CIRCULAR NÚMERO 79

ASUNTO: Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de junio de 2020 de consulta sobre consecuencias del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo, por el que se adoptan medidas complementarias en materia agraria, científica, económica, de empleo y seguridad social y tributarias para paliar los efectos del COVID-19, en relación a las inscripciones a practicar en el registro de bienes muebles y en el registro de la propiedad

Con fecha de 26 de junio se ha recibido respuesta de la citada Dirección General de Seguridad Jurídica Y Fe Pública del Ministerio De Justicia relativa a la consulta sobre consecuencias del real decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo, por el que se adoptan medidas complementarias en materia agraria, científica, económica, de empleo y seguridad social y tributarias para paliar los efectos del COVID-19, en relación a las inscripciones a practicar en el registro de bienes muebles y en el registro de la propiedad, planteada con fecha 2 de junio por las asociaciones del sector bancario.

Esta consulta complementa la resuelta con anterioridad por esa Dirección General informada mediante Circular 56/2020.

.

Madrid, 3 de julio de 2020

SECRETARÍA GENERAL

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA DE 26 DE JUNIO DE 2020 DE CONSULTA SOBRE CONSECUENCIAS DEL REAL DECRETO-LEY 19/2020, DE 26 DE MAYO, POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS COMPLEMENTARIAS EN MATERIA AGRARIA, CIENTÍFICA, ECONÓMICA, DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL Y TRIBUTARIAS PARA PALIAR LOS EFECTOS DEL COVID-19, EN RELACIÓN A LAS INSCRIPCIONES A PRACTICAR EN EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES Y EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Don D. Javier Rodríguez Pellitero actuando como Secretario General de la Asociación Española de Banca (AEB), don Fernando Conlledo Lantero en su calidad de Secretario General de la Confederación Española de Cajas de ahorro (CECA), doña Cristina Freijanes Presmanes, como Secretaria General de la Unión Nacional de Cooperativas de Crédito (UNACC) y D. Ignacio Pla Vidal, actuando como Secretario General de la Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito (ASNEF), plantean consulta ante esta Dirección General relativa a distintas cuestiones derivadas de la aplicación de la norma referida y en relación a la Resolución de consulta de esta Dirección General de fecha 12 de mayo de 2020.

Ahora, y como seguimiento de la consulta que dio lugar a la citada resolución de esta Dirección General los solicitantes, como consecuencia de la regulación contenida en los artículos 6 a 8 del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo, a que se hace referencia en el encabezamiento de la presente requieren su parecer en relación a dos cuestiones concretas:

1ª) Si en relación con las moratorias sectoriales que regula el Real Decreto-ley de referencia es de aplicación el régimen de documentación unilateral regulado en su artículo 8 a la documentación de los contratos inscritos en el Registro de Bienes Muebles.

2º) Si, a la hora de elevar unilateralmente a público las moratorias hipotecarias, pueden las entidades de crédito agrupar en una solicitud única por demarcación registral de Registro de la Propiedad, las distintas operaciones novadas como consecuencia de la moratoria sectorial, las cuales serían comunicadas al registro por el notario autorizante de la elevación a público unilateral.

La contestación a las anteriores cuestiones se llevará a cabo por el mismo orden en que han sido planteadas por los interesados.

I. RÉGIMEN DE FORMALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS DE FINANCIACIÓN COMPRENDIDOS EN EL REAL DECRETO-LEY 19/2020, DE 26 DE MAYO.

Como puso de manifiesto la Resolución de consulta de esta Dirección General de fecha 12 de mayo de 2020 en respuesta a la realizada por los mismos interesados que ahora llevan a cabo la presente, el régimen de formalización de la modificación de los contratos de financiación susceptibles de inscripción en el Registro de Bienes Muebles como consecuencia de la legislación extraordinaria

MINISTERIO DE JUSTICIA FIRMA DIGITAL

Código Seguro de verificación:	PF:yGxG-woHR-JEoG-Hp2n	Página	1/5
FIRMADO POR	Sofia Puente Santiago (DIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA)	Fecha	26/06/2020
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:yGxG-woHR-JEoG-Hp2n		

promulgada como consecuencia del Covid-19 (Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo y Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril), no alteró las reglas generales contenidas en los artículos 10 y 21 del artículo 10 de la Orden de 19 de julio 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles.

El mismo criterio de aplicación del régimen general es seguido por el Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo cuando afirma en su artículo 7.8 in fine: *«Para su inscripción en el Registro correspondiente el acuerdo de moratoria deberá constar en documento público, cuando, conforme a las reglas generales, resulte exigible.»*

La resolución de 12 de mayo resolvió igualmente que el número tercero de la disposición adicional decimoquinta del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril (relativo al reconocimiento de la suspensión de las obligaciones contractuales en los créditos o préstamos sin garantía hipotecaria prevista en el artículo 24.2 del Real Decreto-ley 11/2020, y la inscripción, en su caso, en el Registro de Bienes Muebles, siempre que el crédito o préstamo estuviera garantizado mediante algún derecho inscribible distinto de la hipoteca o hubiera accedido al Registro), debía ser interpretado en el sentido de que constituye «obligación unilateral de la entidad acreedora llevar a cabo la formalización de la modificación del derecho inscrito ya sea mediante el otorgamiento unilateral del documento público que corresponda, la póliza o escritura si se trata de un derecho de prenda sin desplazamiento (artículo 3 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento), ya sea mediante la formalización del documento de modificación del derecho derivado del contrato de financiación inscrito (artículo 21 de la Orden de 19 de julio 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles). Otorgado así el documento que corresponda de conformidad con las reglas generales de inscripción en el Registro de Bienes Muebles, constituye obligación de la entidad financiera procurar su inscripción en el registro.»

Este mismo criterio de identidad de razón debe también aplicarse a la cuestión planteada, de modo que las entidades financieras acreedoras que hayan suscrito con sus clientes moratorias convencionales al amparo de un acuerdo marco sectorial conforme a los artículos 6 y 7 del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo, están autorizadas a suscribir unilateralmente los modelos de modificación de los contratos inscritos en el Registro de Bienes Muebles siempre que reúnan las condiciones y requisitos establecidas en su artículo 8 y acompañe la documentación a que se refiere su número 2.

Es cierto que el artículo 8 se refiere en exclusiva a las moratorias relativas a préstamos o créditos con garantía real o arrendamientos financieros que hayan de formalizarse en documento público, pero no lo es menos que la Exposición de Motivos del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo, enfatiza la necesidad de establecer un régimen viable en circunstancias excepcionales con la suscripción masiva de moratorias que llevan a agilizar la tramitación de los acuerdos a fin de lograr cuanto antes su plena efectividad. A lo anterior hay que añadir que la regulación contenida en los artículos 6 y 7 es de aplicación tanto a préstamos y créditos hipotecarios como a los préstamos o créditos no hipotecarios como resulta explícitamente de los artículos 7.5, 7.8 y 7.11 del citado Real Decreto-ley por lo que carece de lógica jurídica dejarlos fuera de la flexibilización formal que el Real Decreto-ley establece como medio para lograr los fines proclamados en su Exposición de Motivos.

En conclusión y como respuesta a la primera de las cuestiones planteadas, esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública considera que las entidades financieras que hayan suscrito acuerdos de moratoria convencional con sus deudores al amparo de la regulación de los artículos 6 y 7 del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo, pueden otorgar unilateralmente los modelos de modificación de los contratos inscritos en el Registro de Bienes Muebles a que se refiere el artículo 21 de la Orden de 19 de julio 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a

MINISTERIO DE JUSTICIA FIRMA DIGITAL

Código Seguro de verificación:	PF:yGxG-woHR-JEoG-Hp2n	Página	2/5
FIRMADO POR	Sofia Puente Santiago (DIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA)	Fecha	26/06/2020
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:yGxG-woHR-JEoG-Hp2n		

Plazos de Bienes Muebles siempre que lo hagan en las condiciones y reuniendo los requisitos establecidos en el artículo 8 del citado Real Decreto-ley.

II. ELEVACIÓN A PÚBLICO DE LAS MORATORIAS HIPOTECARIAS SECTORIALES CON AGRUPACIÓN DE LAS DISTINTAS OPERACIONES NOVADAS, EN UNA ÚNICA SOLICITUD POR DEMARCACIÓN REGISTRAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, QUE SERÍAN COMUNICADAS A ESTE POR EL NOTARIO AUTORIZANTE.

En realidad, la consulta debe entenderse referida a la posibilidad de autorización notarial de un único documento de elevación a público unilateral de los acuerdos de moratoria suscritos al amparo de un Acuerdo marco sectorial con distintos deudores, ya que la posibilidad de solicitud única de inscripción de los distintos actos contenidos en un único instrumento público no plantea problema alguno al estar expresamente prevista (artículo 425 del Reglamento Hipotecario).

A este tipo de moratoria se refiere el Preámbulo del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo: *«sería la pactada entre las partes y acogida a lo previsto en los Acuerdos sectoriales suscritos entre las entidades prestamistas, a través de sus asociaciones representativas. A estas moratorias el presente real decreto-ley les asocia unas consecuencias sobre la base de la necesidad de agilizar los trámites para su concesión y procurar una extensión rápida de sus efectos entre los prestatarios. Estas moratorias convencionales amparadas en un acuerdo sectorial se regulan en los artículos 6 a 8 y la disposición transitoria primera».*

Asimismo, se añade lo siguiente:

«Por su parte, el artículo 8 viene a establecer un régimen excepcional de otorgamiento de los instrumentos notariales en los que se formalicen, cuando resulte necesario, las moratorias convencionales acordadas al amparo de uno de los Acuerdos Sectoriales promovidos por las asociaciones de entidades financieras al objeto de complementar la moratoria legal y agilizar la tramitación de los correspondientes acuerdos, de manera que se logre cuanto antes su plena efectividad.

Para facilitar la formalización de estas moratorias y evitar el riesgo de colapso del normal funcionamiento de los bancos y de las Notarías y Registros, se prevé una flexibilización del régimen ordinario de otorgamiento, que permita atender con celeridad y eficiencia las solicitudes presentadas durante el estado de alarma, muchas de las cuales todavía no han podido ser formalizadas por expresa disposición de la Ley (artículo 16 ter), pero manteniendo a la vez un nivel de garantía y protección adecuado de los derechos de los deudores hipotecarios».

En esencia, ese régimen excepcional de formalización se basa, en primer lugar, en la entrega de información al deudor por parte de la entidad financiera sobre los efectos y condiciones jurídicas, económicas o financieras de la moratoria acordada. La entidad financiera debe entregar la información y la propuesta de acuerdo al prestatario, en soporte duradero por cualquier medio, incluidos los telemáticos y los servicios de banca electrónica, siempre que permitan acreditar el contenido y la entrega al deudor.

En segundo lugar, el consentimiento del deudor al acuerdo de moratoria debe obtenerse por cualquier medio que permita dejar constancia del contenido y de la fecha en la que se presta el consentimiento.

Asimismo, se admite la posibilidad de elevar a público el acuerdo de forma unilateral por la entidad financiera, siempre que se aporte una declaración responsable suscrita por representante de dicha entidad sobre el concreto acuerdo marco sectorial al que se acoge la moratoria y el

MINISTERIO DE JUSTICIA FIRMA DIGITAL

Código Seguro de verificación:	PF:yGxG-woHR-JEoG-Hp2n	Página	3/5
FIRMADO POR	Sofia Puente Santiago (DIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA)	Fecha	26/06/2020
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:yGxG-woHR-JEoG-Hp2n		

cumplimiento de los requisitos previstos en el mismo; sobre la recepción por el deudor de la información precontractual y sobre la prestación de consentimiento por éste, con indicación de la fecha de la firma el acuerdo de moratoria.

De este modo, se establece un sistema de información precontractual simplificado, que, no obstante, asegura que el deudor recibe en la fase precontractual la información oportuna sobre las principales características, riesgos y costes de la operación, pero de modo que el notario que autorice la escritura deberá realizar, además del control de legalidad ordinario, la comprobación de que la operación cumple con las condiciones establecidas en esta disposición y en el acuerdo sectorial correspondiente.

De la regulación legal de este régimen de formalización de las moratorias concedidas al amparo de Acuerdos marco sectoriales resulta que el legislador se refiere a la elevación unilateralmente a público de los acuerdos de moratoria individualizadamente.

Se trata de elevar unilateralmente a público «el acuerdo de moratoria suscrito por el deudor». Siempre se parte de la base de que es elevación a público de un contrato de modificación de un préstamo, crédito o arrendamiento financiero.

El artículo 7 del Real Decreto-ley 19/2020 se refiere a la *«moratoria convencional suscrita entre el deudor y su entidad financiera»*. Establece que entidad financiera deberá entregar al deudor junto con la propuesta de acuerdo para establecer la moratoria convencional información simplificada sobre las condiciones del préstamo (art. 7.6) y se refiere a la forma de prestación del consentimiento del deudor al acuerdo de moratoria convencional (art. 7.8).

Según el artículo 8 del mismo Real Decreto-ley, relativo al *«Régimen excepcional de formalización de las moratorias convencionales suscritas al amparo de Acuerdos marco sectoriales (…)»*, «*(…) la entidad financiera elevará unilateralmente a público el acuerdo de moratoria suscrito por el deudor y, en su caso, los fiadores y avalistas*» (art. 8.1). Y el notario debe protocolizar, junto al acuerdo suscrito, los documentos que se indican (art. 8.2, que se refiere siempre al deudor considerado individualmente).

También de la regulación específica de los aranceles notariales contenida en la nueva norma se desprende que en la regulación legal se está contemplando la formalización unilateral de moratorias de contratos concretos e individualmente considerados.

El artículo 7.11 del Real Decreto-ley dispone que los aranceles de los instrumentos notariales en los que *«se eleve a público el acuerdo suscrito con el deudor de moratoria convencional acogida a lo previsto en este artículo, (…) serán los previstos en los artículos 16 ter del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo (…)».* Según este artículo 16 ter, apartado 1: *«a) Por el otorgamiento de la escritura se devengará el arancel correspondiente a las escrituras de novación hipotecaria, previsto en la letra f) del apartado 1 del número 1 del anexo I del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios, reducidos al 50 por ciento, sin que se devengue cantidad alguna a partir del quinto folio de matriz y de copia, sea copia autorizada o copia simple. El arancel mínimo previsto será de 30 euros y el máximo de 75».*

En esta regulación arancelaria se da a la escritura de elevación a público del acuerdo de moratoria el tratamiento de los documentos sin cuantía, a los que se refiere todo el número 1 del anexo I del Real Decreto 1426/1989. Con ello es evidente que se está contemplando la aplicación del arancel a la moratoria de un individual contrato de crédito, préstamo o arrendamiento financiero formalizada en una escritura, y no en una escritura en la que se formalicen múltiples moratorias referentes a, tal

MINISTERIO DE JUSTICIA FIRMA DIGITAL

Código Seguro de verificación:	PF:yGxG-woHR-JEoG-Hp2n	Página	4/5
FIRMADO POR	Sofia Puente Santiago (DIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA)	Fecha	26/06/2020
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:yGxG-woHR-JEoG-Hp2n		

vez, decenas, centenas o, incluso miles, de contratos suscritos con distintos deudores (*«sin que se devengue cantidad alguna a partir del quinto folio de matriz y de copia, sea copia autorizada o copia simple. El arancel mínimo previsto será de 30 euros y el máximo de 75»*, dispone, entre otros aspectos el referido art. 16 ter, apartado 1). De admitirse esta última posibilidad, en contra de la previsión del legislador, no podría aplicarse correctamente la referida norma arancelaria.

También de la regulación de la obligación que se impone al notario de facilitar *«gratuitamente al deudor una copia simple del instrumento notarial en el que se eleve unilateralmente a público el acuerdo de moratoria convencional acogido a lo previsto en este artículo»* (art. 8.3 del Real Decreto-ley 19/2020), se infiere que se parte de la base de que se autoriza por el notario un documento público por *«acuerdo de moratoria convencional»* y por eso no se refiere al necesario carácter parcial que en otro caso debería tener la copia de afectar a otros contratos de diversos deudores.

Aun al margen de la interpretación que resulta de la letra y del contexto de las referidas normas sustantivas y arancelarias, debe advertirse que esa pretendida autorización de una sola escritura de elevación a público de una multiplicidad de moratorias de contratos suscritos con deudores diversos podría dejar un amplio margen a la existencia de distorsiones y anomalías que se derivarían de la autorización por un solo notario de una única escritura ("macroescritura") de elevación a público de cientos o miles de moratorias convencionales (sin que, por otra parte, ni siquiera tuviera que limitarse a las que se hubieran de inscribir en el Registro de una concreta demarcación registral a pesar del contenido de la consulta respecto de esta cuestión territorial), toda vez que difícilmente se podría cumplir con la obligación de control de legalidad que compete al notario sin que se produjera, si no el colapso de la notaría (que según el Preámbulo del Real Decreto-ley 19/2020 se pretende evitar) sí, al menos, la desatención de otros servicios notariales que el notario está obligado a prestar, como funcionario público.

En definitiva, por las consideraciones precedentes, la respuesta a la segunda cuestión planteada es que las entidades financieras no podrán elevar a público de modo unilateral en una sola escritura los acuerdos de moratoria alcanzados en el ámbito de un Acuerdo marco sectorial con distintos deudores respecto de la modificación de distintos contratos de préstamo o crédito con garantía real o a arrendamientos financieros aun cuando resulten inscritos en la misma demarcación registral, circunstancia esta última de índole competencial, únicamente respecto de la inscripción registral, que ni siquiera ha sido contemplada por Real Decreto-ley 19/2020 como punto de conexión para la agrupación formal de contratos pretendida por los consultantes.

Madrid, a 26 de junio de 2020.- *Firmado electrónicamente por la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.*

MINISTERIO DE JUSTICIA
FIRMA DIGITAL

Código Seguro de verificación:	PF:yGxG-woHR-JEoG-Hp2n	Página	5/5
FIRMADO POR	Sofia Puente Santiago (DIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA)	Fecha	26/06/2020
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:yGxG-woHR-JEoG-Hp2n		