Civil.

Y, en el concreto ámbito de las cláusulas de vencimiento anticipado, tiene declarado el Tribunal Supremo -Sentencia de 16 de diciembre de 2009- que su admisibilidad exige que el vencimiento no se vincule al incumplimiento de obligaciones accesorias sino que debe responder a una causa justa o proporcionalidad relacionada con la naturaleza de la hipoteca, como guardar una relación directa con la conservación de la finca gravada o con las obligaciones inherentes a la misma (seguros, gastos de comunidad de propietarios, gastos de conservación, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, etc.), con el propio derecho real de hipoteca o con su ejecución, o bien tener un carácter esencial atendiendo a la naturaleza de la obligación garantizada. Igualmente, tampoco serán inscribibles aquellas cláusulas de vencimiento anticipado que no estuvieran suficientemente determinadas (ej. vencimiento anticipado genérico por deterioro del inmueble hipotecado), pues el principio de especialidad hipotecario se traduce en una exigencia de claridad y precisión en el contenido de los propios asientos registrales.

5. En el supuesto objeto de este expediente, la cuestión se centra en dilucidar si la inclusión de un supuesto de ejecución parcial entre las causas de vencimiento anticipado es inscribible o si, por el contrario, la misma debe ser rechazada por vulnerar el principio hipotecario de especialidad y de claridad en la redacción de los asientos registrales, pues no existe ninguna norma prohibitiva o imperativa vulnerada, ni ha habido Sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación que anule la cláusula debatida.

6. Como argumentos en contra de su inscripción, se podría argumentar que la norma del artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no se refiere a un supuesto de vencimiento anticipado del préstamo hipotecario a plazos, sino a un supuesto de reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes. Son dos cuestiones diferenciadas, con distintos requisitos y ámbito de aplicación y diferentes efectos jurídicos.

A este respecto el Tribunal Supremo en su Sentencia de 9 de mayo de 2013 ya señaló, con referencia a las cláusulas suelo, pero extensibles en buena medida a otras cláusulas, como criterio para entender que ha habido desinformación al consumidor, «la ubicación no diferenciada o inadecuada de un pacto, o su inclusión entre una abrumadora cantidad de datos entre los que quedan enmascaradas».

Además, podría no ser una condición particular o negociada, pues la misma se encuentra incluida, como condición general predispuesta, en el modelo de préstamo hipotecario de «Kutxabank, S.A.» depositado en el Registro de Bienes Muebles de Vizcaya, de conformidad con el artículo 11 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación, bajo el número 48001-20170000954-79, que se cita en la propia escritura de constitución de hipoteca.

7. Sin embargo, en favor de su inscripción debe tenerse en cuenta la validez de los pactos que fijan por encima de tres mensualidades el período de incumplimiento del prestatario para que el acreedor pueda promover la ejecución parcial, ya que el artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como se ha indicado anteriormente, contiene una norma dispositiva, que admite pacto en contrario, constituyendo el plazo de incumplimiento de tres mensualidades el mínimo legal para provocar la ejecución parcial, pero pudiéndose elevar ese límite mínimo por acuerdo de las partes; que es precisamente lo que se hace en este supuesto, en que se pacta, por remisión a otro pacto y en beneficio del deudor, un mínimo de doce o quince meses según que el préstamo hipotecario se encontrare en la primera mitad o en la segunda de su duración.

8. Por otra parte, debe tenerse en cuenta la claridad de la expresión del pacto al decir «se hace constar que el vencimiento parcial en los términos previstos en el art. 693.1 de la L.E.C., podrá instarse sólo cuando concurren los requisitos previstos en los apartados anteriores», que literalmente no recoge un supuesto de vencimiento total anticipado sino parcial; por lo que es posible defender, como hace el recurrente, que el hecho de estar ubicado el pacto en la cláusula que regula el vencimiento anticipado, no le resta claridad.

De hecho, el propio precepto contenido en el citado artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el epígrafe que lo precede, se refiere tanto a la reclamación parcial limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes como al vencimiento anticipado total de las deudas a plazo, por lo que exigir una regulación separada en cláusulas distintas excede de lo que hace el propio precepto legal al regularlo conjuntamente.

En consecuencia, procede la estimación del recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación recurrida.

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, 31 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.