

ANUNCIS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA**DEPARTAMENT DE JUSTÍCIA**

RESOLUCIÓ JUS/1719/2017, de 12 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari de Barcelona, Diego de Dueñas Álvarez, contra la qualificació de la registradora de la propietat, titular del Registre de la Propietat núm. 16 de Barcelona, per la qual suspèn la inscripció d'una escriptura de préstec hipotecari.

Es dicta resolució en el recurs governatiu interposat pel notari de Barcelona, Diego de Dueñas Álvarez, contra la qualificació de la registradora de la propietat, titular del Registre de la Propietat núm. 16 de Barcelona, que suspèn la inscripció d'una escriptura de préstec hipotecari.

Relació de fets**I**

El 10 d'octubre de 2016, Diego de Dueñas Álvarez, notari de Barcelona, va autoritzar una escriptura de préstec hipotecari i constitució d'hipoteca per F. O. E. a favor d'E. B., S.A., en garantia d'un préstec la finalitat del qual era la adquisició de l'habitatge habitual del prestatari, atorgant el contracte de préstec F. O. E., propietari de l'habitatge, i la seva cònjuge, N. de los S. J. La finca objecte d'hipoteca és la núm. 16.875, inscrita en el Registre de la Propietat núm. 16 de Barcelona, al tom 2041, llibre 265, foli 134. L'escriptura es presenta el dia 10 de març de 2017 per la seva inscripció en el registre, sota el seient 176 del llibre diari 63.

II

El 13 de març de 2017, la registradora de la propietat, titular del Registre núm. 16 de Barcelona suspèn en una extensa i raonada nota la inscripció de la citada escriptura, apreciant l'existència de dos defectes. En primer lloc, perquè ostentant la part hipotecant la condició de consumidor, no ha tingut a la seva disposició la Fitxa d'Informació Personalitzada (en endavant FIPER) amb almenys catorze dies d'antelació a la data d'atorgament de l'escriptura, la qual cosa constitueix un dret irrenunciable per al consumidor; cita com a fonaments jurídics l'Ordre ministerial 2899/2011, de 28 d'octubre, de transparència i protecció del client de serveis bancaris, els articles 112-3 i 262-4.1 de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, per la qual s'aprova el Codi de consum de Catalunya, l'article 258.2 de la Llei hipotecària i disposicions concordants del Codi de consum i del Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries, així com les sentències del Tribunal Suprem de 20 de gener i de 8 de setembre de 2014, la jurisprudència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea i les resolucions de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 5 de febrer de 2014 i de 22 de gener i 28 d'abril del 2015. El segon defecte al·legat per la registradora afirma la improcedència d'inscriure determinades clàusules del contracte de préstec, per diferents raons: algunes clàusules relatives a la resolució o venciment anticipat del préstec, per haver estat declarades nul·les per abusives per les sentències del Tribunal Suprem de 16 de desembre de 2009 i 23 de desembre de 2015 i per la sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Unió Europea de 14 de març de 2013, de conformitat amb els articles 18 de la Llei hipotecària i 84 del Reial decret legislatiu 1/2007, citant així mateix les sentències del Tribunal Suprem de 9 de març de 2001 i de 4 de juliol i de 12 de desembre de 2008 i les resolucions de la Direcció General dels Registres i del Notariat d'1 d'octubre i 4 de novembre de 2010 i d'11 de gener i 8 de juny de 2011; altres clàusules, per no tenir transcendència real i no afectar a tercers, d'acord amb els articles 104 de la Llei hipotecària i 51.6è del Reglament, i les resolucions de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 20 de maig i 26 d'octubre de 1987; i, finalment, altres clàusules per no adaptar-se a la legislació hipotecària, amb cita dels articles 110 i 149 de la Llei hipotecària, 242 del Reglament, i 17 de la Llei del notariat, així com de les resolucions de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 27 de gener de 1986 i de 16 de novembre de 1998. La nota de qualificació negativa va ser comunicada als interessats i al notari autoritzant de l'escriptura el mateix dia 13 de març de 2017, sent retirada l'escriptura el dia 14.

CVE-DOGC-A-17198092-2017

III

El 12 d'abril de 2017, el notari Diego de Dueñas Álvarez va interposar recurs governatiu contra l'esmentada nota centrat únicament i exclusivament en el defecte de no haver disposat la part hipotecant de la FIPER en el termini de catorze dies, de conformitat amb el que disposa l'Ordre ministerial 2899/2011 i els articles 112-3 i 262-4.1 de la Llei 22/2010, que aprova el Codi de consum de Catalunya. El notari recurrent al·ludeix l'existència d'una contradicció entre el termini de cinc dies establert per l'article 262-2.2 del Codi de consum de Catalunya i el de catorze dies que estableix l'article 262-4 del mateix cos legal i, en síntesi, argumenta que aquest últim termini, dins el qual s'ha de lliurar al deutor hipotecari la FIPER és imperatiu per a l'entitat prestadora, però no ho és per al prestatari, que pot renunciar al termini. El recurrent defensa que el dret fonamental i irrenunciable del consumidor no es refereix a un termini de temps concret, sinó a disposar de la informació necessària de forma clara, completa i entenedora abans d'assumir qualsevol obligació amb relació al préstec hipotecari que ha de subscriure i, en aquest sentit, en l'escriptura es recull la manifestació de la part prestatària d'haver tingut amb prou antelació a la formalització del contracte de préstec la informació a què fa referència l'article 262-4 del Codi de consum de Catalunya: en aquest cas, amb una antelació de deu dies que, com reconeix el notari, no és la que imposen a les entitats bancàries les lleis de consum, però que sí que ha permès a la part prestatària signar l'escriptura objecte de qualificació, amb ple coneixement de causa.

IV

Es va donar trasllat del recurs a l'entitat prestadora E. B., S.A., i als prestataris, F. O. E. i N. de los S. J., perquè al·leguessin el que estimessin procedent, sense que ni l'una ni els altres formulessin cap al·legació.

V

El 3 de maig de 2017, la registradora de la propietat va redactar el preceptiu informe, desenvolupant els arguments ja esgrimits en la nota recorreguda, mantenint la seva qualificació i reiterant-se en ella en tots els seus extrems. La registradora afirma l'extraordinària transcendència del deure d'informació precontractual en benefici del consumidor, regulat en el dret de la Unió Europea i en la legislació de consum estatal i catalana, i destaca l'especial rellevància que adquireix quan es refereix a un préstec hipotecari la finalitat del qual la constitueix, a més, l'adquisició de l'habitatge habitual, recollint nombrosos pronunciaments jurisprudencials sobre la qüestió. Així mateix, insisteix en la irrenunciabilitat dels drets dels consumidors, com a manifestació de la protecció que els dispensa la Constitució espanyola i que desenvolupa el Codi de consum de Catalunya, el Reial decret legislatiu 1/2007 i les directives de la Unió Europea, sense que sigui admissible la seva renúncia tàcita. En la mateixa data, va elevar a aquesta Direcció General el corresponent expedient, format per l'escrit d'interposició del recurs, la còpia de l'escriptura qualificada i la còpia de la qualificació efectuada.

VI

Per escrit de 26 de maig, la registradora va comunicar a aquesta Direcció General que, havent-se presentat una escriptura de ratificació i una acta d'esmena autoritzades pel notari Diego de Dueñas Álvarez, ambdues de data 2 de maig de 2017, havia tornat a qualificar l'escriptura pública de constitució d'hipoteca i que, havent-se esmenat els defectes apreciats en la nota de qualificació negativa, havia inscrit la hipoteca establerta en aquesta escriptura a favor d'E. B., SA, en el tom 2521 de l'arxiu, llibre 745 de la secció 2a A, foli 155, finca registral nombre 16.875 i inscripció 9a. Cita com a fonaments de la seva decisió l'article 18 de la Llei hipotecària i concordants del seu Reglament i les resolucions de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 18 de novembre de 2013, 3, 6 i 9 d'octubre de 2014, 28 d'abril i 3 de desembre de 2015 i 9 de març de 2016. Acompanya a aquest escrit certificació que acredita els punts continguts en la comunicació.

VII

El 28 de juny, des d'aquesta Direcció General es va traslladar la comunicació al notari Diego de Dueñas Álvarez, concedint-li un termini de deu dies perquè manifestés la seva voluntat de continuar o desistir del recurs interposat, notificant-li que, de no desistir-ne, es continuaria el procediment ja iniciat i es dictaria la corresponent resolució. El termini indicat ha transcorregut sense que el notari fes cap manifestació.

CVE-DOGC-A-17198092-2017

VIII

En la resolució del recurs, aquesta Direcció General ha estat assessorada per la Comissió que, a aquests efectes, regula la Llei 5/2009, del 28 d'abril, dels recursos contra la qualificació negativa dels títols o les clàusules concretes en matèria de dret català que s'hagin d'inscriure en un registre de la propietat, mercantil o de béns mobles de Catalunya.

Fonaments de dret

Primer

La justificació d'aquesta resolució, tot i la reparació dels defectes de la nota de qualificació negativa i la subsegüent inscripció de l'hipoteca establerta a la escriptura qualificada

1.1 El cas que ens ocupa presenta la particularitat que, un cop interposat el recurs contra la nota de qualificació negativa, es va tornar a presentar l'escriptura de constitució d'hipoteca la inscripció de la qual s'havia denegat, acompanyada d'una escriptura de ratificació i d'una acta d'esmena autoritzades pel mateix notari davant el qual s'havia atorgat l'escriptura constitutiva, i la registradora de la propietat va procedir a una nova qualificació de l'esmentada escriptura, considerant esmenats els defectes apreciats en la qualificació recorreguda i inscrivint en conseqüència la hipoteca al registre.

1.2 Ara bé, de totes aquestes circumstàncies aquesta Direcció General només té constància a través d'un escrit adreçat per la registradora a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques en el qual se li comuniquen, però sense que el notari recurrent, al que aquesta Direcció General va donar trasllat del escrit, hagi manifestat la seva voluntat de desistir del recurs, tot i haver tingut l'oportunitat de fer-ho. La qüestió consisteix, llavors, en determinar si aquesta comunicació que la registradora fa es pot equiparar al desistiment del recurs: en aquest cas, no procediria la seva resolució, mentre que, si la resposta és negativa, aquesta Direcció General ha de resoldre-ho, ja que el procediment iniciat a partir de la seva interposició no s'ha aturat.

1.3 El recurs governatiu s'interposa contra la nota de qualificació negativa. Aquesta nota es va produir en data 13 de març de 2017, i l'escriptura es va retirar el dia 14 de març de 2017. El recurs es va interposar en data 12 d'abril de 2017. La registradora tenia cinc dies per rectificar la seva nota de qualificació, segons l'article 327 de la Llei hipotecària. No ho va fer. Ben al contrari, la registradora es mantingué en la qualificació i traslladà el recurs a E. B., S.A., i als interessats, per si hi volien fer al·legacions. No se'n van produir. Finalment, la registradora va emetre el seu informe en data 3 de maig de 2017, i amb aquest informe queda ben ratificada la nota de qualificació. És cert que, amb la inscripció del document, ara ja no hi ha nota de qualificació, però el tema és que la rectificació de la registradora i la revocació de la nota només es podia produir dins els cinc dies següents, i no amb posterioritat. En data 26 de maig, la registradora fa un escrit segons el qual notifica que ha inscrit el document. Ella ja no té el control del seguiment de l'expedient, sinó aquesta Direcció General, i per això envia aquest escrit. En canvi, segueix tenint control de l'expedient el notari recurrent, que és la persona que ha interposat el recurs. La prova d'això està en què l'article 327 de la Llei hipotecària expressa que la manca de l'informe de la registradora i de les al·legacions dels interessats no impedirà la continuació del procediment fins la seva resolució, el que demostra que el procediment s'impulsa de forma automàtica, d'acord amb el principi d'oficialitat. També es desprèn això de l'article 325 de la Llei hipotecària, que disposa que l'esmena dels defectes indicats pel registrador en la qualificació no impedirà a qualsevol dels legitimats, inclòs el que va esmenar, la interposició del recurs. I d'aquesta lectura també se'n pot extraure que si el que va interposar el recurs, després esmena el defecte, no per aquesta esmena s'entén que desisteixi del recurs, sinó que esmena i desistiment són dos actes formalment separats. Aquesta distinció obeeix a que el notari pot tenir un interès "doctrinal" en que es reflecteixi que tenia raó en la seva formulació inicial, per bé que motius pràctics l'hagin dut a rectificar el document a fi d'obtenir una ràpida inscripció del títol. Doncs bé, en aquest cas, no consta el desistiment del recurs del notari recurrent i, per tant, el procediment s'ha de seguir, justificant aquesta conclusió la resolució del recurs per aquesta Direcció General, d'acord amb l'obligació legal de l'Administració de resoldre tots els recursos que se li presentin.

Segon

L'objecte del present recurs i la competència de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques per a resoldre-ho

2.1 La nota de qualificació de la registradora titular del Registre de la Propietat núm. 16 de Barcelona justifica

CVE-DOGC-A-17198092-2017

la seva negativa, d'una banda, en l'incompliment de l'exigència que el deutor hipotecari, sent consumidor, disposi de la FIPER amb una antelació mínima de catorze dies a la formalització del contracte de préstec hipotecari, i, per una altra, en la improcedència d'inscriure determinades clàusules contractuals. Amb tot, l'únic defecte que és objecte de recurs és el primer i per aquesta raó la resolució d'aquesta Direcció General ha de centrar-se exclusivament en aquest punt, sent dues les qüestions a analitzar: la primera, la regulació que estableix l'article 262-4 de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, per la qual s'aprova el Codi de consum de Catalunya, amb relació a la informació prèvia que s'ha de subministrar al consumidor respecte del contracte de crèdit o préstec hipotecari; i la segona i d'existir un dret d'aquest últim a que se li faciliti aquesta informació, el caràcter renunciabla o no d'aquest dret, d'acord amb l'article 112-3 del mateix text legal.

2.2 L'aplicació al present supòsit dels articles 112-3 i 262-4 de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, en l'al·legació dels quals coincideixen tant la registradora de la propietat en la seva nota de qualificació, com el notari autoritzant de l'escriptura de préstec hipotecari en el seu recurs, per més que dissenteixin en la interpretació, justifica de forma evident la competència d'aquesta Direcció General per a resoldre-ho.

Tercer

El dret del consumidor a la informació prèvia relativa al contracte de crèdit o préstec hipotecari

3.1 El article 262-4 de la Llei 22/2010, sota la rúbrica "Informació prèvia al contracte de crèdit o préstec hipotecari", estableix en el seu apartat 1 que "el prestador o l'intermediari del crèdit, amb una antelació mínima de catorze dies naturals a la formalització del contracte i abans que la persona consumidora assumeixi qualsevol obligació derivada de l'oferta o del contracte de crèdit o préstec hipotecari, li ha de subministrar, de manera gratuïta, clara, completa i entenedora, com a mínim la informació següent", que es recull en 21 apartats mitjançant els quals el legislador pretén que el consumidor prestatari adquireixi coneixement del contingut i dels efectes del contracte que vol subscriure.

3.2 Del precepte transcrit es desprèn, en primer lloc, que proporcionar tota la informació a la qual al·ludeix el precepte constitueix contingut d'un deure que s'imposa de forma imperativa al "prestador o intermediari del crèdit" en benefici de la "persona consumidora", que és a la qual s'ha de subministrar aquesta informació. Existeix, doncs, una obligació en aquest sentit per part del prestador, amb relació a la qual s'atribueix al consumidor prestatari un correlatiu dret de crèdit.

3.3 En segon lloc, del mateix precepte es desprèn també que el contingut de la FIPER, en la qual es detallen les característiques del préstec hipotecari, es subsumeix en el contingut més ampli de la informació que, d'acord amb l'article 262-4.1, el prestador ha de proporcionar al consumidor prestatari, raó per la qual el règim a què se subjecta la FIPER ve determinat, en el dret català, pel que estableix l'esmentat article 262-4.1. En aquest sentit, importa assenyalar que, per més que en l'escriptura de préstec hipotecari de 10 d'octubre de 2016, el notari autoritzant de la mateixa i ara recurrent recollís en apartats diferents, per una banda, la manifestació de la part prestatària d'haver tingut amb suficient antelació a la formalització del contracte de préstec, i abans d'assumir qualsevol obligació derivada del mateix la informació a què es refereix l'article 262-4 del Codi de consum de Catalunya, i, d'altra banda, la comprovació per la seva part que el deutor prestatari ha rebut adequadament i amb la suficient antelació la FIPER, admet en el seu recurs que el lliurament d'aquesta última es regeix pel que disposa l'article 262-4.1 del Codi de consum de Catalunya.

3.4 En tercer lloc, importa destacar així mateix que l'obligació del prestador i el correlatiu dret del consumidor prestatari no se circumscriuen a que la informació que el primer ha de subministrar al segon es proporioni de "forma clara, completa i entenedora", sinó també al fet que es presti dins d'un determinat període de temps previ a la formalització del contracte de préstec, que el legislador considera, a més, que és el mínim exigible perquè el consumidor prestatari es consideri convenientment informat del contingut i els efectes del contracte. No es tracta, com sembla entendre el recurrent, que l'obligació del prestador afecti només la forma o la manera en què ha de transmetre la informació, sinó que recau també sobre l'antelació respecte de la formalització del contracte amb la qual l'ha de subministrar al consumidor prestatari, de manera que aquest, disposant del termini de temps legalment establert, pugui estudiar-la i valorar si presta el consentiment contractual, celebrant el contracte de préstec hipotecari. Només concorrent ambdues circumstàncies, la relativa a la claredat, integritat i comprensibilitat de la informació i la relativa a l'antelació respecte de la formalització del contracte, es compleix l'obligació del prestador d'informar al consumidor prestatari. I pel que fa a la "antelació" amb què s'ha de proporcionar la informació, convé insistir que no la pacten les parts contractants, ni tampoc la decideix unilateralment el consumidor prestatari, sinó que és el legislador el que la fixa; per això, les manifestacions recollides en l'escriptura de préstec hipotecari en el sentit que la part prestatària havia tingut amb la "suficient antelació" la informació a què es refereix l'article 262-4 del Codi de consum de Catalunya i que havia rebut amb la "suficient antelació" la FIPER només són rellevants si aquesta "antelació" s'ajusta al termini mínim previst legalment: la llei parla significativament de "antelació mínima" i no de

CVE-DOGC-A-17198092-2017

"antelació suficient", i això exigeix determinar el termini mínim, en aquest cas, de catorze dies naturals, a què es concreta la "antelació". En aquest sentit i com a manifestació de la transcendència que atribueix el legislador a la fixació d'aquesta "antelació mínima", cal destacar també l'exigència, sancionada pel paràgraf 2 del mateix article 262-4 del Codi de consum, que la informació que ha de subministrar al consumidor prestatari s'ha de lliurar per escrit o en un suport durador "que reculli la constància de la data de recepció pel destinatari".

Quart

El caràcter renunciable o irrenunciable del dret del consumidor prestatari a que se li proporcioni la informació prèvia al contracte de crèdit o préstec hipotecari amb l'antelació mínima legalment establerta

4.1 Establerta per l'article 262-4.1 del Codi de consum de Catalunya l'existència d'un dret del consumidor prestatari a que el prestador li informe del contingut i dels efectes del contracte de préstec hipotecari amb una antelació mínima de catorze dies naturals a la formalització del mateix, és procedent analitzar si aquest dret és o no renunciable o, si escau, si és admissible o no la renúncia al termini de "antelació mínima" legalment establert.

4.2 Com és sabut, l'article 111-6 del Codi civil de Catalunya, sota la rúbrica "Llibertat civil", sanciona la possibilitat que les disposicions del mateix Codi civil de Catalunya i de les lleis civils catalanes siguin "objecte d'exclusió voluntària, de renúncia o de pacte en contra, llevat que estableixin expressament llur imperativitat o que aquesta es dedueixi necessàriament de llur contingut". Dins de les lleis civils catalanes i de les lleis catalanes amb contingut civil es troba la Llei 22/2010, de 20 de juliol, per la qual s'aprova el Codi de consum de Catalunya, i el preàmbul destaca precisament, com un dels principis informadors en què es fonamenta el dret del consum, el "caràcter irrenunciable dels drets per a les persones consumidores" (preàmbul, III, par. 4, *fine*). D'acord amb aquest principi, l'article 112-3 del Codi de consum de Catalunya, sota la rúbrica "Irrenunciabilitat dels drets", afirma expressament i taxativa que "els drets que aquesta llei atorga a les persones consumidores són irrenunciables i és nul qualsevol pacte que els exclogui". Així, doncs, afirmada expressament la imperativitat de la disposició continguda en l'article 112-3 del Codi de consum de Catalunya mitjançant la irrenunciabilitat dels drets que el Codi atorga a les persones consumidores, podria afirmar-se també el caràcter irrenunciable del dret dels consumidors prestataris a rebre la informació recollida a l'article 262-4.1 del propi Codi.

4.3 No obstant això i amb relació a aquesta afirmació, potser podria pensar-se, a l'empara de la literalitat de l'article 112-3 del Codi de consum de Catalunya, que vinculada la irrenunciabilitat dels drets de les persones consumidores a la nul·litat del pacte que els exclogui, això només vol dir que no pot, per ser nul, atorgar-se un pacte en aquest sentit, però sense que això impedeixi la possibilitat de la renúncia unilateral del seu titular. Aquesta conclusió vindria avalada pel propi article 111-6 del Codi civil de Catalunya, que distingeix entre "exclusió voluntària, renúncia i pacte en contra" com a manifestacions de l'autonomia de la voluntat a través de les quals els particulars poden evitar l'aplicació de les disposicions legals que els afecten i, en el present supòsit, sembla clar que l'article 112-3 estableix expressament la seva imperativitat respecte de la possibilitat del "pacte en contra", que nega, però no respecte de la "exclusió voluntària" o de la "renúncia". Aquesta interpretació es justificaria en el fet que, en el cas que ens ocupa, en un pacte d'exclusió dels drets del consumidor prestatari, atorgat per aquest juntament amb el prestador, és possible que el prestador influeixi en la voluntat del prestatari i això invalidi el pacte, mentre que en la renúncia unilateral no existiria aquesta possible influència. Ara bé, si en teoria aquesta afirmació pot ser certa, no podem desconèixer que, en la pràctica i més en l'àmbit del dret del consum, el professional o l'empresari poden forçar el consumidor a una declaració de voluntat que només aparentment adopti la forma d'una renúncia unilateral, raó per la qual, de produir-se aquesta, ha de ser analitzada amb cura.

4.4 També es veritat que, amb relació al "dret a la informació" que l'article 262-4.1 del Codi de consum de Catalunya atribueix al consumidor prestatari, pot distingir-se entre el contingut de la informació que ha de subministrar-se, la forma en que s'ha de transmetre i l'antelació respecte de la formalització del contracte de préstec amb què s'ha de proporcionar. En aquest sentit, pot ser atendible l'al·legació del notari recurrent, que entén que el que és irrenunciable és el dret del consumidor prestatari a la informació que li ha de subministrar el prestador, però no el termini d'antelació mínima, de manera que el termini seria imperatiu per al prestador i potestatiu i, per tant, renunciable per al consumidor prestatari. Caldria pensar, a més, que la finalitat d'aquest "dret a la informació" és possibilitar el ple i exacte coneixement per part de l'eventual prestatari del contingut i dels efectes del préstec hipotecari. Des d'aquest punt de vista, podria donar-se el cas de que el prestatari adquireix aquest coneixement sense necessitat d'esgotar el termini de catorze dies naturals que li atorga la llei i, en aquest sentit, el termini es podria limitar si aquell en benefici del qual s'estableix considerés que, abans que hagi transcorregut, coneix ja el contingut de tota la informació que se li ha de transmetre. Podríem, doncs, distingir el dret subjectiu a la informació del consumidor, que és completament irrenunciable, fins i tot unilateralment, de la consideració unilateral per part del deutor d'haver estat suficientment informat a l'empara

CVE-DOGC-A-17198092-2017

de les disposicions legals després de rebre la informació de la FIPER, i l'exercici subsegüent del dret del consumidor d'atorgar l'escriptura de préstec hipotecari. En aquest sentit, entendríem que, establert el termini de catorze dies en benefici del deutor, aquest pot renunciar a part d'aquest termini si li escau, però mai podrà renunciar anticipadament al dret de rebre la FIPER ni pactar amb l'entitat creditícia o declarar unilateralment que ha estat suficientment informat, eludint així la norma imperativa de l'article 112-3 del Codi de consum. Certament, admetre la possibilitat del consumidor prestatari de renunciar o limitar el termini establert en el seu benefici es congruent amb el principi de llibertat civil que proclama l'article 111-6 del Codi civil de Catalunya i s'adapta millor a les exigències del tràfic jurídic que una interpretació rígida de les normes jurídiques, en particular quan, com en aquest cas, un termini de deu dies pot permetre al consumidor un coneixement de les circumstàncies i dels efectes del contracte de préstec hipotecari semblant al que li pot proporcionar el termini legal de catorze dies. Però, d'altra banda, tampoc podem desconèixer que la possibilitat de renunciar o limitar aquest termini legal pot buidar de contingut el mateix dret a la informació que, amb caràcter irrenunciable, atribueix al consumidor prestatari la legislació de consum.

4.5 Per tant, si s'admetés la possibilitat del consumidor prestatari de renunciar o limitar el termini de catorze dies en que el prestador o l'intermediari del crèdit li ha d'informar de les condicions i dels efectes del contracte, no hem d'oblidar que l'article 262-4.1 del Codi de consum de Catalunya atorga el "dret a la informació" al consumidor prestatari com a mesura de protecció en atenció a la debilitat de la posició jurídica que ostenta front de l'entitat financera en la relació de consum i aquesta protecció s'ha d'estendre també a aquesta possibilitat de renúncia. En conseqüència, la renúncia hauria d'exercitar-se amb totes les cauteles i garanties necessàries que assegurin la llibertat i el coneixement del consumidor sobre el significat i les conseqüències de la renúncia. Per això, és clar que no pot qualificar-se com renúncia una simple conducta d'omissió del consumidor, que no exercita el dret del qual és titular, ja que aquesta conducta d'omissió pot obeir simplement al desconeixement per la seva part de l'existència del dret o de la possibilitat del seu exercici. Però és que tampoc constitueix una renúncia la manifestació del consumidor prestatari, titular del dret a ser informat del contingut i dels efectes del contracte de préstec hipotecari dins el termini establert per la llei, afirmant, com succeeix en l'escriptura de préstec hipotecari, que ha conegut amb "suficient antelació" la informació recollida en l'article 262-4.1 del Codi de consum de Catalunya.

4.6 Finalment, tot i no haver estat discutit en aquest recurs, cal recalcar que el registrador ha de rebutjar la inscripció d'escriptures d'hipoteca amb respecte a les quals no s'hagi acreditat el compliment dels requisits d'informació i transparència dels préstecs hipotecaris, i la forma, normal o reforçada, que en cada cas, el legislador hagi escollit per assegurar-se el compliment per part dels usuaris dels productes bancaris, del risc financer que comporta el contracte en general o alguna de les singulars clàusules financeres o de venciment anticipat que el componen.

Resolució

Aquesta Direcció General ha acordat desestimar el recurs interposat i confirmar la nota de la registradora, titular del Registre de la Propietat núm. 16 de Barcelona.

Contra aquesta Resolució les persones legalment legitimades poden presentar recurs, mitjançant demanda, davant el Jutjat de 1a Instància de la ciutat de Barcelona, en el termini de dos mesos, a comptar a partir de la data de la seva notificació, essent d'aplicació les normes del judici verbal, d'acord amb el que disposa l'article 328 de la Llei hipotecària, en relació amb l'article 4 de la Llei 5/2009, del 28 d'abril, dels recursos contra la qualificació negativa dels títols o les clàusules concretes en matèria de dret català que s'hagin d'inscriure en un Registre de la Propietat, Mercantil o de Béns Mobles de Catalunya. La demanda d'impugnació s'ha d'anunciar prèviament a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques.

Barcelona, 12 de juliol de 2017

Xavier Bernadí i Gil

Director general de Dret i d'Entitats Jurídiques

(17.198.092)