

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**14318** *Resolución de 24 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palafrugell, por la que se suspende la inscripción de ciertos pactos en una escritura de préstamo hipotecario de carácter empresarial, sobre vivienda unifamiliar propiedad de la sociedad prestataria, concurriendo, como avalistas a título personal, una sociedad y varias personas físicas vinculadas con la sociedad prestataria y sociedad avalista.*

En el recurso interpuesto por doña E. V. A., abogada, en nombre y representación del Institut Català de Finances, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Palafrugell, don David Melgar García, por la que se suspende la inscripción de ciertos pactos en una escritura de préstamo hipotecario de carácter empresarial, sobre vivienda unifamiliar propiedad de la sociedad prestataria, concurriendo, como avalistas a título personal, una sociedad y varias personas físicas vinculadas con la sociedad prestataria y sociedad avalista.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 27 de mayo de 2025 ante la notaria de Barcelona, doña María de las Mercedes Martínez Parra, con el número 657 de protocolo, se formalizó un préstamo con garantía hipotecaria y fianza, siendo la entidad acreedora Institut Català de Finances, compareciendo don M. P. R. en su condición de administrador solidario de la mercantil «Concerts Estudio, SL», que era la parte prestataria e hipotecante, y don C. P. R. y don M. P. L. como administradores mancomunados de la mercantil «Made in Concerts, SL», que era la parte fiadora y avalista, junto con las tres indicadas personas que comparecían también en su condición de fiadores y avalistas a título personal.

La finalidad del préstamo era exclusivamente la realización de proyectos para la organización de conciertos y festivales, y se otorgaba, única y exclusivamente, dentro del ámbito y actividad empresarial, profesional y comercial de la sociedad prestataria.

II

Presentada el día 16 de septiembre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Palafrugell, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Pala Advocats & Assessors, el día 16/09/2025, bajo el asiento número 4387, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 8675, que corresponde al documento otorgado por el notario de Barcelona María Mercedes Martínez Parra, con el número 657/2025 de su protocolo, de fecha 27/05/2025, ha

resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Único: Se presenta escritura pública de préstamo hipotecario autorizada en Barcelona el 27 de mayo de 2025 por la notaria D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> de las Mercedes Martínez Parra (n.º 657 de protocolo).

En ella se formaliza el préstamo concedido por la entidad "Institut Catalá de Finances" a favor de la prestataria "Concerts Estudio, S.L, Sociedad Unipersonal", en garantía del cual se constituye hipoteca, sobre la finca n.º 27728 de Palafrugell, descrita registralmente como vivienda unifamiliar compuesta de planta baja y planta primera.

Los comparecientes, personas físicas, intervienen en representación de la prestataria e hipotecante (persona jurídica) y además, algunos de ellos, en su propio nombre y derecho, como fiadores.

No consta que se hayan cumplido los requisitos de transparencia de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de Contratos de Crédito Inmobiliario (LCI), con relación a los fiadores y garantes hipotecarios.

Si bien la escritura afirma que la operación no está sujeta a la citada Ley (v. apartado "Normas de transparencia de la Ley 5/2019), si bien tal conclusión no puede aceptarse por las razones que se pasa a exponer.

Emitida nota de calificación negativa por este registrador, se aporta ahora una instancia suscrita por D. J. M. G. C., apoderado del Institut Catalá de Finances, en la que expone la que considera interpretación correcta de los preceptos de la Ley 5/2019 respecto a casos como éste. En esencia:

1.º Se adhiere al criterio de la notaria autorizante, en el sentido de que la operación no está sujeta a las disposiciones de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de Contratos de Crédito Inmobiliario.

Expone su opinión de que, el hecho de que en los contratos de crédito a favor de sociedades mercantiles garantizados con inmuebles de uso residencial de su propiedad intervengan como avalistas personas físicas no consumidoras, no ha de determinar que dichos contratos se sujeten a las normas de la Ley 5/2019.

Y, asimismo, si se considera aplicable la Ley 5/2019, el eventual incumplimiento de las normas de ésta únicamente podría tener efectos en relación con el contrato de fianza, no con el préstamo hipotecario, al considerar aquel como un negocio jurídico independiente y autónomo de éste.

Fundamentos jurídicos.

I

Se ha de reiterar en su integridad y por sus propios fundamentos la nota de calificación anterior.

En efecto, lejos de subsanar el defecto, la parte expone su opinión sobre cómo han de interpretarse los preceptos de la Ley 5/2019 y en particular, sobre la sujeción o no a los mismos de operaciones como la que es objeto de la escritura calificada.

Tal opinión es sin duda estimable, pero choca con la ya realizada, no por el registrador que suscribe, sino por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en la resolución que ha servido de fundamento a la nota de calificación anterior.

En efecto, las circunstancias que toma en cuenta el autor del escrito presentado a este registro de la propiedad ya han sido consideradas por el Centro directivo y expresamente rechazadas como base para excluir la aplicación de la repetida Ley 5/2019 a las operaciones como la que nos ocupa. De hecho, la resolución se refiere (como ya se hizo constar en la nota de calificación) a un préstamo otorgado por una sociedad mercantil, garantizado con un inmueble de uso residencial de su propiedad y con aval prestado por persona física que era administradora de la misma.

Por lo tanto, es el criterio del Centro Directivo, más objetivo e imparcial, el que a juicio de este registrador ha de prevalecer, frente al más interesado y parcial de la entidad prestamista.

En cualquier caso, cabe señalar que, si bien el préstamo hipotecario y la fianza personal son convenciones diferentes, no son, como afirma el autor del escrito de referencia "independientes y autónomos", ya que están entrelazados y dirigidos al mismo fin: garantizar la devolución de una cantidad prestada por la acreedora ICF a un determinado deudor.

Y como ya se dijo en la nota de calificación de constante referencia, los requisitos de transparencia de la Ley 5/2019 habrían de cumplirse sólo respecto del fiador persona física.

Se reproduce a continuación el contenido de la nota de calificación anterior.

## II

Sujeción del contrato a la LCI: Conforme al artículo 2.1 a) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo (LCI):

"1. Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:

a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. A estos efectos, también se entenderán como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica."

A) Carácter profesional de la entidad prestamista:

El párrafo final del precepto señala que:

"Se entenderá que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se desarrolla con carácter profesional cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora."

A este respecto, el Texto refundido de la Ley del Instituto Catalán de Finanzas, aprobado por Decreto Legislativo 4/2002, de 24 de diciembre, contiene las siguientes disposiciones:

"Artículo 1.

1. El Instituto Catalán de Finanzas es una entidad con personalidad jurídica propia sometida al ordenamiento jurídico privado, de las previstas en el artículo 1.b.1 del Texto refundido de la Ley 4/1985, de 29 de marzo, del Estatuto de la empresa pública catalana, aprobado por el Decreto legislativo 2/2002, de 24 de diciembre, que será de aplicación en todo lo que no sea incompatible con lo que se dispone en el presente texto.

4. Al Instituto Catalán de Finanzas se le aplica la normativa específica de las entidades de crédito y, por lo tanto, se somete únicamente a la normativa de carácter básico y a la dictada por los organismos reguladores de la Unión Europea que le sea aplicable, atendiendo su especial actividad y naturaleza.

Artículo 2.

En el ejercicio de sus funciones, el Instituto Catalán de Finanzas se tiene que regir por criterios de mercado.

## Artículo 5.

1. El Instituto Catalán de Finanzas es una entidad con ánimo de lucro la actividad del cual consiste en la realización de aquellas actividades, operaciones y servicios propios del negocio de banca en general que le sean permitidas por la legislación de entidades de crédito vigente, así como las actividades de inversión en capital riesgo, todo sujeto a la normativa en materia de ayudas de estado. La supervisión del Instituto, en materia de cumplimiento de la normativa que le es de aplicación, le corresponde al departamento de la Generalidad de Cataluña competente en materia de economía y finanzas.

## Artículo 6.

1. El Instituto Catalán de Finanzas puede otorgar cualquier tipo de financiación a favor tanto de personas físicas, autónomos y profesionales, en el ejercicio de su actividad económica y profesional como de personas jurídicas, públicas y privadas.”

De los preceptos citados puede concluirse sin dificultad que el citado Instituto interviene en el mercado de servicios financieros con carácter profesional.

### B) Naturaleza del inmueble hipotecado:

Es una casa, descrita como se ha indicado en los Hechos, por lo tanto, un inmueble de uso residencial.

C) Si bien el prestatario es una persona jurídica y el préstamo, tal como se indica en la escritura (cláusula 1.ª, último párrafo), se concede única y exclusivamente dentro del ámbito y actividad empresarial, profesional o comercial de dicha parte, lo cierto es que en la operación intervienen personas físicas a título de fiadoras.

D) No consta que concorra ninguno de los supuestos de excepción del artículo 2.4 de la LCI.

La resolución DGRN de 5 de diciembre de 2019 dice (FJ 2.º) que:

“...debe concluirse que la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario es aplicable a los préstamos concedidos a personas jurídicas en lo relativo al fiador persona física aun cuando ésta no sea consumidor. Así, lo confirma el contenido literal del artículo 2, apartado 1, letra a), respecto de préstamos garantizados con hipoteca sobre inmueble residencial, que, a diferencia de lo expresamente dispuesto para préstamos no hipotecarios concedidos para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre inmuebles, no exige que el fiador o garante sea consumidor.”

## III

Alcance de las obligaciones de transparencia exigibles:

Conforme a la resolución DGRN citada más arriba (FJ 3.º):

“En estos supuestos en que la parte prestataria sea una persona jurídica y el fiador o el hipotecante no deudor una persona física, la Ley 5/2019 resultará plenamente aplicable respecto de esta última. La constitución de la garantía del préstamo o crédito, en relación con dichas personas físicas, quedará sujeta a sus normas, y el deber de información y asesoramiento alcanzará a toda la documentación prevista en el artículo 14.1 de la Ley 5/2019. Tanto la información y documentación a suministrar por la entidad prestamista como la actividad del notario, aunque limitada como se ha dicho a las personas físicas, debe comprender todo aquello que -relativo al préstamo o crédito- se expresa en los artículos 14.1 y 15 de la Ley 5/2019. En otras palabras, la información a la persona física debe alcanzar a la totalidad del clausulado del préstamo o crédito y no se ciñe a su ‘posición como fiadora o garante’. Como ya advirtió la Resolución de esta Dirección General de 29 de septiembre de 2014, el fiador o garante queda ‘afectado’ por

las condiciones financieras del préstamo en cuanto determinantes de su obligación, aunque la misma sea subsidiaria de la del prestatario y le quede la posibilidad de reclamar en vía de regreso.”

Deberá pues acreditarse el cumplimiento de dichos requisitos de transparencia en relación con las personas físicas que intervienen como fiadoras de la prestataria.

Por otro lado, respecto de los límites imperativos de la LCI, habida cuenta que la protección de ésta, en un caso como el examinado, alcanza sólo a los fiadores e hipotecantes personas físicas, deberá acordarse expresamente, en relación con aquellos pactos que se separen de aquellos límites, que la garantía prestada por dichas personas físicas queda reducida dentro de los mismos (RDGRN 20 de diciembre de 2019, FJ 3.º).

El defecto se considera subsanable mediante la acreditación de los extremos indicados en los precedentes fundamentos jurídicos de esta nota.

#### IV

Por otro lado, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, se indican a continuación aquellos extremos de la escritura que no se inscribirán, así como las razones jurídicas de ello.

Cláusulas.

Cláusula 2.ª: Comisiones:

La comisión de apertura se devenga por una sola vez con ocasión de la concesión del préstamo y con carácter previo al otorgamiento de la escritura, por lo que su reflejo registral es superfluo.

Cláusula 3.ª Desembolsos:

Desde “Asimismo, si por razón de circunstancias excepcionales...” hasta “... contratación de operaciones de pasivo”:

Supone desplazar sobre la parte prestataria riesgos propios de la actividad de la prestamista -que además no se concretan (“circunstancias excepcionales”), lo cual es contrario a las exigencias de claridad y precisión de los asientos registrales que impone el principio hipotecario de especialidad (artículos 9 c), 12, 21.1 y 136 LH y 51 6.ª RH). Admitir algo así implicaría la facultad de resolver unilateralmente el contrato sin incumplimiento de la otra parte, en contra de lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil y del criterio de la STS (Sala 1.ª) de 16 de diciembre de 2009). En fin, sería dejar la eficacia del contrato al arbitrio de una de las partes, con infracción de lo dispuesto en el artículo 1256 del Código Civil.

Cláusula 5.ª Determinación del tipo de interés sustitutivo:

Apartado 4) “Si por cualquier causa... último tipo de interés aplicado”: La obligación de reembolso del préstamo en caso de no llegar a un acuerdo sobre el nuevo tipo a aplicar, en caso de desaparición de los índices previstos en el contrato, implicaría dejar la eficacia del contrato al arbitrio de la prestamista quien, durante las negociaciones a que se refiere este apartado, contaría a su favor con el evidente factor de presión sobre la prestataria que supondría la obligación de reembolso anticipado y total en caso de falta de acuerdo en el breve plazo que se estipula. Algo que resulta contrario a la norma imperativa del artículo 1256 del Código Civil.

Cláusula 9.<sup>a</sup> Obligaciones de la parte prestataria:

b) Párrafo último: “En el caso concreto...del presente contrato”:

El derecho de la prestamista en caso de siniestro no puede ir más allá de la subrogación de la indemnización en el lugar de la finca hipotecada, establecida con carácter imperativo por el artículo 110.2 LH. Hay que tener en cuenta además que sobre la finca de este distrito pesan otras hipotecas, por lo que esta posibilidad de la acreedora de hacerse pago con las cantidades obtenidas vulneraría la prioridad de los acreedores hipotecarios anteriores, que también tendrían derechos sobre el importe de la indemnización. En caso de concurso, sería contrario al principio par conditio creditorum (v. arts. 430.3, 431, 432.1 y 433.2 TR Ley Concursal, aprobado por RDLeg 1/2020, de 5 de mayo).

i) Prestar garantías adicionales en caso de disminución patrimonial en un 20% o más del patrimonio del deudor:

No se circunscribe esta obligación al supuesto de disminución del valor de la garantía, por lo que se trata de un supuesto en el que no se vería comprometido ni el rango ni la integridad de la misma.

j) No enajenar ni gravar bienes de su patrimonio de forma que pueda disminuir el valor de su patrimonio en relación con la responsabilidad de la deudora para con la prestamista:

Limitación de disponer contraria al principio de libertad de la propiedad y a lo dispuesto en el artículo 27 LH. Además, no se concreta el sentido de la expresión “disminuir de valor en relación con la responsabilidad contraída con la prestamista”, lo cual es contrario a las exigencias de claridad y precisión de los asientos registrales que impone el principio hipotecario de especialidad.

k) Sumisión a autorización previa de los actos que se mencionan.

Se refiere a una parte prestataria persona física, que no es el caso.

Además, su reflejo registral sería superfluo, ya que los efectos que se pretenden conseguir están ya previstos en la Ley (artículos 17 y 20 LH):

l) Se trata de una estipulación que afecta a terceros (titulares de participaciones, socios que emiten su voto en el seno de la entidad) y que, por tanto, carece de eficacia frente a ellos (artículo 1257 párrafo 3.º del Código Civil).

Por otro lado, ninguno de tales actos afectaría a la conservación ni a la integridad de la garantía.

m) En parecidos términos cabe calificar la sumisión a autorización previa del cierre de centros productivos de la prestataria.

n) Se refiere a garantías mobiliarias que carecen de toda relación con el Registro de la Propiedad.

o) Acreditar la inscripción de la hipoteca: Una vez que se subsanen los defectos que lo impiden, la hipoteca se inscribirá, por lo que la constancia registral de esta obligación será superflua.

Cláusula 10.<sup>a</sup> Vencimiento anticipado:

b) “Si se dieran hechos que supusieran... préstamo, o...1129 del Código Civil”: Las circunstancias que se indican no constituyen incumplimiento de obligaciones por parte de la prestataria, por lo que, admitir una resolución anticipada del préstamo basada en ellas sería contrario a la doctrina del TS conforme a la cual, no cabe el vencimiento anticipado del contrato sin incumplimiento esencial de la otra parte (v. STS, Sala 1.<sup>a</sup>, de 16 de diciembre de 2009). La prestamista, sólo por el hecho de concurrir alguno de esos

supuestos, podría decidir unilateralmente sobre la continuación o la extinción del contrato, lo que supondría dejar los efectos de éste a su arbitrio, en contra de lo imperativamente dispuesto por el artículo 1256 del Código Civil.

Además, la expresión “variación negativa en su situación económica o patrimonial o nivel de solvencia, pérdida o minoración de garantías” es claramente valorativa y no descriptiva, por lo que no reúne los requisitos de claridad y precisión de los asientos registrales que impone el principio hipotecario de especialidad (v. artículos 9 c), 12, 21.1 y 136 LH y 51 6.ª RH); algo de capital importancia en el caso de los supuestos de vencimiento anticipado que, como éste, facultarían a la prestamista para ejecutar la hipoteca a través del procedimiento especial y directo de la LEC, dado lo dispuesto en el artículo 130 LH, a cuyo tenor:

“El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.”

En fin, la posibilidad de resolver unilateralmente el contrato por hechos como los descritos resultaría contrario a lo dispuesto en el artículo 156 del Texto Refundido de la Ley Concursal, aprobado por RDLeg 1/2020, de 5 de mayo, conforme al cual:

“La declaración de concurso no es causa de resolución anticipada del contrato. Se tendrán por no puestas las cláusulas que establezcan la facultad de resolución o la extinción del contrato por la sola causa de la declaración de concurso de cualquiera de las partes.”

En efecto, si la declaración de concurso no puede ser causa de resolución de los contratos celebrados por el concursado, menos aún podrá serlo la sola concurrencia de hechos que pueden integrar el presupuesto objetivo del concurso (artículo 2.1 TRL Concursal).

c) Variación sustancial de la forma o naturaleza del negocio de la prestataria, cese en sus actividades, transformación, escisión, segregación, aportación no dineraria [sic] de rama de actividad, fusión o absorción o disolución y/o liquidación sin autorización previa y escrita de la prestamista:

Ninguno de tales hechos constituye per se incumplimiento contractual de la prestataria, por lo que no puede integrar un supuesto de vencimiento anticipado (v. STS 16 diciembre 2009, citada más arriba). Tampoco afectan a la conservación ni a la integridad de la garantía hipotecaria, pues ésta se mantendría con su propio rango pese a la concurrencia de cualquiera de ellos.

d) Embargo de bienes sin prestar garantías suficientes a satisfacción de la prestamista: Cabe reiterar lo dicho respecto del supuesto b). Además, quedando la suficiencia e idoneidad de las garantías que eventualmente se ofreciesen por la prestataria al exclusivo criterio de la prestamista, se dejaría la eficacia del contrato a su arbitrio, en contra de lo dispuesto por el artículo 1256 del Código Civil. En efecto, dicha parte podría, por su sola voluntad, decidir en tal supuesto la continuación del contrato o su extinción.

e) Hipotecar o gravar sus propios bienes o prestar avales o garantías a favor de terceros sin consentimiento de la prestamista:

Cabe reiterar lo dicho respecto del supuesto b) anterior.

Además, el supuesto da lugar a una situación similar a una prohibición de disponer, contraria al principio general de libertad de la propiedad (artículos 349 del Código Civil y 541-1.1 del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, aprobado por Ley 5/2006, de 10 de mayo) y prohibida en actos onerosos por el artículo 27 LH.

f) Falseamiento de los datos y documentos aportados que hayan servido de base para la prestación del préstamo o para su vigencia:

Excede de lo dispuesto en el artículo 11.4 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de Contratos de Crédito Inmobiliario, que sólo admite la resolución unilateral por la parte prestamista cuando se demuestre que el prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente la información facilitada, en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 1 del mismo, a efectos de evaluar su solvencia con carácter previo a la concesión del préstamo o crédito. Por lo tanto, no queda amparada en dicho precepto la resolución basada en ocultación o falsificación de información que pueda requerir la prestamista al prestatario durante la vigencia del contrato.

Dado el carácter imperativo de esta norma, expresamente declarado por el artículo 3 párrafo 1.º de la Ley 5/2019, del que es manifestación igualmente la limitación estricta de los supuestos de vencimiento anticipado (v. artículo 25), el supuesto analizado debe reputarse nulo de pleno derecho, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 2.º del citado artículo 3, en relación con el artículo 6.3 del Código Civil.

En cualquier caso, la generalidad de los términos en que está redactada no la hace apta para fundar la ejecución forzosa a través del procedimiento especial de la LEC, dado lo dispuesto en el artículo 130 LH.

Cláusula 11.ª: Cesión del crédito:

Párrafo 1.º, inciso final: "...a la cual... comparecencia"

Párrafo 2.º: "En caso de cesión... meramente informativos":

Es nula de pleno derecho, tanto la renuncia a la notificación como la sustitución de ésta por otra de efectos puramente informativos, a tenor de lo dispuesto en el artículo 568-28.2 del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, conforme al cual:

"2. El titular de un crédito o préstamo hipotecario que transmite su derecho debe notificarlo fehacientemente al deudor y, si procede, al titular registral del bien hipotecado, como presupuesto para la legitimación del cesionario, indicando el precio convenido o el valor que se da al derecho y las condiciones esenciales de la cesión. La renuncia del deudor a la notificación en cualquier momento es nula."

Cláusula 12.ª: Fianza:

Alcance puramente obligacional. La fianza es una institución ajena al Registro de la Propiedad.

Cláusula 13.ª Constitución de hipoteca:

No incluir descripción de la finca.

Cláusula 14.ª Extensión objetiva de la hipoteca:

b) "Si por motivo de incendio... a la parte hipotecante":

La facultad que se concede a la prestamista de aplicar directamente el importe de la indemnización al pago del principal e intereses del préstamo excede de lo dispuesto en el artículo 110.2.º LH, que prevé únicamente la extensión de la hipoteca a las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados, añadiendo que: "Si cualquiera de estas indemnizaciones debiera hacerse efectiva antes del vencimiento de la obligación asegurada y quien haya de satisfacerlas hubiere sido notificado previamente de la existencia de la hipoteca, se depositará su importe en la forma que convengan los interesados o, en defecto de convenio, en la establecida por los artículos 1.176 y siguientes del Código Civil."

En efecto, la posibilidad de que la entidad prestamista reclamase directamente la indemnización de la aseguradora, no sólo excede de los límites de este precepto que,

como decimos, es imperativo, lo que ya de por sí sería razón suficiente para denegar su inscripción (artículo 6.3 del Código Civil, en relación con el artículo 18.1 LH), sino, que además, haría incurrir al contrato en la prohibición del artículo 1256 del Código Civil. Ciertamente, el ejercicio de esa facultad equivaldría a la amortización anticipada unilateral del contrato a voluntad de la acreedora, pues se aplicaría directamente la indemnización al pago del préstamo, sin esperar ni al vencimiento de las cuotas pendientes, ni a su incumplimiento por parte del prestatario. Y sin que dicha amortización unilateral, con la consiguiente privación del derecho del deudor al plazo, responda a ningún incumplimiento de éste.

Además, la posibilidad de la acreedora de hacerse pago con las cantidades obtenidas vulneraría la prioridad de los acreedores hipotecarios anteriores, que también tendrían derechos sobre el importe de la indemnización. En caso de concurso, sería contrario al principio par conditio creditorum (v. arts. 430.3, 431, 432.1 y 433.2 RT Ley Concursal, aprobado por RDLeg 1/2020, de 5 de mayo).

Cláusula 18.ª Sumisión a fuero: En cuanto al ejercicio de acciones personales, es de alcance puramente obligacional; en cuanto a las acciones reales, resulta contraria a normas imperativas, dado que la competencia judicial se establece con dicho carácter en el artículo 52.1 1.º LEC, para el ejercicio de acciones reales sobre bienes inmuebles, y en el artículo 684.1 1.º de la misma Ley, cuando se trate del procedimiento de ejecución de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Se hace constar que la vigencia del asiento de presentación quedará automáticamente prorrogada por sesenta días a partir del momento en que conste acreditada en este Registro de la Propiedad la recepción de la última comunicación correspondiente.

Contra la presente calificación negativa cabe: (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por David Melgar García registrador/a titular de Registre de la Propietat de Palafrugell a día veintiocho de octubre del dos mil veinticinco».

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols, doña Adoración de la Reyes Gómez de Liaño Polo, quien emitió, el día 25 de noviembre de 2025, nota ratificando la calificación del registrador de la Propiedad de Palafrugell por considerar, con base en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 5 de diciembre de 2019, que la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario es aplicable a los préstamos concedidos a personas jurídicas en lo relativo al fiador persona física, aun cuando ésta no sea consumidor.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña E. G. A., abogada, en nombre y representación del Institut Català de Finances, interpuso recurso el día 24 de diciembre de 2025 mediante escrito con base en los siguientes argumentos:

«I. (...).

VII. Que, no estando conforme con la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Palafrugell de fecha 14 de junio de 2025 (...) mediante el presente escrito

se interpone, en tiempo y forma, recurso gubernativo contra la misma, de conformidad con los hechos expuestos y en base a las siguientes

Alegaciones.

Primera. La nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Palafrugell de 14 de junio de 2025, así como su posterior confirmatoria y la sustitutoria del Registro de la Propiedad de San Feliu de Guíxols, se fundamentan, exclusivamente, en la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGRN), de 5 de diciembre de 2019, dictada en el recurso interpuesto por don Borja Criado Malagarriga, notario de Barcelona, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 24, doña Ana María Cuesta López-Mateos, por la que se suspendía la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

En cuanto el contenido de la referida Resolución de 5 de diciembre de 2019 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGRN), única de la que tenemos constancia (y también parece que los Registradores de Propiedad de Palafrugell y Sant Feliu de Guíxols, así como la Notaria autorizante), es la única fundamentación de la nota de calificación impugnada, la aportamos al presente escrito (...).

Haciendo un breve resumen sobre las cuestiones objeto de enjuiciamiento en la referida resolución, en la escritura de préstamo hipotecario presentada ante el Registro de la Propiedad de Barcelona número 24 y autorizada por el Notario de Barcelona don Borja Criado Malagarriga, intervenía como prestamista el Banco Santander S.A. y como avalista una persona física, don Alberto, administrador solidario de la persona jurídica prestataria, la sociedad Casa Claro Properties S.L., de una hipoteca constituida sobre vivienda. La Registradora de la Propiedad número 24 de Barcelona fundamentó su nota de calificación en el artículo 2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de créditos inmobiliarios (en adelante LCCI), que dispone que dicha ley se aplicará “a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto: a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. A estos efectos, también se entenderán como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica.” En base a este precepto concluyó la Registradora que la LCCI se entiende aplicable “a todo el préstamo, debiendo ajustarse a las previsiones que, tanto en transparencia como en delimitación del contenido del contrato, se establecen en la misma.”

La referida Resolución de 5 de diciembre de 2019 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGRN), según indica el Fundamento de Derecho 4, “confirma el criterio de la registradora en cuanto considera aplicable la Ley 5/2019 al avalista del préstamo formalizado aun cuando, por tener vinculación –como administrador– con la sociedad prestataria, no pueda considerarse consumidor; pero no puede confirmarse la calificación en cuanto considera que dicha ley, en todos sus términos, es aplicable a todo el préstamo y no sólo al contrato accesorio de aval”.

Vaya por delante que discrepamos, dicho sea con los debidos respetos, del criterio de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGRN) expresado en la referida resolución, que considera aplicable la LCCI a los avalistas de préstamos que son al mismo tiempo administradores de las entidades a favor de las cuales se otorgan los préstamos si con ellos se constituye una hipoteca sobre un inmueble de uso residencial, que es lo que podría deducirse de una interpretación puramente literal de la LCCI, y a esta discrepancia nos referiremos con detalle en la siguiente alegación.

No obstante, en esta primera alegación queremos destacar de la Resolución referida dos cuestiones que nos parecen esenciales para que la garantía hipotecaria sobre un

inmueble propiedad de la sociedad prestataria que consta en la escritura calificada negativamente por el Registrador de la Propiedad tenga inscripción en el Registro:

1. La Resolución considera el aval un contrato accesorio al préstamo formalizado por la sociedad con garantía hipotecaria.
2. La Resolución considera aplicable la LCCI al avalista exclusivamente, y no a todo el préstamo.

El aval, contrato accesorio, como remarca la resolución de constante referencia y otras anteriores como la de 13 de junio de 2019 de la DGRN, es personal, no afecta a ningún bien inmueble del avalista, y como tal aval personal no debe tener acceso al Registro de la Propiedad. El préstamo con garantía hipotecaria, que es el contrato principal, al que no le aplica la LCCI según el contenido literal de la referida resolución, sí afecta a un bien inmueble, propiedad de la sociedad prestataria, y, en cuanto no hay ningún incumplimiento de la LCCI en su otorgamiento, debe tener la debida inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el caso de considerarse que la LCCI es aplicable al contrato accesorio de fianza o aval, como realiza la resolución de 5 de diciembre de 2019, las consecuencias o efectos del incumplimiento de dicha norma deben limitarse exclusivamente al aval, y no pueden obstaculizar o impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad del préstamo hipotecario. Insistimos en que la resolución se limita tan sólo a considerar aplicable la LCCI al avalista del préstamo, pero la considera no aplicable a todo el préstamo, respecto del cual el aval es considerado un contrato accesorio. El fallo de la resolución es también muy determinante y preciso en su decisión “Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto se pretende excluir de la aplicación de la Ley 5/2019 al avalista y revocar la calificación impugnada en cuanto se pretende aplicar dicha Ley al contrato principal de préstamo, todo ello en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.”

Ante la claridad de esta resolución, y aun no compartiendo esta parte el criterio de considerar aplicable la LCCI a los avalistas de un préstamo como el formalizado en la escritura pública calificada por el Registrador de Palafrugell, estamos ante un préstamo con garantía hipotecaria formalizado por una mercantil que garantiza su devolución por la entidad prestataria constituyendo hipoteca sobre inmueble propiedad de la misma mercantil, y esta operación, la principal, que realiza la sociedad, no está sujeta a la LCCI, y, por lo tanto, debe tener acceso al Registro de la Propiedad, con independencia de que no tenga acceso el contrato accesorio de fianza constituida por las personas físicas, en nombre propio y de otra compañía mercantil. En la medida en que el Registrador ha denegado el acceso del préstamo con garantía hipotecaria al Registro de la Propiedad, la nota de calificación debe ser revocada.

Segunda. Con independencia de que lo expuesto en la alegación anterior es suficiente para que la escritura de préstamo hipotecario se inscriba en el Registro de la Propiedad de Palafrugell no podemos compartir el criterio de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGRN), expresado en su resolución de 5 de diciembre de 2019, en cuanto a la aplicación de la LCCI al aval suscrito por el administrador de una persona jurídica que otorga un préstamo con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial.

Al respecto debemos señalar en primer término que es cierto que el tenor literal de la LCCI permite fundamentar la aplicación de la Ley a los contratos accesorios de fianza en operaciones como la que es objeto de enjuiciamiento en el presente recurso. No obstante, esta interpretación literal, que es la que realizó en su día la DGRN, nos parece, ello sea dicho con los debidos respetos, que es contraria a la finalidad y objetivos perseguidos por la propia Ley, y conlleva, en supuestos como el presente, situaciones jurídicas contrarias a los principios de igualdad, confianza legítima y seguridad jurídica.

En el presente caso, las personas físicas que intervienen en la escritura, afianzando el contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre un bien propiedad de la sociedad prestataria son representantes de la entidad prestataria (Concerts Estudio, S.L.) y de otra

mercantil que también afianza el contrato de préstamo (Made in Concerts S.L.). De conformidad con el artículo 1826 del Código civil, “El fiador puede obligarse a menos, pero no a más que el deudor principal, tanto en la cantidad como en lo oneroso de las condiciones. Si se hubiera obligado a más, se reducirá su obligación a los límites de la del deudor.”

A las personas jurídicas no les es aplicable la LCCI (artículo 2).

La consecuencia que resulta de la doctrina expuesta en la Resolución de 5 de diciembre de 2019 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGRN) nos parece inadmisibles por inconcebibles: a la persona jurídica, representada por su administrador, persona física, se le reconoce una capacidad para comprender todas las obligaciones que contrae suscribiendo un contrato de préstamo con garantía hipotecaria en nombre de una mercantil, pero a la misma persona física se le da una protección que está pensada tan solo para proteger a personas físicas que puedan no entender las obligaciones que contraen afianzadas (siempre en condiciones iguales o inferiores) un contrato de préstamo con garantía hipotecaria.

Es más, si en un caso como en el presente resultara que la finca hipotecada, propiedad de la sociedad prestataria, no fuera una vivienda con posible uso residencial, sino una nave industrial, las mismas personas físicas no tendrían tampoco la protección que dispensa, en cuando el régimen de transparencia, la LCCI.

Eso es, de conformidad con la doctrina contenida en la resolución de 5 de diciembre de 2019, se está admitiendo, por un lado, la capacidad de una persona física para contraer determinadas obligaciones en nombre de una sociedad, pero, por otro, no para contraerlas para sí misma o contraer otras de menor entidad, lo cual es una consecuencia que repele cualquier lógica jurídica y va en contra de la seguridad jurídica.

Entendemos necesario realizar una interpretación de la LCCI de acuerdo con el espíritu de la norma, que no deja de ser la transposición de la Directiva 2014/17/UE, que establece un régimen específico de protección de las personas consumidoras que tengan la condición de prestatarios, garantes o titulares de garantías en préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o la finalidad del cual sea la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial. La Ley expone que, yendo más allá de lo que establece la Directiva, ha extendido su régimen jurídico en todas las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidoras, haciendo referencia a que esta ampliación de la esfera subjetiva de protección de la Ley “sigue la línea tradicional de nuestro ordenamiento jurídico de ampliar el ámbito de protección a colectivos como los trabajadores autónomos.”. Consideramos, pues, porque así se deduce claramente de la parte de la exposición de motivos a la que nos acabamos de referir, que la voluntad del legislador fue proteger también a personas físicas trabajadoras autónomas, que no son consumidoras, en los casos en que firman contratos de préstamos garantizados por hipotecas sobre bienes inmuebles de uso residencial, que podían constituir su vivienda habitual. La referencia a la consideración de uso residencial de los inmuebles que se otorgan en garantía en estos contratos de préstamo otorgados por sociedades mercantiles sobre bienes inmuebles de su propiedad no puede comportar, como hemos indicado, que tenga un régimen jurídico diferente la fianza o aval que presta una persona física que no reúne los requisitos para ser considerada consumidora en la sociedad de la cual es administradora si los bienes inmuebles que otorga en garantía son de uso residencial o si no lo son. En esta misma operación escriturada, por ejemplo, si el bien hipotecado por Concerts Estudio, S.L., hubiera sido una nave industrial, entendemos que el Registrador no habría puesto en entredicho la posible aplicación de la LCCI a los fiadores o avalistas, y, por lo tanto, las personas físicas no hubieran tenido un régimen especial de transparencia en la contratación, cuando en ninguno de los casos están hipotecando un bien inmueble de su propiedad. Otro ejemplo que evidencia más la irracionalidad de la situación sería el de una sociedad promotora inmobiliaria a la cual su administrador avalara personalmente préstamos a favor de la sociedad con garantía hipotecaria sobre inmuebles propiedad de la sociedad que están destinados a la venta: una interpretación literal y rigorista de la

Ley, como la que resulta de la resolución de 5 de diciembre de 2019 de la DGRN, implicaría que la entidad financiera que le concediera el préstamo tuviera que aplicar las normas de transparencia de la LCCI si los inmuebles de la sociedad que hipoteca son de uso residencial (una promoción de un edificio con viviendas para vender a terceros) pero no si los inmuebles que hipotecara la sociedad son de uso industrial (un conjunto de naves industriales).

El hecho de que la LCCI permita interpretarse en el sentido de que es aplicable a los avalistas que, al mismo tiempo, son representantes de sociedades mercantiles a las que no aplica la LCCI debe ser considerado, claramente, y ello sea dicho también con los debidos respetos, un error en técnica legislativa que no puede llevar a interpretaciones contrarias a los principios de igualdad, confianza legítima y seguridad jurídica. No pueden merecer la misma protección jurídica personas físicas que no son representantes de personas jurídicas que las que sí lo son, ni pueden merecer un trato distinto los fiadores que son a su vez representantes de personas jurídicas si los bienes hipotecados, que no son de su propiedad sino de la de la sociedad prestamista, tienen uso residencial o no. Y no puede permitirse que esta interpretación conlleve que la confianza legítima de la entidad prestamista, en este caso el ICF, en las capacidades de las personas jurídicas que representan entidades mercantiles para comprender el alcance de las condiciones de los préstamos mercantiles que otorgan resulte ser otra si actúan como avalistas de las operaciones. ICF es una entidad de derecho público que tiene entre sus funciones, desde su constitución (hace más de 40 años), conceder financiación a favor tanto de personas físicas, en el ejercicio de su actividad económica y profesional, como de personas jurídicas, públicas y privadas (artículo 8 de su ley reguladora –cuyo texto refundido aprueba el Decreto legislativo 1/2022, de 26 de julio–, recientemente modificado para amparar también la financiación a personas físicas en el marco del fomento de políticas públicas sostenibles y de protección del medio ambiente, especialmente las relacionadas con la vivienda protegida). No es una entidad que, a sus operaciones, hasta la fecha, les haya resultado aplicable la LCCI. No ha inscrito todavía en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, previsto en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, las cláusulas contractuales utilizadas en los contratos de préstamo inmobiliario que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación con arreglo a lo dispuesto en la LCCI, como obliga el artículo 7.1 de la Ley. Tampoco consta el ICF inscrito en el Registro de intermediarios de crédito inmobiliario, ni en el adscrito al Banco de España ni en uno equivalente de la comunidad autónoma de Cataluña (pendiente de creación).

La aplicación a los avalistas personas físicas de estas operaciones de la LCCI conlleva, pues, una complejidad práctica administrativa para el ICF que es contrataría al principio de eficiencia administrativa que debe regir la buena regulación, de conformidad con el artículo 129.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, respecto del cual entendemos que una interpretación literal de la LCCI no hace más que reafirmar y ratificar la deficiente técnica legislativa utilizada para redactar la norma.

Entendemos relevante destacar, del artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común, anterior a la LCCI (la Ley 5/2019, de 15 de marzo), las siguientes partes que resaltamos en negrita:

“Artículo 129. Principios de buena regulación.

1. En el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. En la exposición de motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios.

2. En virtud de los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de

los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

3. En virtud del principio de proporcionalidad, la iniciativa que se proponga deberá contener la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

4. A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, la iniciativa normativa se ejercerá de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas.

Cuando en materia de procedimiento administrativo la iniciativa normativa establezca trámites adicionales o distintos a los contemplados en esta Ley, éstos deberán ser justificados atendiendo a la singularidad de la materia o a los fines perseguidos por la propuesta (...).

6. En aplicación del principio de eficiencia, la iniciativa normativa debe evitar cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionalizar, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos.”

Finalmente, solo para poder valorar los efectos y trascendencia real de una calificación del Registro de la Propiedad como la que ha realizado el Registro de la Propiedad de Palafrugell, o una interpretación de la LCCI en los términos que resultan de la Resolución de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y la Fe Pública de 5 de diciembre de 2019, entendemos relevante exponer y acreditar lo siguiente:

– La Notaria autorizante consideró que la operación, que como parte accesoria incluía la fianza, no estaba sujeta a la LCCI, y esta parte confió en la valoración realizada por la Notaria, elegida por la sociedad prestataria, que dejó constancia en la página 79 de la escritura de lo siguiente: “Se hace constar que este préstamo no está sujeto a la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y tampoco sujeta al Código de Consumo de Cataluña, puesto que tanto la parte deudora como la parte fiadora no tienen la condición de consumidores, no tener el bien hipotecado la condición de vivienda habitual y estar destinado el capital prestado a una finalidad empresarial, profesional o comercial.”.

– Se solicitó a la sociedad prestataria el otorgamiento de las fianzas indicadas atendiendo a las cargas anteriores sobre la finca a hipotecar que se detallan en la misma escritura y a la difícil situación económica por la que estaba atravesando la compañía. Se le concedió un préstamo atendiendo a dichas garantías, por importe de 2.000.000.–€, según refleja la escritura de constante referencia, el 27 de mayo de 2025, y, sorpresivamente para ICF, la sociedad presentó su solicitud de concurso voluntario de acreedores, siendo declarado en fecha 5 de septiembre de 2025, sido declarada en situación legal de concurso de acreedores, según consta en el Registro público concursal. Acompañamos a este escrito, señalada como documento número 8, impresión del Registro público concursal de esta declaración.

– La situación antedicha, de confirmarse la calificación del Registrador de la Propiedad de Palafrugell por esta Dirección General, implicaría subsanar la escritura, con la necesaria intervención de los referidos fiadores (que podrían, o no, acceder a ello), perfectamente conscientes y capaces de comprender, con una claridad meridiana además en este caso, el alcance de las obligaciones que asumieron con la firma de la escritura pública.

A veces es necesario hacer un ejercicio de qué puede conllevar la interpretación de una norma en su sentido estrictamente literal, con abstracción de la finalidad para la que fue aprobada, y en el presente caso se constata que, bajo la supuesta mayor protección de unos fiadores que sí pueden obligar a la sociedad mediante un préstamo hipotecario, y ante la aparentemente discrepante opinión (entendemos que razonada) de la Notario autorizante de la escritura respecto del criterio de la Resolución de esta Dirección

General de 9 de diciembre de 2019, el perjudicado acaba siendo el ICF, que no ve inscrita su garantía hipotecaria en el registro y ve cuestionada la validez y exigibilidad de las fianzas otorgadas por personas físicas, representantes de entidades mercantiles, perfectamente conocedoras de las obligaciones que asumían, sin que se esté tutelando ningún derecho digno de protección (no hipotecan viviendas de su propiedad).

En definitiva, entendemos que la LCCI debe ser interpretada en el sentido que permita entender que no es aplicable a los fiadores o garantes que son, a su vez, representantes de las personas jurídicas que otorgan préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial.

En virtud de todo lo expuesto,

A la Dirección General de la Seguridad Jurídica y la Fe Pública solicitamos: Que, teniendo por presentado este escrito, tenga por interpuesto en nombre y representación del Institut Català de Finances, recurso gubernativo contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Palafrugell de fecha 14 de junio de 2025 (...) y, estimando el mismo, anule la misma, ordenando la inscripción del préstamo hipotecario formalizado en la escritura pública aportada (...) en el Registro de la Propiedad de Palafrugell, y declare, asimismo, revisando la doctrina de esta Dirección General contenida en su resolución de 5 de diciembre de 2019, que la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, no es aplicable a los fiadores o garantes que son, a su vez, representantes de las personas jurídicas que otorgan préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial».

V

El registrador de la Propiedad, examinado el recurso interpuesto, emitió informe el día 22 de enero de 2026 confirmando su nota de calificación en cuanto a todas las estipulaciones, formó expediente y lo elevó a este Centro Directivo. Notificada el día 12 de enero de 2026 la interposición del recurso a la notaria autorizante del título calificado, ésta no ha formulado alegación alguna.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1255, 1320 y 1826 del Código Civil; 18, 21 y 114 de la Ley Hipotecaria; 1, 2, 3, 7, 14, 15, 20, 21, 23, 24, 25 y 45 de Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; 83 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, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado; 12 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 5, 7, 11, 23 y 24 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; 28.3 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 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; 147 del Reglamento Notarial; 26, 29 y 30 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de marzo de 1998 (As. Dietzinger), 4 de junio de 2009 (As. C-243/08), 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11) y 26 de marzo de 2019 (Ass. C-70/17 y C-179/17); las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2001, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 16 de diciembre de 2009, 9 de mayo, 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, 26 de mayo, 30 de junio y 8 de septiembre de 2014, 17 de mayo de 2018 y 12 de noviembre de 2020; las Instrucciones de 13 de junio y 20 de diciembre de 2019 de la Dirección General de los Registros y del Notariado

sobre diversas cuestiones relativas a la aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero y 8 de junio de 2011, 23 de enero, 16 y 27 de febrero, 20 y 28 de junio y 18, 26 y 27 de julio de 2012, 2 de enero, 2 de marzo, 1 de junio, 1 y 11 de julio y 6 y 13 de septiembre de 2013, 5 de febrero, 23 de julio y 29 de septiembre de 2014, 22 de enero y 12 de marzo de 2015, 14 de julio de 2017, 19 de julio de 2018, 13 y 27 de junio, 5 y 20 de diciembre de 2019 y 23 de enero de 2020, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de febrero de 2020.

1. Como consideración previa, debemos tener en cuenta que, de conformidad con los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 1 de agosto de 2014, por todas) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. Esta doctrina, trasladada a la calificación de las cláusulas de la hipoteca, supone que el presente expediente no puede dar como resultado una segunda calificación de la escritura de hipoteca sino, exclusivamente, un pronunciamiento acerca de si las concretas razones aducidas por el registrador para denegar la inscripción solicitada o determinadas cláusulas y que hayan sido recurridas se ajustan o no a Derecho.

De conformidad con esta normativa no son objeto de este recurso el examen de la susceptibilidad de inscripción de las concretas cláusulas que el registrador calificante ha considerado no inscribibles con carácter general, ya que no han sido objeto de recurso por parte de la entidad acreedora; que se ha limitado a discrepar acerca de la aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, al contrato de aval personal otorgado por persona física, vinculada funcionalmente al prestatario, en los contratos de préstamo hipotecario empresarial otorgados a una persona jurídica y garantizados con hipoteca que grava una finca de carácter residencial, cuyo titular dominical es la propia empresa prestataria.

A estos efectos, se señala en el recurso que en la cláusula vigésima tercera del préstamo hipotecario, en relación con las explicaciones adecuadas y las normas de transparencia de la Ley 5/2019, recoge que: «Se hace constar que este préstamo no está sujeto a la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y tampoco sujeto al Código de Consumo de Cataluña, puesto que tanto la parte deudora como la parte fiadora no tienen la condición de consumidores, y al no tener el bien hipotecado la condición de vivienda habitual y estar destinado el capital prestado a una finalidad empresarial, profesional o comercial».

Adicionalmente, se plantea en el recurso que, aunque se mantuviera dicha aplicabilidad de la Ley 5/2019 a ese tipo de aval personal otorgado por persona física no consumidora, la falta de reflejo en la escritura de préstamo hipotecario del otorgamiento del acta notarial de transparencia material por parte de ese avalista, no debe afectar a la inscripción de la hipoteca que grava una vivienda del prestatario empresarial, al que en este caso no aplica tal ley, ya que, dado que el aval personal no puede tener acceso al Registro de la Propiedad, tampoco debe obstaculizar o impedir la inscripción de la garantía hipotecaria.

2. En consecuencia, la primera cuestión que debe abordar este recurso es si al préstamo hipotecario formalizado le es aplicable la normativa de protección de los consumidores recogida en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, concurriendo en el mismo, como se ha indicado anteriormente, las siguientes circunstancias:

a) el destino del préstamo es exclusivamente la realización de proyectos para la organización de conciertos y festivales, y se otorga dentro del ámbito y actividad empresarial, profesional y comercial de la sociedad prestataria.

b) el prestatario es una persona jurídica, la mercantil «Concerts Estudio, SL», que hipoteca una vivienda unifamiliar de su propiedad.

c) como avalistas o fiadores personales concurren la mercantil «Made in Concerts, SL», don M. P. R., que es administrador solidario de entidad prestataria, y don C. P. R. y don M. P. L., que son administradores mancomunados de la citada entidad avalista.

El registrador de la Propiedad calificante suspende la inscripción solicitada porque considera aplicable la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, al contrato de aval personal de las personas físicas a todo el préstamo, no al contrato de préstamo hipotecario, pero entendiendo que la falta de formalización del acta notarial de transparencia material con las personas físicas avalistas impide la inscripción de la hipoteca.

El acreedor recurrente, como se ha indicado en el fundamento de Derecho anterior, sostiene que no es aplicable la citada Ley 5/2019 al avalista persona física vinculado funcionalmente con la sociedad prestataria e hipotecante, ya que esa normativa tiene una finalidad tuitiva del consumidor y el citado avalista no lo es, por lo que debe quedar excluida la normativa de protección de consumidores; y, en todo caso, al no ser inscribible el contrato de aval en el Registro de la Propiedad, la falta de formalización del acta de transparencia en relación al avalista, no debe impedir la inscripción de la hipoteca.

3. Se trata de una cuestión que ya ha sido abordada, para supuestos semejantes, por esta Dirección General en las Resoluciones de 5 y 20 de diciembre de 2019 y 23 de enero y 6 de febrero de 2020, en las cuales se expuso lo siguiente:

El artículo 1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en su primer inciso establece que: «Esta Ley tiene por objeto establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir».

En análogos términos, el apartado 1 del artículo 2 de la misma dispone lo siguiente:

«Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:

a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. A estos efectos, también se entenderán como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica.

b) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor (...).

En el presente recurso, relativo a un préstamo concedido a una sociedad para fines empresariales, que hipoteca una vivienda unifamiliar de su propiedad, se plantea si para que la Ley 5/2019 sea aplicable por el hecho de la existencia de fiador persona física es o no necesario que ésta sea un consumidor.

Debe tenerse en cuenta que como se expresa en el Preámbulo de dicha ley (cfr. apartado III), la Directiva 2014/17/UE –que mediante la misma se transpone– establece un régimen específico de protección de las personas consumidoras que tengan la condición de prestatarios, garantes o titulares de garantías en préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial. Y se añade que la normativa europea se refiere a los créditos celebrados con consumidores que estén garantizados mediante hipoteca u otro tipo de garantía, en relación con bienes inmuebles de uso residencial, es decir, su objeto es la protección de los consumidores,

entendiéndose por tales las personas físicas que no actúan en el ámbito de su actividad profesional o empresarial, pero también permite que por parte de los Estados miembros se adopten disposiciones más estrictas en materia de protección de las personas consumidoras, incluyendo también la posibilidad de ampliar el ámbito de aplicación a no consumidores. En este sentido, la Ley 5/2019 se dicta con la finalidad de completar la transposición de la Directiva 2014/17/UE, de modo que, como se indica en el referido preámbulo «la presente Ley extiende su régimen jurídico a todas las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidores. Esta ampliación de la esfera subjetiva de protección de la Ley frente a la Directiva sigue la línea tradicional de nuestro ordenamiento jurídico de ampliar el ámbito de protección a colectivos como los trabajadores autónomos. (...)».

A la vista de tales consideraciones debe concluirse que la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario es aplicable a los préstamos concedidos a personas jurídicas en lo relativo al fiador persona física aun cuando ésta no sea consumidor. Así, lo confirma el contenido literal del artículo 2, apartado 1, letra a), respecto de préstamos garantizados con hipoteca sobre inmueble residencial, que, a diferencia de lo expresamente dispuesto para préstamos no hipotecarios concedidos para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre inmuebles, no exige que el fiador o garante sea consumidor.

La entidad recurrente manifiesta en contra de esta argumentación que, esa interpretación literal de la Ley 5/2019, es consecuencia de la deficiente técnica legislativa utilizada para redactar la norma, lo que genera incongruencias como que se tuviera que aplicar las normas de transparencia de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario respecto del avalista persona física no consumidor si los inmuebles de la sociedad prestataria que se hipotecan fueran de uso residencial, pero no si los inmuebles que hipotecan son de uso industrial, cuando en ninguno de los casos están hipotecando un bien inmueble de su propiedad.

Pero, como se desprende de la exposición de motivos de la Ley 5/2019, la finalidad de la misma es extender su régimen jurídico de protección a todas las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidoras, cuando se hipoteca un inmueble de uso residencial, y ello, según la redacción legal del ámbito de aplicación, independientemente de que sean prestatarias, garantes inmobiliarios o garantes personales, porque aquí tampoco distingue la norma, e independientemente de la finalidad o destino –de consumo o empresarial– del préstamo. En otras palabras, como señaló la Instrucción de 20 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ante diversas dudas en la aplicación de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, respecto de la aparente contradicción entre los artículos 2.1, 24 y 25 de esa ley, que establecen ámbitos de aplicación distintos, no puede presumirse una defectuosa redacción del articulado de la ley, sino que la misma responde a una intención consciente del legislador, en este caso, de ampliar la protección de todas las personas intervinientes en este tipo de contratos de préstamo hipotecario avalados por personas físicas, que puede incluir tanto a trabajadores autónomos prestatarios como a los administradores avalistas de sociedades familiares o de reducida dimensión.

4. Hecha la aclaración sobre la aplicabilidad de la Ley 5/2019 en el presente caso de préstamo en que concurre como prestataria una sociedad y como avalista una persona física, debe ahora determinarse si la aplicación de esta ley alcanza íntegramente al contrato tanto respecto de la prestataria como respecto del avalista o, por el contrario, se limita a este último. Por ello, se plantea, asimismo, la cuestión de cuál deba ser la forma de proceder para la autorización e inscripción de la escritura, en aspectos como los siguientes: a) el régimen de los gastos de la operación, y en particular el pacto entre el prestamista y la persona jurídica prestataria para que ésta asuma los eventuales gastos del garante persona física; b) el alcance subjetivo que debe tener el acta de información precontractual, en particular si junto al garante persona física, debe también otorgarla y ser informada la persona jurídica; c) la aplicabilidad de la nueva

normativa, en particular la exigencia del acta previa de información, a la persona jurídica que actúe como consumidora, especialmente si la misma es unipersonal, y en tal caso su aplicabilidad a la persona física que fuera el socio único, y d) La aplicabilidad o no al préstamo concedido a la persona jurídica y a la garantía constituida por la persona física de las limitaciones sustantivas impuestas en la Ley 5/2019, principalmente por los artículos 20 (préstamos inmobiliarios en moneda extranjera), 21 (cláusulas suelo), 23 (reembolso anticipado), 24 (vencimiento anticipado) y 25 (intereses de demora), y consecuentemente, el contenido y alcance del contrato y del acta de información a la persona física garante.

La Ley 5/2019, como con claridad se desprende del tenor literal de los artículos 1.1 y 2.1, no será aplicable a un prestatario persona jurídica, aunque ésta tenga la condición de «consumidor» –cliente– en la contratación del préstamo o crédito. Y el notario o el registrador no parece que puedan, por su sola autoridad, proceder a un levantamiento del velo de la persona jurídica, o apreciar su carácter instrumental o fraudulento, ni siquiera cuando la persona jurídica que actúe como consumidora sea unipersonal (sin perjuicio de que la prudencia de la entidad prestamista le pudiera aconsejar extremar la diligencia en la información a la misma, e incluso la formalización del acta notarial gratuita, aun no siendo la misma obligatoria en apariencia, para evitar los riesgos que las eventuales incertidumbres interpretativas del caso concreto pudieran originar). En cualquier caso, la no obligatoriedad del acta previa cuando el prestatario sea una sociedad, aunque actúe como consumidora, se desprende del principio general de nuestro derecho de la buena fe en el ejercicio de los derechos, de aceptación y asunción de las consecuencias que tiene la decisión de formalizar el préstamo por medio de una sociedad en lugar de en nombre propio, y de normalidad en la actividad de la sociedad, incluso si la misma es unipersonal, por cuanto goza de una personalidad jurídica propia y diferenciada del socio, aunque se trate de socio único, como evidencian los artículos 12 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

Por otra parte, el artículo 15.2 de la Ley 5/2019 impone al notario el deber de comprobar el «cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1» de la misma ley respecto de «(...) toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo» –vid. apartado 4–. Luego, aunque la ley no sea aplicable a la persona jurídica prestataria, y por tanto el deber de comparecencia a efectos de información no alcance a ésta, esa protección se extenderá, por disposición legal expresa, a la persona física que sea fiadora o garante del préstamo, lo que se confirma por el artículo 26.2 de la Orden EHA/2899/2011 (en virtud de la redacción modificada por la Orden ECE/482/2019). Por lo demás, el cónyuge que, a los efectos del artículo 1320 del Código Civil, debe prestar su consentimiento a la constitución de la hipoteca sobre la vivienda habitual cuya propiedad sea exclusiva del otro consorte debe considerarse equiparado a estos efectos al hipotecante no deudor y por tanto quedar protegido de forma análoga, otorgando el acta de información previa.

Por todo ello, nunca será necesario que una persona jurídica, sea o no consumidora, que actúe como prestataria, fiadora o garante, concurra al otorgamiento del acta previa prevenida en el artículo 15 de la Ley 5/2019. Ese deber de asesoramiento e información y control notarial se circunscribe a las «personas físicas». No obstante, si la persona jurídica, sea o no unipersonal, actúa como consumidora, pese a no ser aplicables las obligaciones formales de la Ley 5/2019, la entidad financiera sí debe cumplir respecto de ella las restantes obligaciones de información que se establecen en relación con los consumidores en la normativa anterior y que sigan vigentes.

En estos supuestos en que la parte prestataria sea una persona jurídica y el fiador o el hipotecante no deudor una persona física, la Ley 5/2019 resultará plenamente aplicable respecto de esta última. La constitución de la garantía del préstamo o crédito, en relación con dichas personas físicas, quedará sujeta a sus normas, y el deber de información y asesoramiento alcanzará a toda la documentación prevista en el artículo 14.1 de la Ley 5/2019. Tanto la información y documentación a suministrar por la entidad prestamista como la actividad del notario a través de transparencia, aunque

limitada, como se ha dicho, a las personas físicas, debe comprender todo aquello que – relativo al préstamo o crédito– se expresa en los artículos 14.1 y 15 de la Ley 5/2019. En otras palabras, la información a la persona física debe alcanzar a la totalidad del clausulado del préstamo o crédito y no debe ceñirse a su «posición como fiadora o garante». Como ya advirtió la Resolución de esta Dirección General de 29 de septiembre de 2014, el fiador o garante queda «afectado» por las condiciones financieras del préstamo en cuanto determinantes de su obligación, aunque la misma sea subsidiaria de la del prestatario y le quede la posibilidad de reclamar en vía de regreso.

5. Se plantea por otra parte la duda relativa a la aplicabilidad a estos préstamos de las normas o limitaciones materiales que con carácter imperativo establece la Ley 5/2019. Para resolver esta cuestión, se debe partir de la idea de que el garante puede obligarse a menos, pero no a más, que el deudor principal, tanto en la cantidad como en lo oneroso de las condiciones (artículo 1826 del Código Civil), lo que permite en principio pactar un régimen jurídico para el contrato con la sociedad, y otro más benigno para las garantías constituidas. No obstante, es preciso analizar la aplicación de cada una de dichas normas.

En relación con los gastos del préstamo hipotecario a favor de una persona jurídica y con garantías reales o personales constituidas por personas físicas, resulta evidente que al fiador o garante personal o real que tiene la condición de persona física en ningún caso se le puede imponer el coste del arancel notarial o registral correspondiente a la garantía (artículo 15.4 de la Ley 5/2019). Pero no es ese el verdadero problema: teniendo en cuenta que la persona jurídica no está incluida en el ámbito subjetivo de la citada Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, no parece existir obstáculo alguno a un pacto sobre los gastos del préstamo negociado libremente por la misma, en cuanto prestamista, con la entidad financiera (artículo 1255 del Código Civil), en particular si no es consumidora. Y en tal caso, el prestatario persona jurídica, como interesado en la obtención de la financiación, asumirá normalmente los costes notariales y registrales correspondientes tanto a la constitución del préstamo como a las garantías personales o reales constituidas a su favor (las cuales sin duda habrán tenido un impacto favorable en relación con la obtención del préstamo y con sus condiciones económicas).

Otra cuestión es si, concedido el préstamo a una persona jurídica, en un contrato que por tanto no quedaría en principio sujeto a las limitaciones de la Ley 5/2019, el hecho de que el mismo sea garantizado (en concepto de avalista o de hipotecante no deudor) por una persona física, determina necesariamente que quede sujeto a las limitaciones sustantivas impuestas en la Ley 5/2019, principalmente por los artículos 20 (préstamos inmobiliarios en moneda extranjera), 21 (cláusulas suelo), 23 (reembolso anticipado), 24 (vencimiento anticipado) y 25 (intereses de demora).

En una operación como la descrita, la entidad acreedora establece una doble relación jurídica: por un lado, con la sociedad prestataria, y por otro con la persona física garante. Y si bien la accesoriedad de la garantía respecto de la obligación principal determina que la extensión y contenido de la responsabilidad asumida por el garante sean en principio iguales a las establecidas en la relación obligatoria principal, también es posible pactar, y con frecuencia se hace así, limitaciones cuantitativas o cualitativas a la garantía, con base en el artículo 1826 del Código Civil, como se ha indicado. Así pues, la obligación principal asumida por la sociedad prestataria podrá, sin problema alguno, sobrepasar esos límites antes citados, siempre que se pacte de forma expresa que la garantía prestada por la persona física quede reducida dentro de los mismos.

A tal efecto, cabrá precisar cada una de las limitaciones que resultan de aplicación a la garantía constituida, lo que siempre será preferible desde la perspectiva de la transparencia e información al consumidor.

Pues bien, si el préstamo y la garantía se han acordado en tales términos, el asesoramiento informativo que deberá prestar el notario a la persona física garante debe tener la suficiente precisión y claridad, detallando con claridad tanto las condiciones del préstamo conferido a la persona jurídica, como las limitaciones que respecto de dichas

condiciones presente la garantía constituida por la persona física, de acuerdo con lo expresamente pactado y de acuerdo con las normas imperativas de la ley.

Y, concretando esas limitaciones, la que planteará más dudas es la aplicabilidad de las normas que para el vencimiento anticipado se establecen en el artículo 24 de la ley. Resulta indiscutible que los umbrales mínimos que exige la ley son oponibles por el garante que sea persona física, a la vista de su tenor literal. Por ello, lo más práctico y claro será pactar para el préstamo unas condiciones de vencimiento anticipado por impago que se ajusten a los límites del artículo 24. Pero también debe ser posible (y razonable en función de las circunstancias que se den en cada caso) un pacto en condiciones diferentes con la sociedad prestataria, en cuyo supuesto la persona física garante podrá oponer la sujeción de la ejecutabilidad de la garantía a los plazos y límites establecidos en dicha norma.

Más sencilla es la cuestión de la aplicabilidad de las limitaciones de los tipos de interés ordinario (prohibición de cláusula suelo) y fijación de los intereses de demora en el tipo pactado más tres puntos, de acuerdo con los artículos 21 y 25 de la Ley 5/2019. Puesto que el garante puede obligarse a menos que el deudor principal, es perfectamente posible que se acuerde en el contrato de préstamo un tipo que no se sujete a esas limitaciones, y pactar la limitación de la garantía (sea el afianzamiento o la responsabilidad hipotecaria) a cuantías inferiores.

En materia de cancelación anticipada, parece claro que pueden pactarse con el prestatario unas condiciones diferentes de las previstas en la ley con carácter imperativo en el artículo 23. Esa regulación contractual realmente no afectará al garante, puesto que no es él, sino el prestatario, quien pagará y cancelará el préstamo anticipadamente. No obstante, ante una situación de incumplimiento del prestatario que provoque la reclamación al garante, pagando éste las cuotas que vayan venciendo para evitar una ejecución, con frecuencia lo más beneficioso para el garante puede ser cancelar anticipadamente el préstamo, en lo que sería un pago de la deuda por un tercero.

Según los precedentes razonamientos, debe confirmarse el criterio del registrador calificador en cuanto considera aplicable la Ley 5/2019 a los avalistas del préstamo formalizado aun cuando, por tener vinculación funcional –como administrador solidario– con la sociedad prestataria, o por tener vinculación –como administradores mancomunadas– con la sociedad avalista, no puedan ser considerados consumidores. Ahora bien, como se ha expuesto anteriormente, ello no implica que la citada Ley –en cuanto a limitaciones contractuales, etc.– sea aplicable a las cláusulas del préstamo concedido a una persona jurídica, ni tampoco a las estipulaciones de la hipoteca otorgada en su garantía, ya que en este caso el hipotecante es la misma sociedad prestataria.

6. Hasta aquí, las conclusiones de la Resolución de 5 de diciembre de 2019, que son las que han llevado al registrador a suspender la inscripción de la hipoteca por falta de la reseña notarial de la formalización del acta de transparencia material por las personas físicas avalistas; y cuyo criterio que es el objeto concreto de este recurso.

En este ámbito de inscripción registral, se estima que tiene razón la entidad recurrente al considerar que esa falta de reflejo en la escritura de préstamo hipotecario del otorgamiento del acta notarial de transparencia material por parte de los avalistas personas físicas, se encuentren o no vinculados funcionalmente con la sociedad prestataria –sean o no consumidores–, no debe afectar a la inscripción de la hipoteca que grava una vivienda propiedad de la sociedad prestataria e hipotecante, porque no siendo susceptible de acceso al Registro de la Propiedad el contrato de aval o fianza personal, como se reconoce expresamente en la nota de calificación recurrida, los defectos que puedan afectar al mismo tampoco deben constituir un obstáculo que impida la inscripción de la garantía hipotecaria, que es un contrato independiente. En este caso el control de transparencia y abusividad del contrato de fianza corresponderá exclusivamente a la autoridad judicial en caso de que la misma se quiera hacer efectiva.

Finalmente, las dudas interpretativas que se han suscitado en materia de inscripción de la hipoteca en caso de concurrencia de garantías inmobiliaria y/o aval personal por

parte de personas físicas en garantía de préstamos carácter empresarial y el correcto entendimiento de las conclusiones que resultan del examen conjunto de la doctrina de este Centro Directivo, especialmente de las cuatro resoluciones que se citan al principio del fundamento de derecho tercero, hacen aconsejable resumir el modo de operar en las principales situaciones especiales que pueden plantearse en la práctica respecto del ámbito del artículo 2.1.a) de la Ley 5/2019.

Así, en el supuesto de préstamo empresarial concedido a una persona jurídica en que una persona física, sea también prestatario, sea o no consumidor, garantizado el mismo con hipoteca sobre un bien de carácter residencial, sea cual sea el hipotecante; las obligaciones de transparencia material deberán cumplirse solo con el deudor persona física, y las limitaciones contractuales de la citada ley serán aplicables tanto al préstamo, como respecto de la hipoteca. El incumplimiento de unos u otros requisitos impedirá la inscripción de la hipoteca, porque el deudor solidario es un garante especial (vid. Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de marzo de 1998, asunto Dietzinger) al que le afectan directamente las cláusulas financieras del préstamo.

En el supuesto de préstamo empresarial concedido a una persona jurídica en que una persona física, sea o no consumidor, es garante hipotecario de deuda ajena, por garantizar tal préstamo con hipoteca sobre un bien de carácter residencial perteneciente a la persona física, sea o no consumidora; las obligaciones de transparencia material deberán cumplirse sólo con el garante hipotecario persona física, y las limitaciones contractuales de la citada ley no serán aplicables al préstamo, pero sí a las cantidades cubiertas con la hipoteca o a la posibilidad de provocar el vencimiento anticipado de la misma, lo que debe reflejarse expresamente en la escritura correspondiente. El incumplimiento de estos requisitos respecto del garante hipotecario persona física y la configuración de la hipoteca, impedirán la inscripción de la misma (vid. Resolución de 23 de enero de 2020).

Y, finalmente, en el caso de préstamo empresarial concedido a una persona jurídica, garantizado con un inmueble de carácter residencial propiedad de esa sociedad, y también con un aval personal concedido por una persona física, tenga la misma o no el carácter de consumidor: las obligaciones de transparencia material deberán cumplirse solo con el avalista persona física, y las limitaciones contractuales de la citada ley no serán aplicables al préstamo ni a la hipoteca, pero sí a las cantidades cubiertas con el aval o a la posibilidad de provocar la efectividad anticipada del mismo, lo que debe reflejarse expresamente en la escritura o póliza correspondiente. El incumplimiento de uno u otro requisito afectantes solo al aval, no impedirá la inscripción de la hipoteca, por cuanto aquel ni siquiera debe ser objeto de presentación en el Registro de la Propiedad (vid. Resoluciones de 5 y 20 de diciembre de 2019, correctamente interpretadas).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto 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, 24 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.