

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5658 *Resolución de 1 de febrero de 2023, 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 Esplugues de Llobregat, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por doña S. V. M., en nombre y representación de «Targobank, SAU», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Esplugues de Llobregat, doña María José Sanz Cano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario por constituirse, en parte, en garantía de un seguro de vida y por tratarse dicho seguro como una venta vinculada contra la prohibición recogida en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 28 de julio de 2022 ante el notario de Barcelona, don Salvador Farrés Ripoll, con el número 10.845 de protocolo, don C. A. S. y doña M. Z. P. recibieron un préstamo hipotecario con la finalidad de adquisición de un piso, que se destinaría a vivienda habitual, el cual se hipotecaba, encontrándose inscrito en el Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat. El préstamo se encontraba sujeto a la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito hipotecario.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nombre de la autoridad: Salvador Farrés Ripoll.

Número de protocolo/autos: 10845/2022.

Población de la autoridad: Barcelona.

Número de entrada: 4592/2022.

Número de asiento: 1444.

Número del diario: 56.

De Conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento indicado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro.

Hechos y fundamentos de Derecho.

La hipoteca se constituye para garantizar el capital del préstamo y un seguro no sólo de pagos sino también de vida, que no entra en ninguna de las dos categorías aceptadas por la ley, seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato del préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario, y además se trata de una práctica vinculada, por lo que vulnera lo dispuesto en el artículo 17.3 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, en consonancia con el artículo 12 de la Directiva 2014/17, de 4 de febrero, además del régimen de extorno o devolución de las

primas en caso de no suscribirlas, artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria, según la definición contenida en el artículo 4.25 de la citada Ley, según el cual, venta vinculada es toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario por separado. Así, STS de 11 de septiembre de 2019 (Fundamento de Derecho Undécimo) o SAP Murcia Sección 4.ª, de 28-5-2020 (CENDOJ: 30030370042020100456; MP: Rafael Fuentes Devesa, Fundamento de Derecho Tercero).

Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, se ha suspendido la práctica de la inscripción solicitada.

No se ha tomado anotación de suspensión al no haberse solicitado.

Contra la presente calificación (...)

La Registradora Esplugues de Llobregat a, veintiséis de septiembre del año dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. V. M., en nombre y representación de «Targobank, S.A.U.», interpuso recurso el día 14 de noviembre de 2022 mediante escrito con base a la siguiente argumentación:

«Hechos.

Primero. Como punto de partida, recordar que en la operación de préstamo hipotecario suscrita entre Targobank, SAU y los Sres. C. A. S. y M. Z. P. (...), concretamente en su Condición Particular Primera, se pactó lo siguiente:

"Que del total del capital del Préstamo, la cantidad de 171. 000, euros se destinará a la finalidad manifestada en el párrafo anterior, destinándose la cantidad de 8.616,42 euros a financiar un Seguro de Vida de Préstamo, habiéndose concertado dicho seguro por voluntad de la Parte Prestataria."

Adicionalmente, en la condición particular tercera de dicha escritura se contempla lo siguiente:

"3.2 Bonificaciones: Dicho tipo de interés podrá ser objeto de bonificaciones de puntos porcentuales, hasta un máximo de 1,00% en el caso de que el/los titular/es del préstamo contraten o tengan contratados con el Banco algunos de los productos y/o servicios que dan derecho a bonificación, de tal manera que el tipo de interés inicial podrá experimentar una reducción, a modo de bonificación en función de los productos o servicios bancarios que la Parte Prestataria tenga suscritos o domiciliados con el Banco en cada momento.

A tal efecto, los productos y servicios que se tendrán en cuenta para determinar las tasas de bonificación cuando se cumplan las condiciones por las que la Parte Prestataria tenga derecho a obtener la bonificación correspondiente. son los siguientes:...

– Por contratación de un Seguro de Préstamo a través de Targobank, la tasa de bonificación se fija en 0.50 puntos porcentuales.

– El Banco podrá realizar controles periódicos para comprobar la efectiva contratación y mantenimiento de los productos y/o servicios que dan derecho a las bonificaciones en el tipo de interés..."

De una primera lectura de los citados apartados podemos extraer las siguientes reflexiones:

1) Que no estamos ante una venta vinculada, entendida como aquella en las que el deudor solo puede contratar el préstamo hipotecario si lo hace en conjunción con una

serie de productos. No debe confundirse la venta vinculada con el hecho de que se le ofrezca a la parte prestataria la posibilidad de contratar un seguro que cubra la amortización del préstamo. Dicho de otro modo, como indica la propia cláusula, fue la parte Prestataria la que voluntariamente aceptó contratar dicho seguro (cuyo coste además le fue financiado), lo que le podía reportar además bonificaciones en el tipo de interés. En el caso de no haberlo hecho, la única consecuencia para la parte Prestataria hubiera sido un tipo aplicable no bonificado (en ese punto) y un préstamo no asegurado, pero en ningún momento la imposibilidad de contratar. Por tanto, nunca existió una exigencia, sino un ofrecimiento.

2) Que nos encontramos ante una práctica de venta combinada de las permitidas en el artículo 17 de Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en adelante, «LCCI»). A este respecto el apartado 7 de dicho artículo establece lo siguiente:

"En las prácticas combinadas, el prestamista realizará la oferta de los productos de forma combinada y por separado, de modo que el prestatario pueda advenir las diferencias entre una oferta y otra. Antes de la contratación de un producto combinado, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

- a) que se está contratando un producto combinado,
- b) del beneficio y riesgos de pérdida, especialmente en los productos de inversión, que supone para el prestatario su contratación, incluyendo escenarios simulados,
- c) de la parte del coste total que corresponde a cada uno de los productos o servicios,
- d) de los efectos que la no contratación individual o la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos combinados produciría sobre el coste del conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios combinados, y
- e) de las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado."

Habiendo cumplido Targobank, por tanto, con el mencionado precepto tal y como queda acreditado en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) facilitada al cliente con la antelación legal preceptiva y que adjuntamos como anexo al presente.

3) Que el seguro finalmente contratado se trata de un seguro de amortización de crédito por fallecimiento, que se define en el sector como un seguro de vida que cubre al titular del contrato ante el fallecimiento y gracias al cual los familiares o herederos no tendrán que hacerse cargo de seguir pagando la hipoteca, quedando liberados de la restitución del préstamo y, en definitiva, del cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.

Sentado en consecuencia que no estamos en ningún momento ante una venta vinculada, sino ante una venta combinada de las previstas en el artículo 17 de la LCCI, decaería, en nuestra opinión, cualquier posible intento de considerar nulo dicho apartado o inválida la operación realizada, por ese mero hecho.

Segundo. No obstante lo expuesto y aceptando, de manera hipotética y únicamente a efectos dialécticos y de resolución de este recurso, que pudiéramos estar ante una posible venta vinculada, entendemos que tampoco habría existido ningún tipo de ilegalidad. Nos explicaremos.

El artículo 17.3 de la Ley 5/2019 (LCCI), como excepción a las prácticas de venta vinculada, establece que: "...los prestamistas o intermediarios de crédito inmobiliario podrán exigir al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo..."

Partiendo de la base (insistimos, totalmente hipotética) de que Targobank, SAU hubiera exigido la aludida contratación, el quid de la cuestión en este asunto no es otro que definir qué debemos entender por «póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo» y si dentro de esa definición podrían

incardinarse los seguros de amortización de préstamo por fallecimiento. A nuestro juicio, la respuesta es indudablemente afirmativa.

Tal y como viene descrito por el propio sector, el seguro de amortización de un préstamo hipotecario es un seguro de vida que cubre al titular del contrato ante el fallecimiento o invalidez sobre la totalidad o parte del capital adeudado de la hipoteca. Gracias a esa póliza, los familiares o herederos no tendrán que hacerse cargo de seguir pagando la hipoteca (...)

Dentro de esa categoría de seguros, existen distintas opciones: (i) seguro de protección de pagos, de manera que la aseguradora paga la cantidad pendiente de amortizar al fallecimiento y (ii) seguro con prima única financiada (...)

En definitiva, el seguro de amortización de préstamo por fallecimiento trata de proteger a los herederos de los pagos que tendrían que hacer en caso de muerte del prestatario, en cumplimiento de las obligaciones que les vendrían impuestas, derivadas del préstamo hipotecario, por sucesión universal.

Como cualquier otro seguro ante impagos, la finalidad no es otra que la de cubrir aquellas situaciones en las que el prestatario no pueda hacer frente al pago de la cuota de forma más o menos prolongada, como sucede, de idéntica forma, con los seguros de invalidez, desempleo, accidentes, de protección de pagos,...

Así pues, nadie dudaría que un seguro de desempleo o de accidentes sirve en garantía del cumplimiento de las obligaciones de un préstamo hipotecario (so pena de vaciar totalmente de contenido la dicción del propio artículo 17.3 LCCI). En tal caso, resultando obvio que ese tipo de seguros protegen de los pagos (obligación económica esencial de un préstamo), ¿cuál sería la justificación para no entender que un seguro de amortización de préstamo por fallecimiento persigue la misma finalidad? En nuestra opinión, tal justificación no existe.

Cuando el artículo 83 de la Ley 50/1980 del Contrato de Seguro define lo que debe entenderse por seguro de vida, nos está señalando que el pago de la prima garantiza al beneficiario el cobro de un capital que, para el caso objeto de análisis, no es otro que el capital pendiente de amortizar en el momento del fallecimiento del titular del préstamo, luego no cabe otra interpretación posible: el seguro de amortización de préstamo por fallecimiento protege del cumplimiento de las obligaciones del préstamo.

Añadir finalmente, cuestión no menor, que el artículo 17.3 LCCI hace referencia a seguros que protejan o garanticen el cumplimiento de las obligaciones del préstamo, pero no efectúa ninguna mención o distinción en cuanto a la parte que debe quedar protegida, de manera que debe considerarse necesariamente que tal protección puede abarcar tanto al titular del préstamo como a sus sucesores.

Recordar que donde la Ley no distingue no cabe hacer distinciones y que el artículo 3 del Código Civil nos obliga a interpretar las Leyes en el sentido propio de sus palabras.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

Nos remitimos expresamente a los fundamentos de derecho invocados en el apartado anterior.

Por lo expuesto,

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito, que teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo, teniendo por interpuesto en tiempo y forma recurso contra la calificación reseñada en su encabezamiento y, seguidos los trámites que correspondan, se sirva dictar resolución en cuya virtud se proceda a la inscripción del título presentado.»

IV

Examinado el recurso, la registradora de la Propiedad emitió el preceptivo informe el día 24 de noviembre de 2022, confirmando la nota de calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del citado recurso al notario autorizante del título calificado, en base al artículo 327, párrafo cinco, de la Ley Hipotecaria, para que realizase las alegaciones que considerase oportunas, no habiendo recibido respuesta en el plazo establecido.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 12, 19, 19 bis y 258 de la Ley Hipotecaria; 12 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; 6 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; 17 y 28 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito hipotecario; 2, 3, 4, y 82 a 91 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; 1, 3, 5, 7 y 8 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de marzo de 1998, 20 de enero de 2005, 13 de marzo de 2013, 30 de abril de 2014 y 21 de enero de 2015 y los Autos de 11 de junio y 19 de noviembre de 2015; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 2008, 1 de julio de 2010, 15 de enero, 20 de marzo y 9 de mayo de 2013, 23 de diciembre de 2015 y 11 de septiembre de 2019; las sentencias de la Audiencia Provincial de León de 11 de julio de 2018 y de la Audiencia Provincial de Murcia, Sección Cuarta, de 28 de mayo 2020; las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 1 de octubre de 2010, 13 de septiembre de 2013, 12 de marzo y 22 de julio de 2015, 19 de julio de 2017 y 19 de julio de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de octubre de 2021.

1. En el presente expediente la cuestión debatida estriba en analizar si se ajustan o no a Derecho las razones jurídicas aducidas por la registradora de la Propiedad en su calificación para suspender la inscripción del préstamo hipotecario escriturado.

Estas razones son:

a) que la hipoteca se constituye para garantizar el capital del préstamo y, además, la prima de un seguro de vida, que no entra en ninguna de las dos categorías aceptadas por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito hipotecario (seguro de amortización del préstamo y seguro de daños del inmueble objeto de hipoteca); y

b) se trata de una práctica o producto vinculado, por lo que se vulnera lo dispuesto en el artículo 17.3 de la citada Ley 5/2019.

En concreto, como consta en los «Hechos», la estipulación primera, apartado 1.1, de la escritura de préstamo hipotecario señala que el importe del préstamo es de 179.616,42 euros, y en el apartado 1.2 se indica que la entrega del préstamo ya ha tenido lugar, destinándose 171.000 euros a la adquisición de la vivienda y 8.616,42 euros a financiar un seguro de vida de préstamo -pago de prima del seguro de amortización del crédito para el caso de fallecimiento-, «habiéndose concertado dicho seguro por voluntad de la Parte Prestataria». También se establece en dicho apartado que «si la Parte Prestataria solicitase la rescisión unilateral del seguro, dentro de los 30 días siguientes a la formalización del citado seguro, de conformidad con lo previsto en el Art. 83.a de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, el importe de la prima a devolver por parte de la Compañía de Seguros se destinará a la amortización parcial del préstamo».

Por su parte en la estipulación tercera, apartado 3.2, se establecen una serie de bonificaciones al tipo de interés para el caso de que la parte prestataria contrate o tenga contraído con el banco determinados productos o servicios, entre las que se encuentra: «Por Contratación de un Seguro de Préstamo con Targobank, la tasa de bonificación se fija en 0,50 puntos porcentuales»; concediéndose al citado banco la facultad de realizar controles periódicos para comprobar la contratación y el mantenimiento de los productos y servicios que dan derecho a la bonificación.

En síntesis, la parte recurrente argumenta en contra de la nota de calificación, en primer lugar, que el seguro de vida concertado no constituye una venta vinculada sino una venta combinada, ya que la parte prestataria ha pactado el mismo voluntariamente, sin que se haya impuesto como una condición para la concesión del préstamo sino para la obtención de una bonificación. Y, en segundo lugar, que aun cuando se tratará de una venta vinculada, el seguro finalmente contratado se trata de un «seguro de amortización de crédito por fallecimiento», que encaja perfectamente dentro de la categoría de póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, que el artículo 17 de la Ley 5/2019 permite como producto vinculado.

2. El producto o servicio vinculado puede ser definido, en el ámbito de los préstamos hipotecarios, como aquel que, cuando se pretende contratar el préstamo, se ofrece dentro de un mismo paquete y debe ser obligatoriamente contratado para obtener la concesión la financiación solicitada y sus condiciones financieras.

Por su parte, el producto o servicio combinado, es aquel que puede ofrecerse en un paquete de productos, pero que también ha de ofrecerse de manera individualizada, de manera que el prestatario pueda contratar únicamente la financiación solicitada. Estos productos accesorios son totalmente opcionales para el prestatario y, con frecuencia, su contratación implica una mejora en las condiciones financieras del préstamo, a través del ofrecimiento de bonificaciones al tipo de interés.

La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, ha regulado la venta de productos o servicios accesorios junto a los préstamos hipotecarios, distinguiendo claramente entre productos vinculados y productos combinados.

Así, se prohíben, con carácter general, las ventas vinculadas, es decir, ventas de paquetes integrados por el préstamo y otros productos, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario también por separado (artículo 17). Esta medida, como se indica en el apartado IV del Preámbulo de la ley, «está orientada a favorecer la elección del producto más adecuado por parte del cliente y fomentar la competencia entre prestamistas, posibilitando, por otro lado, la venta agrupada en aquellos casos en los que ello resulte más beneficioso para aquellos».

En concreto, el artículo 17 de la citada Ley 5/2019 establece la siguiente regulación imperativa:

«1. Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada de préstamos, con las excepciones previstas en este artículo (...)

2. En consonancia con lo previsto en el apartado anterior, será nulo todo contrato vinculado al préstamo que, en perjuicio del prestatario, no cumpla con las exigencias previstas en este artículo. La nulidad de las cláusulas del contrato de préstamo que, en su caso, afecten a productos vinculados no determinará la nulidad del préstamo.

3. Como excepción a la prohibición de las prácticas de venta vinculada contenida en el apartado 1, los prestamistas o intermediarios de crédito inmobiliario podrán exigir al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario. En este caso el prestamista deberá aceptar pólizas alternativas de todos aquellos proveedores que ofrezcan unas condiciones y un nivel de prestaciones equivalentes a la que aquel hubiera propuesto, tanto en la suscripción inicial como en cada una de las renovaciones. El prestamista no podrá cobrar comisión o

gasto alguno por el análisis de las pólizas alternativas que se le presenten por el prestatario.

La aceptación por el prestamista de una póliza alternativa, distinta de la propuesta por su parte, no podrá suponer empeoramiento en las condiciones de cualquier naturaleza del préstamo.

4. Igualmente, el prestamista podrá vincular el préstamo a que el prestatario, su cónyuge, pareja de hecho, o un pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de parentesco contrate ciertos productos financieros establecidos por orden de la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa, siempre que sirva de soporte operativo o de garantía a las operaciones de un préstamo y que el deudor y los garantes reciban información precisa y detallada.

5. En las prácticas vinculadas autorizadas por la autoridad competente, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible: a) que se está contratando un producto vinculado, b) del beneficio y riesgo de pérdidas, especialmente en los productos de inversión, que supone para el prestatario su contratación, c) de los efectos que, en su caso, la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos vinculados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios vinculados.

6. Estarán permitidas, con los límites establecidos en este artículo, las ventas combinadas de préstamos.

7. En las prácticas combinadas, el prestamista realizará la oferta de los productos de forma combinada y por separado, de modo que el prestatario pueda advertir las diferencias entre una oferta y otra.

Antes de la contratación de un producto combinado, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible: a) que se está contratando un producto combinado, b) del beneficio y riesgos de pérdida, especialmente en los productos de inversión, que supone para el prestatario su contratación, incluyendo escenarios simulados, c) de la parte del coste total que corresponde a cada uno de los productos o servicios, d) de los efectos que la no contratación individual o la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos combinados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios combinados, y e) de las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado.»

De este artículo se infiere que solo son admisibles, con carácter de vinculados al préstamo hipotecario, los productos y servicios a que se refiere el precedente apartado número 3 del artículo 17 (la apertura de cuentas de ahorro o corrientes necesarias para la liquidación de los pagos del préstamo, o, la posibilidad de exigir seguros de daños del inmueble hipotecado o de amortización del préstamo), o que se establezcan en el futuro por la autoridad competente; siempre que no se imponga la entidad que deba prestarlos y se suministre al prestatario la información a que se refiere el apartado número 5 del citado artículo.

Sin embargo, se admite expresamente con carácter general el ofrecimiento de productos o servicios, con carácter combinado con el préstamo hipotecario, cualquiera que sea el tipo o clase de los mismos (ej. domiciliaciones, tarjetas de crédito, planes de pensiones, etc.), incluidos los servicios que podrían establecerse como vinculados, e incluso con imposición de la entidad que deba prestarlos; siempre que se oferten también con carácter separado del préstamo y que se suministre la información a que se refiere el apartado número 7 del citado artículo 17.

3. De lo expuesto resulta que la obligación de contratar el seguro de vida o el seguro de amortización de un crédito no se puede considerar, en sí misma, como abusiva, sin entrar a analizar las circunstancias particulares de cada caso concreto.

El beneficiario del seguro es el prestamista, pero el crédito que se amortiza, total o parcialmente, es un crédito del prestatario que también se beneficia de esa extinción total o parcial si el seguro cubre la contingencia de invalidez, o beneficia a sus herederos si cubre la contingencia de fallecimiento.

Con carácter general, tampoco supone una garantía adicional exorbitante porque los acontecimientos económicos de la precedente década han demostrado que la hipoteca no es garantía definitiva y determinante del pago del crédito, por lo que una garantía adicional, como lo pueda ser el seguro de amortización del crédito, no se puede considerar injustificada.

Así pues, la exigencia de aseguramiento como garantía del pago de un crédito, no se puede incardinar, como regla general y absoluta, en los supuestos establecidos en los artículos 82 y siguientes 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.

Es más, de las normas antes expuestas de la Ley 5/2019 resulta que la imposición de un contrato de seguro al prestatario para garantizar la devolución de un préstamo hipotecario es lícita, lo que es ilícito es imponerle la contratación del seguro con una determinada compañía aseguradora.

A la luz de esa normativa, también es lícito que el prestamista ofrezca la posibilidad, de forma totalmente voluntaria para el prestatario, de la contratación de un seguro de vida junto con el contrato de préstamo hipotecario, con una determinada compañía aseguradora, de manera que el prestatario obtenga la cobertura propia del seguro y le permita acceder a una bonificación en el tipo de interés por contratarlo con esa compañía.

Debe tenerse en cuenta que el artículo 82 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, se considera cláusulas abusivas tanto las estipulaciones no negociadas individualmente como las prácticas no consentidas expresamente; pero no así las aceptadas expresamente por el deudor con libertad de actuación.

En este sentido de validez de las cláusulas de los préstamos hipotecarios que ofrezcan un producto o servicio al prestatario, cuya contratación conlleve una bonificación en el tipo de intereses, siempre que tengan un carácter voluntario, se manifiestan precisamente las sentencias a las que alude la nota de calificación recurrida.

Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019 (fundamento de Derecho décimo) después de considerar que la previsión contractual relativa a los gastos derivados de la contratación del seguro de daños de la finca hipotecada impuesto como obligatorio, «no resulta desproporcionada o abusiva, por cuanto deriva de una previsión legal (art. 8 de la Ley del Mercado Hipotecario), habida cuenta que cualquier merma del bien incide directamente en la disminución de la garantía»; anula la cláusula en concreto recogida en la escritura enjuiciada porque «lo que no resulta protegido por tales preceptos es que la entidad prestamista tenga que dar su visto bueno a la compañía aseguradora elegida por el prestatario. Éste cumple con contratar el seguro, con las coberturas necesarias y pagar la prima (art. 14 de la Ley de Contrato de Seguro), pero no puede ser obligado a hacerlo con un asegurador diferente al que escoja en función de la oferta que le parezca más favorable». Es decir, que una estipulación que imponga la contratación de un seguro de daños (o de amortización) es abusiva, conforme a los artículos 82.4 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y 17 de la Ley 5/2019, solo si vincula el contrato a la voluntad del empresario y limita los derechos del consumidor y usuario, al no permitirle elegir la compañía aseguradora.

Por su parte, la sentencia de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Murcia, de 28 de mayo 2020 (fundamento de Derecho tercero, puntos 5 y 6), declara válida una cláusula que vincula la contratación del seguro de amortización para caso de fallecimiento con una compañía determinada, como una alternativa para obtener una bonificación del tipo de interés, ya que no se impone como un requisito para poder contratar el préstamo, sino, como se ha señalado, como contrapartida a una bonificación del tipo de interés.

Las sentencias que, como la de la Audiencia Provincial de León de 11 de julio de 2018, declaran abusivas las cláusulas que se refieren a la contratación de un seguro

de vida lo hacen porque, del examen de todo el proceso de contratación del préstamo hipotecario resulta la concurrencia de una serie de circunstancias como la falta de transparencia, y la imposición del contrato de seguro con una determinada aseguradora del grupo del prestamista, con unas condiciones de prima única sin alternativas de pago, sin la contrapartida de una bonificación del tipo de interés, y sin posibilidad de desistimiento.

4. En cuanto al supuesto concreto objeto de este recurso, debe recordarse, en primer lugar, que la calificación registral de las escrituras de préstamo hipotecarios permite denegar la inscripción de aquellas cláusulas 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 (artículo 258.2 Ley Hipotecaria), a lo que debe añadirse, en materia de calificación de cláusulas abusivas, aquellas cláusulas que sean subsumibles de forma objetiva y debidamente fundamentada en la llamada «lista negra» de los artículos 85 a 90 de la Ley de Defensa de los Consumidores y Usuarios, sin tener que realizar ningún tipo de ponderación de las circunstancias concurrentes en el supuesto concreto, que solo pueden ser declaradas abusivas en virtud de una decisión judicial (vid., entre otras, las Resoluciones de 1 de octubre de 2010, 13 de septiembre de 2013, 12 de marzo y 22 de julio de 2015, 19 de julio de 2017, 19 de julio de 2018 y 28 de octubre de 2021).

En consecuencia, el registrador de la Propiedad solo podrá tener en cuenta en su calificación, en este ámbito, lo que resulte de las estipulaciones y manifestaciones que consten en la escritura de préstamo hipotecario y, cuando fuera procedente o constare, de las condiciones de la oferta vinculante incorporada a la misma.

En este sentido, de las cláusulas de la escritura calificada se infiere que, frente al criterio de la registradora de la Propiedad calificante, nos encontramos antes un producto o servicio combinado, pues, por un lado, el prestatario manifiesta que es su voluntad contratar el seguro de vida y, además, se pacta que la parte prestataria puede solicitar la rescisión unilateral del seguro, dentro de los 30 días siguientes a su formalización del seguro, destinándose, en ese caso, el importe de la prima a devolver por parte de la compañía de seguros a la amortización parcial del préstamo (estipulación 1.1), lo que implica un derecho de desistimiento.

Por otro lado, el ofrecimiento del contrato de seguro de vida con una determinada compañía, se vincula, no con la concesión del crédito, sino con la contrapartida de una bonificación al tipo de interés remuneratorio (estipulación 3.2), reforzando el carácter voluntario del seguro y otros productos, la facultad que se concede al prestamista de realizar controles periódicos para comprobar el mantenimiento de los productos y servicios que dan derecho a la bonificación, a los efectos de seguir aplicando la misma en cada revisión del tipo de interés aplicable.

Este carácter de producto combinado no abusivo no se ve alterado por la contratación del seguro de vida en la modalidad de prima única, con un coste elevado que debe ser financiado, sin que conste en la escritura calificada el ofrecimiento de la posibilidad de contratar un seguro de prima temporal anual renovable, pues tal circunstancia, aparte de no ser objetivamente ilícita o abusiva, no resulta de los términos habituales de las escrituras de préstamo hipotecario sino de las ofertas vinculantes, por lo que queda al margen de la calificación registral.

Por lo demás, siendo válida la estipulación relativa a la contratación del seguro de vida -combinado- objeto de este recurso, independientemente que por su real naturaleza sea susceptible de constituir un producto vinculado, y no existiendo impedimento legal respecto a que un solo préstamo hipotecario se destine a dos finalidades distintas (ej. a la adquisición de un inmueble y a la reforma del mismo), si las condiciones financieras son homogéneas; no procede examinar cuáles serían los efectos sobre la responsabilidad hipotecaria y la posibilidad de practicar una inscripción parcial si la cláusula fuere ilícita por tratarse realmente de una venta vinculada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación registral 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, 1 de febrero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.