

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16926 *Resolución de 14 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zaragoza n.º10, por la que se deniega la inscripción de una cláusula de un préstamo hipotecario relativa al interés de demora.*

En el recurso interpuesto por don Fermín Moreno Ayguadé, notario de Zaragoza, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Zaragoza número 10, doña María de la Concepción Subinas Mori, por la que se deniega la inscripción de una cláusula de un préstamo hipotecario relativa al interés de demora.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 20 de noviembre de 2020 por el notario de Zaragoza, don Fermín Moreno Ayguadé, con el número 1.271 de protocolo, don M. K. constituyó hipoteca a favor de la entidad «Ibercaja Banco, S.A.» en garantía de un préstamo hipotecario que ascendía a la cantidad de 36.000 euros. En la cláusula segunda, punto 12.2, intereses de demora, establecía que el interés de demora sería el interés remuneratorio más dos puntos porcentuales a lo largo del período en que aquel resultase exigible.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo adoptado por la Registradora de la Propiedad que suscribe, en la calificación del documento presentado bajo el asiento número 1676 del Diario 77, a la vista del citado documento y de los antecedentes que resultan del Registro, sobre la base de los hechos y fundamentos de Derecho que posteriormente se indican.

I. Con fecha veinticinco de febrero de dos mil veintiuno, se presenta en este Registro de la Propiedad con el número 1676 del Libro Diario 77, escritura autorizada el 20 de Noviembre de 2020 por el Notario de esta Ciudad don Fermín Moreno Ayguadé n.º 1271 de su protocolo por la cual don M. K. constituye hipoteca a favor de la Entidad Mercantil Ibercaja Banco S.A. en garantía de un préstamo hipotecario que asciende a la cantidad de 36.000 euros.

II. Siendo que préstamo que grava la finca registral 1.982 se concede para la adquisición del citado bien inmueble por prestatario que tiene la condición de consumidor, queda sujeta a las prescripciones establecidas en la ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

En la cláusula segunda punto 12.2 intereses de demora establece que el interés de demora será el interés remuneratorio más dos puntos porcentuales a lo largo del periodo en que aquel resulte exigible. Estando dicho préstamo sujeto a la ley señalada anteriormente no puede pactarse dicho interés moratorio, pues es inferior al establecido en la misma de más tres puntos porcentuales.

El artículo 28.3 de la Directiva 2014/17/UE, en relación con el interés de demora en caso de procedimientos de ejecución hipotecaria, establece que: «Los Estados miembros podrán autorizar a los prestamistas a imponer recargos adicionales al

consumidor en caso de impago. Los Estados miembros que se acojan a esta posibilidad determinarán el valor máximo de tales recargos».

El Preámbulo de la Ley 5/2019, justifica la nueva regulación en torno a los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios sujetos a las disposiciones de esta ley disponiendo que «la nueva regulación dota de una mayor seguridad jurídica a la contratación, y se sustituye el anterior régimen de los intereses de demora, en el que únicamente se establecía un límite máximo para cuantificarlos, por un criterio claro y fijo para su determinación. En ambos casos se persigue impedir la inclusión en el contrato de cláusulas que pudieran ser abusivas y, a la vez, robustecer el necesario equilibrio económico y financiero entre las partes».

El artículo 25 del citado texto legal dispone que: «1. 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. 2. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.» El mismo contenido se encuentra recogido en el artículo 114 de la Ley hipotecaria.

Respecto al carácter imperativo de esta norma el artículo 3 de la mencionada Ley 5/2019 establece que: «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».

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, antes Dirección General de los Registros y del Notariado, en resoluciones de 5 y 19 de diciembre de 2019 y 15 de enero de 2020 se pronuncia con claridad en este sentido. Dispone el Centro Directivo en esta última resolución que: «Ciertamente, atendiendo a la interpretación literal y teleológica del artículo 28.3 de la Directiva 2014/17/UE, se podría haber transpuesto mediante una norma que respecto de los préstamos incluidos en el ámbito objetivo de la misma estableciera un tipo de demora legal máximo, imperativo para la entidad prestamista, pero que no impidiera pactar un tipo inferior -o incluso de no pactarse tipo de interés de demora alguno- en beneficio del prestatario, fiador o garante que tenga la consideración de consumidor. No obstante, dicha norma de la Directiva deja margen a las normas de transposición de la misma para que en el Derecho nacional se establezca un concreto tipo legal de demora que no admita pacto en contrario, logrando así una mayor certeza y seguridad jurídica (en tanto en cuanto excluye inequívocamente el control de abusividad de la cláusula -cfr., artículo 1.2 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, según el cual «las cláusulas contractuales que reflejen disposiciones legales o reglamentarias imperativas, (...), no estarán sometidos a las disposiciones de la presente Directiva»; y, entre otras, las Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 2017 y 11 de septiembre de 2019-).».

III. Una vez subsanado el defecto anteriormente señalado no serán objeto de inscripción las siguientes cláusulas: 1. Prestamista; 2.3. Garantía del préstamo; los dos últimos párrafos de la 3.1. Tasa Anual Equivalente; 6. Tabla ilustrativa de reembolso; 9. Elementos de flexibilidad, en cuanto a la subrogación del acreedor; 10. Otros aspectos del prestatario; 11. Reclamaciones. De las cláusulas no financieras las siguientes: 2. Fiadores; 9. Compensación; 10. Legislación y jurisdicción; 11. Solicitud de inscripción parcial; 12. Iva; Tramitación de la escritura y escrituras de aclaración; Segundas copias; 12 Bis de Envío de información periódica y corresponsal; Advertencias legales, información al cliente y cumplimiento de obligaciones formales; Información básica sobre protección de datos y aquellos párrafos dentro de otras cláusulas inscritas donde aparecen autorizaciones y apoderamientos, por tratarse de cláusulas obligacionales, personales, informativas o de contenido intrascendente que en nada afectan al préstamo

o crédito ni a la hipoteca que lo garantiza, en aplicación de lo previsto en los artículos 2 y 98 de la Ley Hipotecaria y 7, 9 y 51.6 de su Reglamento.

IV. Se deniegan expresamente las siguientes cláusulas:

Del primer párrafo de I) Venta Vinculada de la 7 de Otras Obligaciones, lo siguiente: «además de cualquier otro que se haya podido pactar de forma expresa», por haber sido declarado inadmisibles, en cuanto a que es genérico e indeterminado, de conformidad con lo declarado por la DGRN en las resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 y por ser contrarios al principio de especialidad.

De la 9 de Elementos de Flexibilidad, el párrafo relativo a la subrogación de deudor, por no recoger el consentimiento anticipado del acreedor a la subrogación para que vincule a terceros, de conformidad a lo establecido en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria.

El punto 2 de la cláusula duodécima, punto 1 de las financieras, referido al vencimiento anticipado del préstamo en caso de suspensión total o parcial de la inscripción de la hipoteca, por cuanto tal pacto ya fue rechazado por el T.S. en sentencia de 12 de diciembre de 2009 según la cual: «no cabe hacer recaer exclusivamente sobre el prestatario la circunstancia de que la hipoteca prevista no se pueda constituir» y además porque dada la naturaleza constitutiva de la inscripción, una vez despachada la escritura tal pacto deviene superfluo e intrascendente tal como se reconoce en resolución de la DGRN de 21 de diciembre de 2010, que se remite a los artículos 9, 12 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.6 de su Reglamento.

El punto 6 de la cláusula duodécima, punto 1 de las financieras, referido al vencimiento anticipado por no prestar a favor del Banco las garantías a que se comprometió, por haber sido declarados inadmisibles, en cuanto que son genéricos e indeterminados, de conformidad con lo declarado por la DGRN en las resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 y por ser contrarios al principio de especialidad.

De la cláusula segunda de las no financieras de constitución de hipoteca, en cuanto a «y demás responsabilidades que se citan en la presente escritura», porque son obligaciones de distinto origen y naturaleza por lo que no pueden garantizarse todos con una sola hipoteca, sino que cada una de dichas obligaciones, deberán ser objeto de hipotecas individuales y separadas en aplicación del principio de especialidad - artículo 12 de la Ley Hipotecaria-.

La cláusula sexta de las no financieras sobre arrendamiento, por el mismo motivo señalado en la denegación del punto 6 de la cláusula duodécima punto 1 de las financieras.

El párrafo segundo de la cláusula séptima de las no financieras según el cual se confiere a la entidad acreedora la administración y posesión interina de la finca hipotecada, por tratarse de una cláusula contraria al artículo 690 de la LEC, que establece que la competencia de tal concesión corresponde al Juez del procedimiento.

Para la calificación del documento se han tenido en cuenta:

- Los artículos 12, 18, 21, 27, 107.3.º, 110, 114, 129, 130 y 258.2 de la Ley Hipotecaria.

- Los artículos 8, 10, 84 y 85 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre.

- El artículo 221.1.2.º, 682 y 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

- El artículo 8 de la Ley 7/1998 de 13 de abril de Condiciones Generales de la Contratación.

- El artículo 1129 del Código Civil.

- El artículo 61.3 de la Ley Concursal.

- La Ley 1/2003 de 14 de mayo de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

- La Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

- Las sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009, 14 de junio de 2012 y 14 de marzo de 2013.
- Las sentencias del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2009, 16 de diciembre de 2009, 18 de junio de 2012, 9 de mayo de 2013, 13 de septiembre de 2013, 8 de septiembre de 2014, 22 de abril de 2015 y 23 de diciembre de 2015.
- Las sentencias de los Juzgados Mercantil de Vitoria y San Sebastián de 17 de junio y 8 de marzo de 2016.
- Las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de octubre de 2010 y otras posteriores como las de 8 de octubre de 2011, 28 de abril, 25 de septiembre, 10 de noviembre de 2015 y 22 de septiembre de 2016.

Por todo ello:

Acuerdo:

Suspender la práctica de la inscripción solicitada por el defecto anteriormente señalado.

No se practica anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitada por el presentante.

Advertencia sobre condiciones generales de la contratación: El contrato que contiene el documento calificado por tener condiciones generales de contratación queda sujeto a los efectos de la Ley 7/ 1998 de 13 de abril.

Contra la presente calificación (...)

Zaragoza, 26 de mayo de 2021 La Registradora (firma ilegible), Fdo: Concepción Subinas Mori».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Fermín Moreno Ayguadé interpuso recurso el día 9 de julio de 2021 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«La nota considera que la norma interna de transposición es coherente con la europea, cuando lo cierto es que no es conforme con el artículo 28, párrafos 2 y 3, de la Directiva 2014/2.017. Según el párrafo 3 que fue citado por la Registradora «Los Estados miembros podrán autorizar a los prestamistas a imponer recargos adicionales al consumidor en caso de impago. Los Estados miembros que se acojan a esta posibilidad determinarán el valor máximo de tales recargos» pero debe ser considerado asimismo el párrafo 2 «Los Estados miembros podrán exigir que, si se permite al prestamista definir e imponer recargos al consumidor en caso de un impago, esos recargos no excedan de Jo necesario para compensar el prestamista de los costes que le acarree el impago».

Habla la Directiva de «valor máximo» de los recargos y ello no equivale al «límite fijo e invariable» que resulta de la interpretación literal de la norma interna que hace la Sra. Registradora. Lo que permite aquélla, por otra parte, es que los recargos los imponga el prestamista, hasta un valor máximo, no la Ley.

El legislador europeo solo autorizaba al nacional a permitir que las partes pactaran un interés de demora hasta un límite máximo; no hay un mandato directo al Estado para que fije el interés, sino para que limite la autonomía de la voluntad de los contratantes, más bien la del prestamista. El legislador nacional solo puede establecer límites máximos (un techo). Atendido lo cual, debe interpretarse el derecho nacional (que establece 3 puntos, sin matiz) de conformidad con el europeo (que establece «hasta x puntos»).

Debe también ser tenido en cuenta que el recargo de esos tres puntos lo impone el legislador nacional sobre una base (el interés remuneratorio) que no es la prevista en la Directiva 2014/17. Allí, el máximo de «x» puntos se establece sobre los costes que acarree el impago (por eso es importante la lectura combinada de los párrafos 2 y 3 del artículo 28). Los intereses remuneratorios no son «costes», sino «lucro».

Además, la norma española contraviene la Directiva 93/13 porque el art. 1.2 no resulta aplicable a normas que no tienen por finalidad exclusiva proteger al consumidor, como es el caso del art. 25 LCCI. Entender que lo que ha querido el legislador es imponer en todo caso un interés de demora fijo para otorgar seguridad al tráfico mediante el establecimiento de una norma imperativa que excluyese conforme al artículo 1.2 de la Directiva 13/93, de 5 de abril de 1.993 el control de abusividad no parece acertado. No existe tal conflicto entre protección del consumidor y seguridad, y además la propia norma comunitaria puede amparar la tesis contraria. Así, parece fundamental uno de los Considerandos de dicha Directiva, según el cual «la expresión ‘disposiciones legales o reglamentarias imperativas’ que aparece en el apartado 2 del 1 incluye también las normas que, con arreglo a derecho, se aplican entre las partes contratantes cuando no exista ningún otro acuerdo». Por tanto, ese artículo 1.2 no evita el control de abusividad en todo caso, antes bien, se abre la vía a dicho control cuando se pacte la cláusula que establece Jo que prevé la norma.

Sentado lo anterior, se debe examinar si esa interpretación de la norma interna, literal que resulta de la nota, frente al criterio finalista o teleológico protector del consumidor, que hace la Sra. Registradora puede ser mantenida.

Y la respuesta, a juicio del recurrente, ha de ser negativa.

Una interpretación conforme con la Directiva impone interpretar el límite de tres puntos como un máximo, pues eso es lo que obliga a los Estados a establecer. Si el mismo fuese tenido como imperativo debería ser aplicado, aunque nada se hubiese pactado o cuando se pactara un diferencial de cero. El artículo 25 interpretado como lo hace la Registradora sería contrario a la Directiva que permite «autorizar a los prestamistas a imponer recargos» de donde se infiere que solo en el caso de pacto es admisible el recargo.

Una interpretación lógica y sistemática de la Ley debe conducir a la misma conclusión si atendemos más que al artículo 3 de la LCCI al mismo artículo del Código Civil. Ese precepto de la LCCI fija el carácter imperativo de sus normas, pero su segundo párrafo revela la verdadera intención del legislador cuando dice que «será nula la renuncia previa de los derechos que esta ley reconoce al deudor, fiador, garante o hipotecante no deudor».

Lo pretendido es que no se reduzcan los derechos del prestatario, no que el consumidor no pueda conseguir un tratamiento mejor que el previsto en la Ley. Se ha dicho que la insistencia en la imperatividad del artículo 25.2 no tiene como finalidad impedir la reducción del tipo de demora sino la modificación de las otras reglas sobre su aplicación y en este sentido se establece que dicho tipo «solo 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.

No se alcanza, en fin, a ver el sentido de que sea posible pactar un interés de demora cero, y, siendo así, que se pueda pactar que no haya interés de demora y que no se pueda pactar uno inferior al de tres puntos. Y menos aún se entiende esa conclusión si el ánimo del legislador es dotar de una mayor protección a los deudores hipotecarios; repárese que hasta en 17 ocasiones se repite ese «desideratum» en el Preámbulo de la LCCI.

Dada la contradicción entre la norma interna y la europea es necesario recordar que no solo los jueces sino cualquier órgano del Estado puede inaplicar la primera cuando contradice la segunda, en este sentido la STJUE C-198/2.001: «Este deber de excluir la aplicación de una norma nacional contraria al Derecho comunitario incumbe no solo a los órganos jurisdiccionales nacionales, sino también a todos los órganos del Estado, incluidas las autoridades administrativas».

El propio Consejo General del Notariado asumió la interpretación finalista coherente con la norma europea al responder a la cuestión planteada que es posible pactar un interés de demora inferior al previsto legalmente.

El planteamiento contrario obligaría a la entidad de crédito a cobrar al consumidor un interés de demora en contra de la voluntad de la propia entidad acreedora, cuando el

interés de demora no es sino el derecho del prestamista a percibir una indemnización por el impago del deudor.

Parece por tanto razonable entender que la norma es imperativa solo a favor del o deudor y no en su contra. Como ha sido indicado en la doctrina, en beneficio del consumidor las normas son semiimperativas o unilateralmente imperativas, esto es, dispositivas para el consumidor pero absolutamente vinculantes para el empresario, que no puede apartarse de ellas en su beneficio y, por tanto, a pesar de la prohibición (25.2 LCCI y 114.3 LH) el pacto en contrario siempre es posible si este beneficia más a la parte a la que se trata de proteger, y así artículo 3.2 LCCI a contrario y artículo 92.3 LGDCU: «Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10 y del carácter irrenunciable de los derechos reconocidos al consumidor y usuario en este título, serán válidas las cláusulas contractuales que sean más beneficiosas para el consumidor y usuario».

No tiene sentido que no haya límite al pacto sobre intereses remuneratorios, que siempre influye en la determinación al alza de los moratorios y que, por el contrario, la contrapartida no sea permitir un pacto de intereses moratorias más bajos que los legalmente previstos.

No puede obviarse que cita la Sra. Registradora en apoyo de su nota las Resoluciones de la DGRN de 5 y 19 de diciembre de 2019, y 15 de enero de 2020.

No tiene en cuenta, no obstante, que la Resolución DGSJFP de 5 de abril de 2020 interpreta el artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria y entiende que la norma fija un tipo máximo, que admite el pacto de fijación de un interés de demora inferior o el no establecimiento de interés de demora alguno.

Cierto es que lo hace en relación con el artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria y no con el artículo 25 de la LCCI, por tratarse de un préstamo excluido del ámbito de esta norma (préstamo a empleado de banco), pero cabe defender que la igualdad de redacción entre ambas normas y la razón de la interpretación, favorecer el interés del consumidor, puede ser indiciaria de un mismo criterio en la aplicación de ambas reglas en cuanto explicita la Dirección que carecería de sentido la finalidad de protección frente cláusulas abusivas si no existiera la posibilidad para el consumidor de reducir el tipo máximo del interés de demora fijado por la ley o incluso de no pactarse tipo de interés de demora alguno.

Idéntico pronunciamiento resulta de la Resolución de 12 de junio de 2020.

Parece importante considerar que el citado artículo 114 se modifica también en una Ley que tiene por objeto transponer la Directiva 2014/2.017 por lo que resulta difícil sostener que las exclusiones previstas en la norma española de transposición no deberían regir en relación con los intereses moratorias, que, además de en dicha norma se regulan en otra cuya redacción es idéntica e indicar que la interpretación teleológica y correctora que realiza la DGSJFP del artículo 114 pone de manifiesto la necesidad, sostenida en la primera parte del recurso frente al criterio de la Registradora, de interpretar el Derecho nacional de conformidad con el europeo».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 16 de julio de 2021, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 25 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; 1255 y 1826 del Código Civil; 9, 12, 18 y 114 de la Ley Hipotecaria; 51 y 220 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de mayo de 2014, 25 de enero y 21 de marzo de 2017 y 5 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de marzo, 11 de junio y 14 y 28 de julio de 2020.

1. En la cláusula segunda, punto 12.2 de interés de demora, de la escritura de préstamo hipotecario presentada a inscripción se establece que dicho interés será el

interés remuneratorio más dos puntos porcentuales a lo largo del periodo en que aquel resulte exigible. La registradora deniega su inscripción por ser contrario a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. El notario recurrente entiende que este precepto debe interpretarse a la luz de la Directiva europea que fija este tipo de interés como un tope máximo, pero no impide en beneficio del consumidor establecer uno inferior.

2. El artículo 25 del citado texto legal dispone que: «1. 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. 2. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario».

Los términos de la ley no ofrecen lugar a dudas al establecer que el interés moratorio será tres puntos por encima del interés remuneratorio. Y no se admite pacto en contrario.

3. Si bien el preámbulo de una ley no tiene valor normativo, sí es un elemento que ha de tenerse en cuenta en la interpretación de las leyes, según tiene declarado el Tribunal Constitucional en diversas ocasiones, entre ellas, en Sentencia número 361/1981, de 12 de noviembre. Y el Preámbulo de la Ley 5/2019, como ya quedó indicado en la nota de calificación, justifica la nueva regulación en torno a los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios sujetos a sus disposiciones diciendo que «la nueva regulación dota de una mayor seguridad jurídica a la contratación, y se sustituye el anterior régimen de los intereses de demora, en el que únicamente se establecía un límite máximo para cuantificarlos, por un criterio claro y fijo para su determinación. En ambos casos se persigue impedir la inclusión en el contrato de cláusulas que pudieran ser abusivas y, a la vez, robustecer el necesario equilibrio económico y financiero entre las partes».

4. Como ya señalaran las Resoluciones citadas en los «Vistos», y tal como expresa el Preámbulo de la Ley 5/2019, ésta «aborda la nueva regulación del vencimiento anticipado del contrato de préstamo y de los intereses de demora, sustituyendo el régimen vigente, en el que existía cierto margen a la autonomía de la voluntad de las partes, por normas de carácter estrictamente imperativo. Así, mediante el nuevo régimen del vencimiento anticipado se garantiza que éste sólo pueda tener lugar cuando el incumplimiento del deudor es suficientemente significativo en atención al préstamo contratado. Del mismo modo dota de una mayor seguridad jurídica a la contratación, y se sustituye el anterior régimen de los intereses de demora, en el que únicamente se establecía un límite máximo para cuantificarlos, por un criterio claro y fijo para su determinación. En ambos casos se persigue impedir la inclusión en el contrato de cláusulas que pudieran ser abusivas y, a la vez, robustecer el necesario equilibrio económico y financiero entre las partes».

Por otra parte, el artículo 3, párrafo primero, de la misma Ley 5/2019 establece que: «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».

Y el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 5/2019 no sólo no establece el carácter dispositivo de la norma de fijación de un específico interés legal de demora, sino que determina expresamente que las reglas relativas al interés de demora contenidas en el apartado 1 del mismo artículo «no admitirán pacto en contrario».

De este modo, frente al régimen general de autonomía de la voluntad dentro de los límites legales en la contratación, el legislador español ha optado por un régimen de exclusión de la misma en materia de intereses de demora, con el fin de evitar cualquier discusión sobre la transparencia o abusividad de la cláusula reguladora de dichos intereses. Se trata, pues, de una decisión de política legislativa que excluye por completo la negociación, y por consiguiente la fijación de un tipo de demora inferior al legal.

Los argumentos del recurrente por tanto de contravención de la Directiva europea no pueden ser por tanto estimados, pues el legislador español en su transposición ha excluido la de la negociación (para evitar toda sombra de abusividad en la negociación con consumidores) la fijación del tipo de interés de demora, situándolo en un plano de norma imperativa.

5. Todo ello se entiende sin perjuicio de que ninguna limitación se establece en cuanto a la negociación de la cifra de responsabilidad hipotecaria (cfr. artículo 114 de la Ley Hipotecaria) que puede ser inferior a la cifra máxima resultante de sumar tres puntos porcentuales al tipo máximo que únicamente a efectos hipotecarios pueda fijarse para los intereses ordinarios.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 14 de septiembre de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.