

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 25346** *Resolución de 9 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Zaragoza n.º 8, por la que se deniega la inscripción de determinada cláusula financiera de comisión.*

En el recurso interpuesto por don M. A. C. A., en nombre y representación de la entidad «Financiera Carrión, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito, E.F.C.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad Zaragoza número 8, don Pedro Bellón del Moral, por la que se deniega la inscripción de determinada cláusula financiera de comisión.

Hechos

I

Por la notaría de Zaragoza, doña María Luisa Lorén Rosas, se autorizó, el día 13 de mayo de 2025, con el número 1.309 de protocolo, una escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 8, fue objeto de la siguiente nota de despacho y calificación:

«Don Pedro Bellón del Moral, registrador titular del Registro de la Propiedad de Zaragoza ocho,

Certifico:

Que en virtud de remisión telemática de copia autorizada electrónica del precedente documento otorgado el trece de mayo del año dos mil veinticinco ante el Notario de Zaragoza don Doña María Luisa Lorén Rosas, protocolo 1309/2025, el día trece de mayo del año dos mil veinticinco se extendió el asiento de presentación 1113 del Diario 2025º.

Incidencias más relevantes del proceso registral: presentado 13/05/2025, pendiente de liquidar 13/05/2025, suspendida calificación 13/05/2025, aportada documentación 26/05/2025.

Tras examinar los antecedentes del Registro y habiéndose acompañando justificante de la autoliquidación telemática del impuesto, previa constancia del Código Registral Único asignado a la finca que se indica, y previa calificación del mismo conforme a los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria, habiendo verificado el depósito de las condiciones generales de contratación de la escritura en el Registro de Bienes Muebles, y constando en el documento que se ha otorgado acta notarial de información precontractual en cumplimiento de lo previsto en la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, el Registrador que suscribe ha practicado, en fecha de hoy, la inscripción 12.ª de la finca registral número 6596, Código Registral Único 50024000196407, de Zaragoza 04, en folio digital.

Literal del acta de inscripción practicada: "en su virtud, inscribo a favor de Financiera Carrión, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito su derecho de hipoteca sobre esta finca, en los términos expresados."

Se ha hecho constar el carácter de vivienda no habitual de la finca hipotecada, conforme al artículo 21.3 de la Ley Hipotecaria.

Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal.

Se han cancelado la sujeción de la finca a los beneficios de la legislación sobre viviendas de protección oficial por transcurso del plazo.

Hechos y Fundamentos de Derecho:

I) En la inscripción se han hecho constar, de conformidad con el artículo 12 de la Ley Hipotecaria, las circunstancias que identifican la obligación garantizada y su duración, y las que determinan la extensión y contenido de la garantía hipotecaria, con expresión de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras, en los términos que resultan de la escritura de formalización y de esta nota. Ha quedado inscrito el pacto de vencimiento anticipado en los términos antes previstos, a los efectos previstos en el artículo 130 de la Ley Hipotecaria.

Expresamente se ha hecho constar en la inscripción la entrega del capital prestado.

Que a consecuencia de la inscripción practicada queda constituida la garantía hipotecaria formalizada en el documento precedente. Arts. 1875 del Código Civil. El asiento se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 1 de la Ley Hipotecaria) y concede a su titular los efectos derivados de la legitimación y la fe pública, con el alcance que se deriva de los artículos 17, 20, 32, 34, 38, 41 y concordantes de la Ley Hipotecaria, a cuya virtud se presume existente y legalmente constituida la hipoteca con la extensión que resulta del Registro a favor del acreedor.

Se une a la presente la certificación prevista en el artículo 19 Bis de la Ley Hipotecaria.

II) Para la calificación del documento se ha tenido en cuenta, además de la regulación establecida en la Ley 5/2019, y en la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que modifica, entre otros, preceptos de la vigente Ley Hipotecaria y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los artículos 12, 17, 18 y 258.2 de la Ley Hipotecaria; los artículos 10, 8, 83, 84 y 85 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, Texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre; el artículo 221.1, 2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; el artículo 8 de la Ley 7/1998 de 13 de abril, de Condiciones Generales de la Contratación; Los artículos 27, 107.3.º, 110 y 258.2 de la Ley Hipotecaria; el artículo 1.129 del Código Civil; el artículo 61.3 de la Ley Concursal. Además de 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 y del Tribunal Supremo 792/2009 de 16 de diciembre, y Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 y 23 de diciembre de 2015, y 3 de junio de 2016, entre otras.

III) No son objeto de inscripción algunas cláusulas, así como algunos párrafos dentro de otras cláusulas inscritas, donde aparecen autorizaciones o 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, 7, 9 y 51.6 de su Reglamento.

IV) Se deniega la inscripción de las siguientes cláusulas:

Pacto cuarto. Comisiones. Comisión de Gestión por reclamación de impagos y segundo párrafo del sexto, por ir en contra de lo establecido en los artículos 85, 3 y 6; 86; 87, 5 y 6, y 89.3 TRLGDCU, y haber sido declarada abusiva en varias resoluciones judiciales, por todas, SJM núm. 1 Vitoria, de 17 de junio de 2016.

Advertencia sobre condiciones generales de contratación: El contrato que contiene el documento calificado por contener condiciones generales de contratación queda sujeto a los efectos de la Ley 7/1998 de 13 de Abril, y de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

Contra la presente calificación (...).

Zaragoza, en la fecha de firma electrónica, El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pedro Bellón del Moral registrador/a titular de Registro de Zaragoza 8 a día cinco de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. C. A., en nombre y representación de la entidad «Financiera Carrión, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito, E.F.C.», interpuso recurso el día 10 de junio de 2025 en virtud de escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I.^º En relación a la calificación favorable del documento arriba relacionado.

II.^º Que el Sr. Registrador ha resuelto denegar la inscripción de las siguientes cláusulas:

Pacto cuarto. Comisiones. Comisión de gestión por reclamación de impagos y segundo párrafo Sexto “por ir en contra de lo establecido en los artículos 85.3 y 6; 87.5 y 6, y 89.3 TRLGDCU, y haber sido declarada abusiva en varias resoluciones judiciales, por todas, SJM núm. 1 Vitoria de 17 de junio de 2016.

III.^º Que con el máximo respeto, y con el fin de hacer constar nuestra consideración jurídico-formal respecto a dichas cláusulas interesamos.

Manifestar:

Primero. Denegación Cláusula Financiera 4.^a apartado b) relativa a la Comisión de gestión por reclamación de impagos, y de la Cláusula no financiera Cuarta de la letra e). La cláusula dice literalmente:

“b) Comisión de gestión por reclamación de impagos: Por las gestiones que Financa se vea en la necesidad de realizar para la recuperación de cada cuota pactada que resulte impagada a su vencimiento, se devengará una comisión de veinticinco euros (25,00 €). Financa sólo podrá adeudar este importe a partir de que se genere la primera reclamación por escrito solicitando el pago. Con independencia del número de gestiones llevadas a cabo (llamadas telefónicas, reuniones o comunicaciones escritas), además la comisión no podrá reiterarse en la reclamación de una misma cuota o saldo por gestiones adicionales realizadas por la entidad con el mismo fin, ni siquiera cuando, en el caso de impago en el tiempo ese se prolonga en sucesivas liquidaciones. Dicha comisión no se le cobrará al prestatario, si tras haber sido requerido de pago, el deudor paga en el plazo de 2 días desde el requerimiento”.

La redacción del pacto cumple fielmente las recomendaciones emitidas en la “Memoria del Servicio de Reclamaciones” del Banco de España, que dice que: a) deben estar recogidas en el contrato; b) el devengo de la comisión debe estar vinculada a la existencia de gestiones efectivas de reclamación realizadas ante el cliente; c) la comisión no puede reiterarse en la reclamación de un mismo saldo por gestiones adicionales realizadas por la entidad con el mismo fin, ni siquiera cuando, en el caso de impago en el tiempo, este se prolongue en sucesivas liquidaciones; d) su cuantía debe ser única, no admitiéndose tarifas porcentuales; e) no puede aplicarse de manera automática.

El pacto recogido en la escritura cumple con lo recomendado por el Servicio de Reclamaciones del Banco de España, y por tanto, queda excluida no queda a la sola exclusiva voluntad del empresario, sino que requiere de una situación de incumplimiento, además de establecer una serie de motivos para que se pueda cobrar dicha comisión, no

es automática ni depende de la exclusiva voluntad del finanziador, sino que requiere de una actitud pasiva y reiterada del prestatario para su devengo; Además si se le advierte del medio ("por escrito") de reclamación; y confiere la posibilidad al prestatario de impedir que se le cobre dicha comisión, si a los dos días del requerimiento cumple con su obligación de pago.

En este caso hay que partir de la base de que el Banco de España admite la validez de las comisiones siempre que respondan a un servicio efectivo al cliente bancario. En esta materia es de aplicación la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. El artículo 3 de la citada Orden establece que: "sólo podrán percibirse comisiones o repercutirse gastos por servicios solicitados en firme o aceptados expresamente por un cliente y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos".

Es decir si no hay servicio o gasto, no puede existir comisión. En el pacto que ahora nos ocupa, sólo prevé la comisión en caso de que el servicio sea expresamente devengado, reconocido, aceptado por el cliente y previa a su reclamación, debidamente justificado, con independencia de la acumulación de gestiones, y sin que estas puedan ser acumuladas, sino que sólo se devengará una sola comisión, sin que pueda cobrar dicha comisión.

Las Audiencias Provinciales en sus últimas sentencias reconoce la posibilidad de cobrar las comisión de gestión o impagos, siempre que cumplan dos requisitos: (i) que retribuyan un servicio real prestado; (ii) y que los gastos del servicio se hayan realizado efectivamente.

Expuesto lo anterior respetuosamente solicito:

Rectifique la calificación de "abusivas" de dichas cláusulas».

IV

El registrador de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 22 de junio de 2025 ratificándose en su nota calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del expediente resultaba que, notificada la interposición del recurso a la notaría autorizante del título calificado, no ha formulado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 258.2 de la Ley Hipotecaria; 84 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, 5 de febrero y 3, 6 y 9 de octubre de 2014, 14 y 21 de enero, 2 y 3 de febrero y 22 de julio de 2015 y 19 de julio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo y 27 de julio de 2020 y 28 de octubre de 2021.

1. Inscrita parcialmente la escritura de constitución de préstamo hipotecario objeto de este expediente, la sociedad acreedora impugna la denegación de la inscripción de la cláusula financiera cuarta, letra b), relativa a la comisión de gestión por reclamación de impagos cuyo contenido consta transrito en el escrito de recurso que, a su vez, consta transrito en los «Hechos». La denegación incluye la referencia contenida en el segundo párrafo de la cláusula financiera sexta relativa a las consecuencias financieras y jurídicas en caso de incumplimiento en el pago de los vencimientos, que es del siguiente tenor: «La entidad financiera percibirá una comisión por gestión de reclamación de impagados de conformidad con lo establecido en la condición financiera cuarta 2.b) de esta escritura».

2. La denegación de la cláusula objeto del presente expediente no puede mantenerse. Como pusiera de relieve la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de octubre de 2021, en reiteración de otras anteriores, además del control de la transparencia material encomendado a notarios y registradores en los términos establecidos en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (aplicable también a la novación modificativa de préstamos hipotecarios, según la disposición adicional sexta de esta ley), pueden y deben realizar también un control sobre existencia de cláusulas declaradas abusivas en los términos establecidos en los artículos 84 y siguientes del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre. El artículo 84 de la citada ley dice así: «Los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, no autorizarán ni inscribirán aquellos contratos o negocios jurídicos en los que se pretenda la inclusión de cláusulas declaradas nulas por abusivas en sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación».

Por su parte, el artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la citada Ley 5/2019, de 15 de marzo, establece lo siguiente: «El registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación».

De acuerdo con tales preceptos, es doctrina de esta Dirección General que el rechazo por notarios y registradores de la Propiedad de las cláusulas afectadas, a la hora de autorizar la escritura o inscribir la hipoteca, en su caso, no queda subordinada a la previa declaración judicial de su nulidad (sin perjuicio del posible recurso o de la contienda entre las partes acerca de su validez) cuando se trate de cláusulas que contravengan una norma imperativa o prohibitiva o cuyo carácter abusivo pueda apreciarse objetivamente siempre que no sea necesaria valoración alguna de las circunstancias concurrentes en el caso concreto propia de la actividad jurisdiccional en procedimiento contradictorio. También se denegará la inscripción de las cláusulas que hubieran sido declaradas nulas por abusivas por Sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación (artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria).

3. La aplicación de la doctrina expuesta lleva a la estimación del recurso. La denegación se fundamenta, en primer lugar, en la contravención de distintos preceptos 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, pero sin que quepa apreciar ni la existencia de violación de norma imperativa o prohibitiva ni abusividad directa que no implique la necesidad de valoración de circunstancias concurrentes. Los artículos citados en la nota de denegación se refieren en primer lugar a la vinculación genérica del consumidor a la voluntad del empresario (artículo 85.3), o a la existencia de indemnización desproporcionadamente alta (artículo 85.6), ninguna de cuyas circunstancias puede apreciarse directamente sin la realización de un juicio de ponderación que queda claramente fuera de la competencia del registrador y del procedimiento registral (*vid.*, por todas, Resolución de 19 de julio de 2018).

Tampoco la llamada general al artículo 86 de la citada ley relativo a las limitaciones de derechos básicos de consumidor y usuario puede fundamentar la exclusión de la cláusula al no determinar a qué supuesto de abuso se refiere ni justificar su aplicación al caso concreto.

Lo mismo ocurre con la alusión al artículo 87.6 de la reiterada ley que alude a las estipulaciones que impongan obstáculos onerosos o desproporcionados para el ejercicio de los derechos reconocidos al consumidor y usuario en el contrato, y al artículo 89.3 relativo a la imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario, en particular, en la compraventa de viviendas por carecer de relación con el supuesto de hecho y de fundamentación para llevar a la conclusión contraria.

Finalmente, el artículo 87.5, relativo a las cláusulas que prevean el cobro por productos o servicios no efectivamente usados o consumidos de manera efectiva, podría servir de base al rechazo de una estipulación que así lo previese, pero lo cierto es que no existe inferencia directa que permita entender que la cláusula pactada y transcrita en el escrito de recurso pueda subsumirse en la previsión legal ni razonamiento fundamentado que permita aplicar la previsión normativa al supuesto de hecho.

4. El registrador afirma en su informe que es la Sentencia del Tribunal Supremo número 566/2019, de 25 de octubre, la que fundamenta la calificación como abusiva de la cláusula objeto del presente expediente. Dicha Sentencia no ha sido citada en la calificación como fundamento de la calificación como abusiva de la estipulación, de conformidad con el artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria, lo que impide tenerla en cuenta en dicho concepto (*vid. por todas, Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de julio de 2024*), por lo que, no habiendo estado recogida en la nota de calificación, y sí en el informe, no puede ser tenida en consideración.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección General considera oportuno llevar a cabo unas consideraciones sobre la jurisprudencia del Tribunal Supremo al respecto por su evidente interés práctico. Afirma el Tribunal Supremo en la Sentencia citada que «(...) para que las entidades puedan cobrar comisiones a sus clientes deben cumplirse dos requisitos: que retribuyan un servicio real prestado al cliente y que los gastos del servicio se hayan realizado efectivamente. Bajo estas dos premisas, las entidades bancarias no pueden cobrar por servicios que no hayan solicitado o aceptado los clientes, que deberán haber sido informados personalmente y por anticipado del importe que van a tener que pagar por ese servicio.

Según el Banco de España (Memoria del Servicio de Reclamaciones de 2009), la comisión por reclamación de posiciones deudoras compensa a la entidad por las gestiones efectivas realizadas para recuperar la deuda impagada por su cliente; debe estar recogida en el contrato; y para que sea acorde con las buenas prácticas bancarias debe reunir los siguientes requisitos mínimos: (i) el devengo de la comisión está vinculado a la existencia de gestiones efectivas de reclamación realizadas ante el cliente deudor; (ii) la comisión no puede reiterarse en la reclamación de un mismo saldo por gestiones adicionales realizadas por la entidad con el mismo fin, ni siquiera cuando, en el caso de impago en el tiempo, este se prolonga en sucesivas liquidaciones; (iii) su cuantía debe de ser única, no admitiéndose tarifas porcentuales; (iv) no puede aplicarse de manera automática». En base a dichas afirmaciones, el Alto Tribunal considera que la cláusula en concreto de la que entonces conoció resultaba ser abusiva por la posibilidad de su reiteración y por su carácter automático.

En su posterior sentencia número 431/2020, de 15 julio, matiza dicha doctrina en el sentido de que debe distinguirse entre la previsión contractual de existencia de la comisión (lo que entraría dentro de la calificación registral), y su efectivo devengo y cobro, en su caso (cuestión que queda al margen de la misma por ser de apreciación judicial), para concluir que si se prevé el devengo de la comisión por impago solamente cuando se produzca la correspondiente gestión solicitando su regularización no existe automatismo y la cláusula es válida. En sentido semejante, la Sentencia número 1036/2023 de 27 junio, aunque en esta ocasión sí aprecia abusividad por reiteración y automatismo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 9 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.