

## Cuestiones planteadas en la reunión de directores CER.

(Señalar que existe una consulta presentada por el CORPME a la DGRN hace varios meses en relación al ámbito de aplicación de la Ley y a la declaración de concordancia de la FEIN con la escritura de préstamo hipotecario pendiente de respuesta).

### Cuestiones que se plantearon.

- 1.- Intereses de demora. Los intereses de demora previstos en la Ley 5/2019 son los determinados en el artículo 25 de la Ley y no se admite pacto en contrario ni al alza ni a la baja.
- 2.- Vencimiento anticipado. La regulación legal del vencimiento anticipado por impago del deudor no supone que no se puedan admitir otras causas válidas de vencimiento anticipado.
- 3.- La falta de correo electrónico del prestatario a efectos de la DA Octava constituye un defecto que impide la inscripción. Recomendaciones.
- 4.- Planteado el caso de la venta entre particulares sin comparecer el banco a los efectos de la subrogación en la obligación personal, esta no opera y no debe de hacerse constar en la inscripción.

### **1.- Intereses de demora. Los intereses de demora previstos en la Ley 5/2019 son los determinados en el artículo 25 de la Ley y no se admite pacto en contrario ni al alza ni a la baja.**

*El artículo 25 de la LCI dispone que “En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. **Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario**”*

Se modifica simultáneamente el artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria (disposición final 1ª) que pasa a recoger una norma de idéntico contenido y ámbito de aplicación que el referido artículo 25, y que sustituye la anterior norma que para los préstamos hipotecarios destinados a adquirir la vivienda habitual del prestatario establecía un límite máximo de interés moratorio de 3 veces el interés legal del dinero.

Como se ve, se ha cambiado el supuesto de aplicación de esta limitación legal, adaptándolo al ámbito de aplicación de la propia LCI, se ha reducido el límite del triple del interés legal del dinero a 3 puntos más del interés ordinario pactado, y se ha mantenido la prohibición de capitalización.

En este punto hay que tener en cuenta que el legislador sabía que no se estaba dejando margen a la negociación en favor del consumidor cuando se negociara un interés de demora inferior.

Precisamente esto era lo que se perseguía para que fuera una cláusula no negociable y no pudiera ser un elemento de presión al consumidor en la celebración del contrato de préstamo. El establecer un interés de demora inferior al legalmente determinado, por ejemplo, junto con la contratación del seguro de daños de la entidad financiera podría conllevar una bonificación oculta prohibida por la ley.

## **2.- Vencimiento anticipado. La regulación legal del vencimiento anticipado por impago del deudor no supone que no se puedan admitir otras causas válidas de vencimiento anticipado.**

El hecho de que el vencimiento anticipado por impago del deudor venga expresamente regulado por la Ley, no limita la posibilidad de establecer causas de vencimiento anticipado diferentes del impago. Así incluso la propia Ley prevé algunas más como se puso de manifiesto en el informe elaborado por la Comisión de calificación sobre la LCCI el 14 de mayo de 2019 en su parte final como es el ejemplo del vencimiento anticipado por falsificación u ocultación de información por parte del deudor.

Así el artículo 24 de la LCI, en disposición que se reproduce literalmente en el nuevo artículo 129 bis de la LH y por remisión también en el nuevo artículo 693.2 de la LEC, establece, como norma que no admite pacto en contrario, pero solo aplicable a los préstamos a los que se refiere que son los mismos que constituyen el ámbito de aplicación de la Ley recogido en el artículo 2.1, el vencimiento anticipado legal de los préstamos hipotecarios a los que se refiere, en caso de impago grave de las cuotas por parte del prestatario. En concreto los requisitos de este vencimiento son:

“a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses...

Esto no excluye la posibilidad de pactar otras causas de vencimiento anticipado que siempre habrán de ser calificadas a teniendo en cuenta la regulación global y la jurisprudencia existente para determinar cuando el pacto no es válido, no obstante excede del propósito de este informe el análisis de toda la doctrina del Tribunal Supremo y de la DGRN sobre la admisibilidad o rechazo de las distintas causas de vencimiento anticipado que se suelen pactar en las escrituras de préstamo hipotecario, por lo que nos limitamos a determinar que no es incompatible la existencia de las mismas con el vencimiento anticipado legalmente regulado por impago.

## **3.- La falta de correo electrónico del prestatario a efectos de la DA Octava constituye un defecto que impide la inscripción. Recomendaciones.**

La falta de correo electrónico en la escritura de préstamo es un defecto que impide al Registrador cumplir con un deber impuesto en la LCCI sobre el mismo.

Así la Disposición adicional octava. **Obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario.**

El notario autorizante de una escritura de préstamo sujeto a la presente Ley entregará o remitirá telemáticamente al prestatario sin coste copia simple de aquella. Los registradores de la propiedad remitirán también gratuitamente y de forma telemática al prestatario nota simple literal de la

inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación.

En la escritura se hará constar una dirección de correo electrónico del prestatario para la práctica de estas comunicaciones.

Además, hay que tener en cuenta que ni siquiera se puede renunciar por el consumidor ya que el artículo 3 de la Ley establece el carácter irrenunciable de estos derechos.

### **Artículo 3. Carácter irrenunciable.**

Las disposiciones de esta Ley y las contenidas en sus normas de desarrollo tendrán carácter imperativo, no siendo disponibles para las partes contratantes salvo que la norma expresamente establezca lo contrario.

Serán nulos de pleno derecho los actos realizados en fraude de lo dispuesto en esta Ley, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Código Civil, y en particular la renuncia previa de los derechos que esta Ley reconoce al deudor, fiador, garante o hipotecante no deudor

### **Recomendaciones.**

- No obstante este será un defecto subsanable y llegado el caso de que por cualquier circunstancia no pudiera haber sido incorporado, (como en el supuesto de falta del CDU), se les aconseja la subsanación, por medio de instancia privada de subsanación de errores que se puede presentar tanto telemáticamente como físicamente por el presentante o cualquiera de los interesados a través del enlace existente en la siguiente página web:  
[http://www.registradores.org/wp-content/uploads/descargas/instancias\\_de\\_presentacion/RP\\_MODELO\\_1\\_R.pdf](http://www.registradores.org/wp-content/uploads/descargas/instancias_de_presentacion/RP_MODELO_1_R.pdf)
- Por otro lado, se puso de relieve la existencia de situaciones en las que la dirección de correo electrónico viene incorrecta en la escritura de préstamos y se envía a una persona distinta del prestatario por error. Para evitar posibles responsabilidades en esta materia se recomienda poner siempre un pie de protección de datos en el correo para que en el caso de que la persona que lo reciba no sea el destinatario proceda a su destrucción y lo ponga inmediatamente en conocimiento del Registro correspondiente. Siempre que se tenga conocimiento de un error de este tipo el Registrador habrá de comunicarlo al departamento de protección de datos del CORPME para la apertura de brecha de seguridad. Es muy importante el cumplimiento de estas sencillas acciones para protegerse ante posibles sanciones por el error por parte de la AEPD.

### **4.- Planteado el caso de la venta entre particulares sin comparecer el banco a los efectos de la subrogación en la obligación personal, esta no opera y no debe de hacerse constar en la inscripción.**

Ya en el referido informe de la Comisión de Calificación se hacía mención del tema en relación al estudio de la Disposición adicional sexta que regula los *Supuestos de subrogación de deudor y novación modificativa del contrato de préstamo*.

“Las disposiciones previstas en esta Ley serán de aplicación a los supuestos de subrogación de deudor en la obligación personal cuando la misma se produzca con ocasión de la transmisión del bien hipotecado y a los de novación modificativa del contrato de préstamo.”

Lo que implica, que en caso de consentimiento del acreedor en la escritura de compraventa de la subrogación del adquirente, deberá exigirse, si concurren los presupuestos de su aplicación, la acreditación del cumplimiento de las exigencias de transparencia material de la LCI y, en su caso, la adaptación de las cláusulas financieras que lo necesiten.

Para el supuesto que nos ocupa aquí, bastante habitual en la práctica, **de indicación en la escritura de venta que el comprador retiene la parte del precio de la venta correspondiente al saldo pendiente del préstamo hipotecario que grava la finca adquirida**, en cuya obligación personal de pago de subroga, pero sin que concurra el acreedor hipotecario a prestar su consentimiento, se considera que al no existir una verdadera subrogación, debe considerarse que se trata de una simple indicación de la forma de pago del precio, a los efectos del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, y no será aplicable la LCI objeto de este estudio.

En Madrid, a 18 de Noviembre de 2019.