

# El tratamiento registral de las cláusulas de vencimiento anticipado de las hipotecas\*

*Property registry treatment of the early  
termination clauses of mortgages*

por

LAURA ZUMAQUERO GIL  
Profesora Ayudante-Doctora

Departamento de Derecho Civil, Derecho Eclesiástico del Estado y Derecho Romano

**RESUMEN:** El artículo 12 de la Ley Hipotecaria ha sido objeto de distintas interpretaciones por parte de la doctrina científica, dividida entre aquellos autores que son favorables a la calificación registral de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las hipotecas, y aquellos otros que consideran que la redacción de este precepto impide a los registradores realizar un control de legalidad sobre este tipo de cláusulas al ordenar la transcripción de las mismas a efectos de publicidad noticia.

La Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado recientemente admitiendo que el registrador realice una mínima actividad calificadora sobre las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras, pudiendo denegar su inscripción solamente cuando su carácter abusivo pueda ser apreciado de manera objetiva. Aunque pueda considerarse un avance

---

\* Este trabajo ha sido realizado dentro del Proyecto de Investigación «Mercado Hipotecario y Vivienda. Propuestas de reforma (DER 2012, 32742)», financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad y dirigido por la Dra. Ana CAÑIZARES LASO, Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Málaga.

respecto al criterio que ha venido manteniendo la Dirección General desde los años noventa en contra de la calificación registral de este tipo de cláusulas, esta solución no es suficiente, al seguir privando de autonomía a los registradores a la hora de calificar las cláusulas abusivas de un contrato. Esta doctrina limita claramente el control preventivo que deben realizar los registradores en aras a una efectiva protección de los consumidores.

*ABSTRACT: Article 12 of the Mortgage Law has been interpreted differently by the scientific doctrine, divided between those authors who are agree with the registration qualification of early termination clauses and those who believe that this article doesn't let Registrars perform legality of such clauses to order the transcript of the same for purposes of advertising news.*

*The Directorate General of Registries and Notaries has recently confirmed that the Registrar can make a minimum qualifying activity on the early termination clauses, may refuse registration only if it is unfair to be assessed objectively. Although it may be considered an improvement on the opinion that has maintained the Directorate General since the nineties against the registration qualification of such clauses, this solution is not enough autonomy to continue depriving the Registrar when qualifying unfair terms of a contract. This doctrine clearly limits the preventive control to be performed by registrars in order to effective consumer protection.*

**PALABRAS CLAVE:** Calificación registral. Cláusulas de vencimiento anticipado. Hipotecas. Cláusulas abusivas. Control preventivo.

**KEY WORDS:** *Registry qualification. Early termination clauses. Mortgages. Unfair terms. Preventive control.*

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN.—II. CONTROL DE LEGALIDAD DEL REGISTRADOR Y CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN.—III. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LAS HIPOTECAS.—IV. LA INTERPRETACIÓN DE LA RECENTE DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO SOBRE LA CALIFICACIÓN DE LAS CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.—V. CONCLUSIONES.

## I. INTRODUCCIÓN

La Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del

sistema hipotecario y financiero, otorga nueva redacción al artículo 12 de la Ley Hipotecaria, estableciendo, en su párrafo segundo, la obligación del registrador de hacer constar en el Registro las cláusulas de vencimiento anticipado de las hipotecas en los mismos términos en los que aparecen en la escritura de constitución, siempre y cuando se trate de entidades contempladas en el artículo 2 de la Ley y se haya obtenido la calificación registral favorable de las cláusulas de contenido real. Este precepto ha sido objeto de distintas interpretaciones por parte de la doctrina científica, dividida entre aquellos autores que consideran que el legislador ordena la mera transcripción de la cláusula en cuestión, sin que pueda entrarse a valorar la validez del contenido de la misma; y aquellos otros que defienden la inscripción de las cláusulas de vencimiento anticipado y, por consiguiente, su calificación al tratarse de cláusulas que inciden directamente en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha interpretado la expresión «hacer constar» en el sentido de un mandato dirigido a los registradores para que realicen una mera transcripción de las cláusulas de vencimiento anticipado de las hipotecas que tuviesen vocación de acceder al Registro a efectos de publicidad noticia. Esto hace que queden excluidas del control de legalidad, ya que el hecho de transcribir no permite entrar a valorar su contenido.

La aplicación de esta doctrina ha supuesto un grave problema en el caso de contratos celebrados con consumidores, puesto que ha permitido que prosperen multitud de ejecuciones hipotecarias con fundamento en cláusulas de vencimiento anticipado nulas por abusivas.

Este criterio ha sido recientemente modificado por la Dirección General de los Registros y del Notariado al permitir que el registrador deniegue el acceso al Registro de la propiedad de las cláusulas de vencimiento anticipado de las hipotecas, si tras una previa labor calificadora detecta el carácter abusivo de la misma, no siendo necesario, tal y como se venía exigiendo con anterioridad, que se haya dictado una sentencia judicial previa que declare la cláusula nula por abusiva. Simplemente bastará con que se determine su abusividad a partir de criterios objetivos que no requieran de valoración de las circunstancias del caso concreto.

Esto supone una nueva restricción a la función calificadora de los registradores, que siguen sin gozar de plena autonomía a la hora de controlar la legalidad de las cláusulas de vencimiento anticipado contenidas en las escrituras. De hecho, solamente podrán denegar el acceso al Registro de las cláusulas de vencimiento anticipado si existe una sentencia judicial que declare su nulidad (sin necesidad de que haya sido inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación), si infringen normas imperativas o prohibitivas o cuando la determinación del carácter abusivo de la cláusula pueda realizarse de forma objetiva sin tener en cuenta las circunstancias del caso concreto; esto es, cuando puedan insertarse en la llamada lista negra de cláusulas abusivas.

En aplicación de esta nueva doctrina, el registrador deberá permitir el acceso al Registro de aquellas cláusulas que resulten abusivas en virtud de los parámetros que establece el artículo 82 del Texto Refundido de Consumidores y Usuarios, pero que no han sido objeto de pronunciamiento judicial ni pueden incardinarse en alguno de los supuestos contemplados en los artículos 85 a 91 del Texto Refundido de Consumidores.

A lo largo de este trabajo reflexionaremos acerca de la necesidad de reabrir el debate sobre el control registral de las cláusulas abusivas y, en particular, de las cláusulas de vencimiento anticipado de las hipotecas a partir de la reciente doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

## II. CONTROL DE LEGALIDAD DEL REGISTRADOR Y CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN

El registrador de la propiedad en el ejercicio de su función calificadora debe controlar la legalidad de los documentos que se presenten a Registro para su inscripción. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece el alcance de esta calificación, señalando que el control de legalidad debe extenderse no solo a las formas extrínsecas del documento presentado, sino también a la capacidad de las partes y a su validez, cuando se trate de escrituras públicas<sup>1</sup>.

Calificar supone, en palabras de PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS (2001, p. 552), «decidir si el hecho del cual se solicita el asiento llega al Registro con los requisitos exigidos por la ley para ser registrable»<sup>2</sup>; o —como afirma LACRUZ (1979, p. 127)— «examinar los diversos aspectos del instrumento supuestamente inscribible sometidos al juicio del registrador, para decidir si el acto o contrato contenido en él puede tener acceso a los libros o bien si debe denegar la práctica del asiento»<sup>3</sup>. El registrador comprobará y examinará la legalidad de los títulos presentados antes de proceder a la inscripción de los mismos registrándolos, si ello es procedente, o denegando o suspendiendo su inscripción, cuando no sean conformes a Derecho<sup>4</sup>. En el caso de las escrituras públicas de hipoteca la calificación se proyecta sobre la validez del acto inscribible, pero también sobre la existencia y condiciones del derecho adquirido<sup>5</sup>.

La calificación de los títulos inscribibles es el medio adecuado para hacer efectivo el principio de legalidad que impone que los títulos sobre los que se pretende la inscripción sean sometidos a examen con el objetivo de que al Registro solamente tengan acceso los títulos válidos desde un punto de vista formal y material, lo que concuerda con un sistema registral en el cual lo que accede al Registro se presume exacto o acorde con la realidad jurídica<sup>6</sup>. Con los medios que posee, el registrador decidirá si el documento que se presenta a inscripción reúne los requisitos para su acceso al Registro. Entre los medios

de que dispone el registrador se incluyen las leyes que integran nuestro Ordenamiento jurídico, de tal modo que el registrador deberá comprobar si los documentos presentados a inscripción se adecuan o no a ellas<sup>7</sup>.

En el caso de los contratos con condiciones generales de la contratación celebrados con consumidores ha sido una cuestión bastante discutida si su clausulado podía ser objeto de control por parte del registrador, de manera que pudiera suspender la inscripción en el caso de detectar cláusulas abusivas. La posición que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido sobre este particular desde los años noventa ha sido la de negar que el registrador pueda realizar un control de legalidad sobre las condiciones generales suspendiendo la inscripción, si no ha existido previamente una sentencia judicial que así las declare y haya sido inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, exigencia esta última que se ha visto suavizada en resoluciones posteriores en las que únicamente se exige que se haya dictado sentencia judicial declarando su nulidad. El argumento principal reside en que los medios de que dispone el registrador para la calificación le impiden conocer verdaderamente el carácter abusivo de la cláusula, ya que para ello necesita atender a circunstancias extraregistrales. Conceptos como «la buena fe» y «el justo equilibrio de los derechos y obligaciones de las partes» son conceptos imprecisos o indeterminados que hay que valorar para determinar si una cláusula es abusiva o no, y esos conceptos no pueden extraerse de la propia escritura. Admitir dicho control implicaría —a juicio de la Dirección General— otorgarle al registrador funciones jurisdiccionales que no posee<sup>8</sup>.

Este criterio ha sido defendido por la Dirección General de los Registros y del Notariado no solo bajo la vigencia de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (LGDCU), sino también tras la Directiva 93/13/CCE, de 5 de abril, del Consejo sobre cláusulas abusivas e incluso tras la entrada en vigor 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 (TRLGDCU)<sup>9</sup>. Mientras inicialmente se hacía referencia a que la regulación del artículo 10 LGDCU no podía ser aplicable *ipso iure*, posteriormente se pasa a defender la falta de medios del registrador para apreciar el carácter abusivo de una cláusula<sup>10</sup>.

Esta tesis ha sido admitida por un amplio sector de la doctrina científica que ha visto con buenos ojos que el registrador no entre a valorar el carácter abusivo de las condiciones generales del contrato<sup>11</sup>. Sin embargo, no falta autores que se han mostrado favorables a la calificación por parte del registrador de las cláusulas abusivas de los contratos. En este sentido, se han manifestado MIQUEL GONZÁLEZ (2011, p. 768)<sup>12</sup>, BUSTO LAGO (2001, p. 1963)<sup>13</sup>, ALBIEZ DOHRMANN (1993, p. 1437)<sup>14</sup>, GALLEGOS DOMÍNGUEZ (2006, p. 718)<sup>15</sup> o BALLUGUERA GÓMEZ (2000, p. 29)<sup>16</sup>. Para estos autores el control de validez es un control legal que no requiere de sentencia judicial para que

dichas cláusulas puedan tenerse por no puestas, teniendo en cuenta los efectos que el legislador prevé para el caso de cláusulas abusivas.

Que el control de validez es un control legal ha sido admitido por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en la sentencia de 4 de junio de 2009 (caso Pannon, C-43/08), en un supuesto en el que se planteaba la interpretación que debía realizarse del artículo 6 de la Directiva 93/13/CEE, sobre las cláusulas abusivas en contratos celebrados con consumidores. El Tribunal de Luxemburgo se pronunció en el sentido de que una cláusula abusiva no vincula al consumidor, aunque este no la haya impugnado previamente, ni exista una sentencia judicial que así lo declare.

Esta interpretación del artículo 6 de la Directiva ya fue puesta de manifiesto por la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de octubre de 2006, en el caso Mostaza Claro (asunto C-168/05) y ha sido acogida más recientemente en la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de junio de 2012, en el caso Banco Español de Crédito (asunto C-618/10), y en la sentencia de 14 de marzo de 2013, en el caso Aziz (asunto C-415/11), en relación con la calificación de las cláusulas financieras abusivas, recordando el deber de actuación de las autoridades públicas para cumplir el contenido de la Directiva 93/13/CE.

Aunque esta última tesis parece más conforme tanto con la normativa de protección de los consumidores, en su mayoría de origen comunitario, como con nuestro sistema registral, sin embargo, la redacción otorgada al artículo 84 TRLGDCU ha venido a complicar el problema, al reproducir el contenido del artículo 10.6 de la antigua Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, tras su modificación por la LCGC, en relación a la función de registradores y notarios ante las cláusulas abusivas de un contrato<sup>17</sup>: «*los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, no autorizarán ni inscribirán aquellos contratos o negocios jurídicos en lo que se pretenda la inclusión de cláusulas declaradas nulas por abusivas en sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación*».

Este precepto admite que el registrador deniegue el acceso al Registro de la propiedad de las cláusulas que sean declaradas abusivas por sentencia judicial pero no se refiere a aquellas otras que pueden serlo, pero que por el contrario no han sido objeto de un pronunciamiento judicial previo. No obstante, el contenido de este artículo ha venido a ser interpretado tanto por un amplio sector de la doctrina científica como por la Dirección General de los Registros y del Notariado a *sensu contrario*, en el sentido de no admitir la calificación del registrador respecto de aquellas cláusulas que no hayan sido declaradas abusivas mediante sentencia judicial<sup>18</sup>. Consideran que lo contrario llevaría a una situación de inseguridad jurídica para los consumidores que verían como las mismas cláusulas pueden acceder o no al Registro dependiendo de la inter-

pretación que se realice de ellas, haciendo depender de valoraciones subjetivas del registrador su validez o nulidad<sup>19</sup>.

Para MIQUEL GONZÁLEZ (2011, p. 772) sacar esta frase de contexto puede llevar a una lectura contradictoria con los artículos que establecen la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas (arts. 8 LCGC y 83.1 TRLGDCU), con el principio de legalidad de los artículos 9 y 103.1 de la Constitución española, con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, así como con la doctrina jurisprudencial del Tribunal de Justicia de la Unión Europea<sup>20</sup>. Para evitar dicha circunstancia este precepto debe ser interpretado —a juicio de este autor— en el sentido de exigir que los registradores denieguen el acceso al Registro de esas condiciones, sin que ello suponga permitir que el resto de condiciones nulas de pleno derecho puedan acceder al Registro<sup>21</sup>. La interpretación que propone MIQUEL GONZÁLEZ (2010, p. 43)<sup>22</sup>, y que ha sido seguida por otros autores<sup>23</sup>, es considerar que el artículo 84 simplemente nos dice que las cláusulas declaradas nulas por abusivas por sentencia judicial inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación no deben acceder al Registro, lo cual no empece a que otras cláusulas abusivas no declaradas nulas por sentencia judicial puedan resultar no inscritas en estricto cumplimiento de la normativa de consumidores y de la propia esencia de los actos nulos de pleno derecho, que no requieren de declaración de nulidad para considerarlos sin efectos. Ya advertía DE CASTRO (1949, p. 475), en su obra *Derecho Civil de España*, que «*la nulidad de pleno derecho de los actos contrarios a las leyes significa que no es precisa la declaración judicial previa y es obligación de todos los funcionarios públicos negarles su cooperación*»<sup>24</sup>.

Por su parte, el artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria, que no ha sido por el momento modificado, parece apuntar en este último sentido al señalar que «el registrador denegará la inscripción de aquellas cláusulas declaradas nulas de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 10 bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios». Este precepto permite una interpretación más amplia de las funciones calificadoras del registrador en el caso de contratos celebrados con un consumidor al admitir que el registrador deniegue el acceso al Registro de aquellas cláusulas que sean nulas conforme a los dispuestos en el antiguo artículo 10 bis LGDCU, que en la regulación actual se corresponde con el listado de cláusulas abusivas contenido en los artículos 85 a 91 TRLGDCU<sup>25</sup>, no resultando estrictamente necesario que aparezcan integradas en las condiciones generales de la contratación.

En este sentido, parece que el legislador está autorizando al registrador a no inscribir aquellas cláusulas que son consideradas en todo caso como abusivas al aparecer en la *lista negra* y que no requieren de interpretación alguna por su parte. No obstante, hay que tener en cuenta que el que aparezcan en dicho listado no exime en ocasiones de la necesidad de realizar una valoración para

detectar si la cláusula puede tacharse de abusiva en el caso concreto. Es el caso de las cláusulas en las que se establece una indemnización desproporcionadamente alta o que reservan al empresario un plazo excesivamente largo o insuficientemente determinado para aceptar o rechazar una oferta contractual o satisfacer la prestación debida, ambos supuestos incardinados en el artículo 85 TRLGDCU<sup>26</sup>.

Tampoco podemos perder de vista lo que el artículo 103 de la Constitución Española establece en relación a los funcionarios públicos. El registrador, como funcionario público que es, se encuentra sometido a la Ley en su actividad profesional y, por tanto, debe aplicarla a la hora de ejercitar sus funciones calificadoras. La denegación del acceso de determinadas cláusulas al Registro de la propiedad por resultar contrarias a normas imperativas, previa la oportuna calificación, es el reflejo de la labor que debe realizar el registrador como funcionario defensor de la legalidad vigente, que debe además velar por la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, de manera que los derechos de terceros resulten protegidos y no se vean posteriormente afectados por la entrada al Registro de títulos nulos<sup>27</sup>. Y precisamente, en esa labor de respeto a la ley, la normativa de consumidores permite en numerosas ocasiones al registrador realizar esta calificación sin necesidad de acudir a medios extraregistrales, sino al análisis exclusivo del contenido del título presentado. Con él se puede llegar a la conclusión de que en el mismo se han insertado cláusulas que contravienen la buena fe objetiva rompiendo el justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes del contrato, de forma que perjudiquen al consumidor. Ello interpretado conjuntamente con el artículo 18 LH, que obliga al registrador en el caso de las escrituras públicas a controlar la validez de su contenido, lleva a la conclusión de que el registrador debe aplicar el derecho y, por consiguiente, también las normas sobre protección de consumidores, detectando las cláusulas que puedan resultar abusivas, no solo por constar en la llamada lista negra o porque hayan sido declaradas nulas por sentencia, sino también porque no cumplan los requisitos contenidos en el artículo 82 TRLGDCU, esto es que, en contra de la buena fe produzcan un desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes en perjuicio del consumidor<sup>28</sup>. Tampoco hay que olvidar que los efectos de la nulidad son *ipso jure*, siendo obligación de todos los funcionarios públicos negarles su cooperación, debiendo rechazar de plano todo acto o contrato contrario a la ley.

Que el registrador no sea juez no le impide realizar valoraciones con los documentos de que dispone. Otras cosa es que los medios no sean deseables, en cuyo caso, si de las circunstancias que puede valorar el registrador no puede denegar la inscripción porque no dispone de datos suficientes para considerar una cláusula abusiva, no podrá calificarla como nula y, por tanto, deberá inscribirla. Pero esto es muy diferente a entender que los registradores no pueden denegar la inscripción de las cláusulas abusivas, salvo que una sentencia judicial así lo declare.

Este criterio ha sido confirmado por la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009, que otorga un papel activo al registrador en el control de las cláusulas abusivas al reconocer la posibilidad de que el registrador pueda denegar el acceso al Registro de las condiciones generales que puedan resultar abusivas. En base a esta doctrina la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante resolución de 1 de octubre de 2010, admite una mínima actividad calificadora por parte del registrador de las cláusulas financieras o de vencimiento anticipado de las hipotecas, pudiendo denegar el acceso al Registro de la propiedad no solo de aquellas cláusulas que hayan sido declaradas nulas mediante sentencia judicial, sino también de aquellas otras que infrinjan una norma imperativa o estén afectadas de una tacha apreciable objetivamente de abusividad. Sobre el concreto contenido de esta resolución nos referiremos al tratar el control de legalidad preventivo de las cláusulas de vencimiento anticipado.

### III. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO

Es relativamente frecuente encontrar en los contratos de préstamo hipotecario cláusulas que permiten el vencimiento anticipado de la deuda para el caso de que concurran determinadas circunstancias que pueden estar relacionadas con el incumplimiento de la obligación principal o con la falta de cumplimiento de obligaciones accesorias<sup>29</sup>. De concurrir tales circunstancias, el acreedor podrá dar por vencida la deuda exigiendo la totalidad del pago, al haber perdido el deudor todo derecho al plazo. No siendo posible afrontar el pago íntegro de la misma por parte del deudor, se podrá proceder a la ejecución de la hipoteca.

La cláusula de vencimiento anticipado se convierte así en un mecanismo de protección del acreedor frente al deudor que nace de la pérdida de confianza del acreedor en la persona del deudor y la necesidad de conceder al acreedor una protección más vigorosa ante una espera que puede resultar altamente perjudicial para este<sup>30</sup>.

Aunque el artículo 1129 del Código Civil establece los supuestos legales que originan el vencimiento anticipado de la obligación, sin embargo, esta enumeración no es considerada *numerus clausus* por nuestros tribunales<sup>31</sup>. El Tribunal Supremo ha admitido en reiteradas ocasiones la posibilidad de que las partes acuerden la inclusión de otro tipo de causas, distintas a las contempladas en el Código Civil, que activen el vencimiento de la deuda de forma anticipada, con fundamento en el principio de autonomía de la voluntad, y siempre que concurra justa causa que justifique su inserción en el contrato, lo cual sucederá si existe «una verdadera y manifiesta dejación por parte del deudor de las obligaciones de carácter esencial»<sup>32</sup>.

Pero cuando se trata de contratos con condiciones generales de la contratación celebrados con consumidores hay que tener en cuenta que el principio de autonomía de la voluntad no juega del mismo modo, y aunque debemos partir de la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado insertas en este tipo de contratos, sin embargo, no son pocos los casos en los que nuestros tribunales han declarado abusivas cláusulas de vencimiento anticipado por producir un claro desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes en perjuicio del consumidor<sup>33</sup>.

Desde el punto de vista registral, uno de los mayores problemas que se han planteado en relación a las cláusulas de vencimiento anticipado de las hipotecas es aquel relativo a su calificación registral. Con anterioridad a la reforma operada en materia hipotecaria, mediante Ley 41/2007, los problemas se centraban en el posible acceso de las cláusulas de vencimiento anticipado al Registro de la propiedad. Se consideraba que al ser cláusulas contractuales de naturaleza obligacional y sin ninguna eficacia real, estas no debían en ningún caso acceder al Registro<sup>34</sup>. Este problema fue superado años más tarde al considerar la Dirección General de los Registros y del Notariado que a pesar de tratarse de una cláusula de naturaleza obligacional, sin embargo, las repercusiones que la misma tiene sobre la ejecución hipotecaria debían hacer admisible su inscripción. Denegar por el registrador el acceso al Registro de este tipo de cláusulas supondría que, aunque concurriesen las condiciones necesarias para su activación, dichas cláusulas tendrían un efecto *inter partes*, no pudiendo el acreedor hipotecario solicitar la ejecución por el procedimiento directo con fundamento en la misma, por no constar dicho pacto inscrito en el Registro de la propiedad. De ahí que la Dirección General de los Registros y del Notariado haya cambiado más tarde su criterio en el sentido de admitir el acceso al Registro de las cláusulas de vencimiento anticipado de las hipotecas<sup>35</sup>.

Este criterio encuentra apoyo legislativo en el artículo 693.2 de la Ley 7/2000, de Enjuiciamiento Civil, que en su redacción originaria ya establecía para el caso de ejecuciones hipotecarias promovidas con fundamento en la activación de una cláusula de vencimiento anticipado, la necesidad de que dicho pacto constase inscrito en el Registro de la propiedad, requisito que se mantiene en la actualidad tras la reforma del citado precepto por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. También en el artículo 12, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, tras su nueva redacción, al permitir el acceso al Registro de la propiedad de las cláusulas de vencimiento anticipado contenidas en los contratos de préstamo hipotecario; y en el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, que recoge la necesidad, para que prospere el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, de que dicha ejecución tenga lugar sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título y que además hayan sido recogidos en el respectivo asiento.

Superada ya esta cuestión, el problema se centra en la actualidad en la interpretación que deba realizarse del artículo 12, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, en relación al control de legalidad que debe llevar a cabo el registrador respecto de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras, teniendo en cuenta el tenor literal del citado precepto que establece que *«las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por hipoteca a favor de las entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario en caso de calificación registral favorable de las cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización»*.

Este precepto parece impedir la calificación registral de este tipo de cláusulas al ordenar a los registradores que estas accedan al Registro de la propiedad en los mismos términos en que fueron redactadas en la escritura de hipoteca<sup>36</sup>. De hecho, si acudimos al preámbulo de la Ley 41/2007, que modifica la Ley Hipotecaria en el sentido indicado, en él se hace referencia a la importancia de esta medida para evitar calificaciones registrales discordantes: *«Otras medidas dirigidas a impulsar el mercado de préstamos hipotecarios tienen por objeto precisar el contenido que haya de tener la inscripción del derecho real de hipoteca, evitando calificaciones registrales discordantes que impidan la uniformidad en la configuración registral del derecho que impone su contratación en masa. A tal fin se establece que en la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualesquiera que sea la naturaleza de estas y su duración. Las demás cláusulas financieras, tales como las relativas al vencimiento anticipado, garantizadas por hipoteca, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización, pero ello siempre que se haya obtenido la calificación registral favorable de las cláusulas de contenido real»*.

Con esta reforma se trata de evitar que los registradores apliquen las reglas de control de legalidad a través de la calificación porque ello supondría que existiese diversidad de calificaciones registrales y, por consiguiente, una falta de uniformidad en los asientos de inscripción de las hipotecas, lo que a juicio del legislador no favorecería en absoluto el impulso y fomento del mercado hipotecario.

Esta interpretación ha sido adoptada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en distintas resoluciones. A modo de ejemplo pueden citarse las resoluciones de 2 de octubre de 2006 [RJ 2006, 8196], 21 de diciembre de 2007 [RJ 2007, 2086], 1 de febrero de 2008 [RJ 2008, 633], 28 de febrero de 2008 [RJ 2008, 2792], 29 de febrero de 2008 [RJ 2008, 2793], 6 de marzo de 2008 [RJ 2008, 805], 10 de marzo de 2008 [RJ 2008, 806], 14 de marzo de 2008

[RJ 2008, 2103], 19 de marzo de 2008 [RJ 2008, 1483], 25 de marzo de 2008 [RJ 2008, 8277], 5 de mayo de 2008 [RJ 2008, 2795], 6 de mayo de 2008 [RJ 2008, 2796], 24 de julio de 2008 [RJ 2008, 7718]<sup>37</sup>. En ellas se establece la imposibilidad de que el Registrador entre a calificar la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado de las hipotecas, debiendo limitarse a transcribir su contenido: «[...] el Registrador debe limitar su actuación a hacerlas constar en el Registro, esto es, a transcribir sin más las mismas [...]»<sup>38</sup>. Por otra parte, se hace referencia una y otra vez a que el Registrador no puede emitir juicios de valor acerca de la legalidad de las estipulaciones ni proceder a la declaración de nulidad de las cláusulas abusivas por corresponder en exclusiva a los tribunales<sup>39</sup>.

Esta regla contenida en el artículo 12 LH choca frontalmente con nuestro sistema hipotecario, que es precisamente de inscripción, además de poner en tela de juicio la labor del registrador, que a pesar de estar obligado por ley a controlar la legalidad de aquellos actos que acceden al Registro, sin embargo, se ve privado de estas funciones cuando se trata de cláusulas de vencimiento anticipado que son abusivas, pero que no han sido declaradas como tal por una sentencia judicial<sup>40</sup>.

Se trata de una limitación en toda regla del juego del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que debe resolverse mediante una interpretación integrada de las normas que componen nuestro Ordenamiento Jurídico. Como afirma MIQUEL GONZÁLEZ (2013, p. 226) esta doctrina aplicada por la Dirección General de los Registros desde antes de la reforma de 2007 y en resoluciones posteriores, es totalmente errónea porque ha favorecido la ejecución hipotecaria con cláusulas abusivas, distinguiendo la nulidad de pleno derecho derivada de la aplicación de las normas de consumidores de la nulidad de pleno derecho derivada de la aplicación de otras normas jurídicas, cuando se trata de la misma nulidad<sup>41</sup>.

En aplicación del artículo 83 TRLGDCU los registradores deben denegar el acceso al Registro de la propiedad de las cláusulas de vencimiento anticipado que sean nulas de pleno derecho por resultar abusivas. La redacción del artículo 84 TRLGDCU no impide que las cláusulas que sean abusivas y no hayan sido declaradas nulas por sentencia judicial inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación no accedan al Registro de la propiedad, sino que simplemente establece que las que cumplan tales requisitos no accederán al Registro. De hecho, la Ley 2/2009, de 31 de marzo por la que se regula la contratación con los consumidores de los créditos o de los préstamos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito establece en su artículo 18 que los registradores denegarán la inscripción de escrituras públicas de préstamos y créditos hipotecarios cuando no cumplan la legalidad vigente. Esta Ley autoriza a los registradores a denegar la inscripción de las escrituras públicas en el caso de préstamos con garantía hipotecaria cuando esta no cumpla la legalidad vigente, esto es, cuando infrinjan también la normativa de consumidores<sup>42</sup>.

El registrador debe argumentar las razones que le han llevado a considerar una cláusula abusiva y denegar su acceso al Registro, sin que ello deba entenderse como una usurpación de las funciones judiciales ni una declaración de nulidad en sentido estricto, sino como una forma de cumplimiento del mandato que la ley dirige a los registradores para que cumplan la ley en el ejercicio de su función calificadora.

Las cláusulas de vencimiento anticipado de las hipotecas no deben ser una excepción a la doctrina relativa a la calificación de las condiciones generales contenidas en los contratos celebrados con consumidores.

Esta última doctrina fue acogida por la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 al referirse al papel activo que el registrador debe desempeñar en presencia de una cláusula abusiva. Esta sentencia ha venido a considerar como no inscribibles determinadas cláusulas de vencimiento anticipado, confirmando así la necesidad de proceder a su calificación porque solo así es posible inscribir unas y excluir otras<sup>43</sup>.

En consonancia con esta doctrina del Tribunal Supremo, la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la resolución de 1 de octubre de 2010<sup>44</sup>, cambia de criterio reinterpretando la función del Registrador, de manera que pueda realizar una mínima actividad calificadora de las cláusulas de vencimiento anticipado, en virtud de la cual pueda rechazar la inscripción de una cláusula, siempre que su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de la propiedad de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el registrador sin realizar ningún tipo de valoración de las circunstancias concurrentes en el supuesto concreto, debiendo limitarse a las que estén afectadas de una tacha de abusividad apreciable objetivamente. La Dirección General fundamenta este cambio de criterio en atención a las siguientes consideraciones:

1.º La necesidad de interpretar el artículo 12 de la Ley Hipotecaria en consonancia con los principios registrales y las normas de protección de los consumidores, y, por consiguiente, con el artículo 18 de la Ley 2/2009, que reafirma el control de legalidad de los notarios y registradores. En este sentido, la Dirección General de los Registros y del Notariado afirma lo siguiente: «*[...] lo cierto es que no resulta admisible interpretar el artículo 12 de la Ley Hipotecaria de forma aislada sino mediante su necesaria coordinación con otras normas que operan en relación con el mismo mercado de productos financieros y que se orientan hacia fines de política legislativa distintos de los refrendados. De este modo, los objetivos perseguidos con la redacción dada al artículo 12 de la Ley Hipotecaria deben ser ponderados, en primer lugar, con los principios que inspiran la normativa de protección de consumidores y usuarios, con carácter general y, singularmente, con la legislación destinada*

*a su defensa en el ámbito concreto del mercado hipotecario, principios que aparecen perfectamente identificados en la Ley 2/2009, de 31 de marzo [...]».*

2.º La importancia de atender a la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea teniendo en cuenta el origen comunitario de gran parte de la normativa española de protección de los consumidores. Esta doctrina incide reiteradamente en la idea de que las cláusulas abusivas no vinculan al consumidor.

La Dirección General de los Registros y del Notariado hace referencia a la sentencia von Kolson (As. 14/83) y la reiterada jurisprudencia posterior de la Corte de Luxemburgo que señala la obligación de los Estados miembros, derivada de la Directiva, de conseguir el resultado que la misma prevé, así como el deber de adoptar las medidas necesarias para asegurar su cumplimiento, lo que se impone a las autoridades de los Estados miembros, incluidos tanto notarios como registradores.

En este sentido resultan especialmente significativas las sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de junio de 2012 (caso Banco Español de Crédito; C-618/10) y 14 de marzo de 2013 (caso Aziz; C-415/11), que hacen referencia al principio de efectividad de las Directivas Comunitarias en relación a la protección de los consumidores.

En el caso Banco Español de Crédito, la Audiencia Provincial de Barcelona planteó una cuestión prejudicial para conocer, entre otras cuestiones, si la cláusula de intereses moratorios contenida en el contrato de crédito al consumo y que se activó a partir del vencimiento anticipado de la deuda, podía ser declarada nula de oficio por un tribunal por ser abusiva, en aplicación de los dictados del artículo 6 de la Directiva 93/13/CEE, que establece que las cláusulas abusivas no vinculan al consumidor; incluso en el curso de un procedimiento monitorio y sin que el consumidor hubiera formulado oposición alguna.

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea reconoce que la normativa española no se ajusta al principio de efectividad por hacer excesivamente difícil la protección que dispensa la Directiva, ya que no permite que el juez que conoce de una demanda en un proceso monitorio examine de oficio el carácter abusivo de una cláusula, si el consumidor no ha formulado oposición.

A partir del pronunciamiento del Tribunal de Luxemburgo, la Audiencia Provincial de Barcelona declara la nulidad del tipo de interés de demora del 29%, lo que ha posibilitado entre los jueces de instancia la posibilidad de excluir las cláusulas abusivas a pesar de no existir oposición.

Esta doctrina permite también al registrador calificar las cláusulas abusivas al ser nulas y no vincular al consumidor, y, por consiguiente, denegar su acceso al Registro, sin que puedan ser integradas de ningún modo.

En el caso Aziz se cuestiona también la validez de un pacto de intereses de demora del 18,75%, además de la legalidad de la cláusulas de vencimiento anticipado en caso de un solo impago de principal e intereses. A partir de la cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil número 3 de Barcelona,

acerca de la adecuación del derecho español a la Directiva 93/13/CEE, dada la dificultad de garantizar la protección del consumidor en un procedimiento de ejecución hipotecaria, debido a las escasas posibilidades de alegar el carácter abusivo de una cláusula inserta en un contrato de préstamo hipotecario y cuya ejecución puede estar basada en una cláusula nula, nuevamente el Tribunal de Justicia de la Unión Europea se refiere a la necesidad de que el juez de oficio aprecie el carácter abusivo de una cláusula contractual incluida en el ámbito de la Directiva para poder subsanar el desequilibrio existente, reconociendo que la normativa procesal española no permite garantizar el principio de efectividad, al no permitir que el juez que conoce del procedimiento declarativo abierto adopte medidas cautelares que puedan suspender el procedimiento de ejecución hasta que se determine si la cláusula en la que se funda la ejecución es o no abusiva. Por otra parte, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea da una serie de pautas al juez español para poder determinar si en el caso concreto la cláusula de vencimiento anticipado puede considerarse abusiva por infringir la Directiva<sup>45</sup>.

3.º La oponibilidad que las cláusulas de vencimiento anticipado tienen frente a terceros y la posibilidad de promover la ejecución hipotecaria con base en esas cláusulas. El estar contenidas en el asiento de inscripción es lo que verdaderamente legitima el ejercicio de la acción real hipotecaria con fundamento en las mismas. El artículo 130 de la Ley Hipotecaria señala que el procedimiento de ejecución directa de los bienes hipotecados solo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita sobre la base de aquellos extremos que estén contenidos en el título pero que a su vez hayan sido inscritos en el respectivo asiento.

A partir de estos argumentos la Dirección General de los Registros y del Notariado concluye que *«solo una interpretación de los objetivos específicos del artículo 12 de la Ley Hipotecaria coordinada y ponderada con la normativa de protección de los consumidores, unida a la posibilidad de apertura de la ejecución real hipotecaria con base en el artículo 130 de la Ley Hipotecaria y a los imperativos demandados por el ordenamiento comunitario permiten definir el ámbito de la función calificadora del Registrador respecto de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado a la que se refieren el párrafo segundo del reiterado artículo 12 de la Ley Hipotecaria. Y el resultado necesario de tal interpretación impide asumir la exclusión absoluta de la calificación de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, aunque sí una moralización en cuanto a su extensión»*.

Este criterio ha sido confirmado posteriormente por las resoluciones de 4 de noviembre de 2010 [RJ 2011, 2461], 21 de diciembre de 2010 [RJ 2011, 263], 11 de enero de 2011 [RJ 2011, 269], 8 de junio de 2011 [RJ 2012, 3168], 13 de septiembre de 2013 [RJ 2013, 8277] y 18 de noviembre de 2013 [RJ 2013, 8046]. En estas resoluciones se admite la calificación negativa por parte del registrador de las cláusulas de vencimiento anticipado de las hipotecas por

abusivas, siempre y cuando tal carácter pueda ser determinado a partir de la aplicación de una norma imperativa, de una sentencia judicial que así la declare o cuando incurran en una tacha apreciable objetivamente de abusividad. En último término, la función calificadora se limitará a «*la mera subsunción automática del supuesto de hecho en una prohibición específicamente determinada en términos claros y concretos*». En otro caso la cláusula de vencimiento anticipado seguirá el sistema de transcripción a efectos de mera publicidad noticia y no podrá ser denegado su acceso al Registro.

Esta doctrina ha sido seguida por la Audiencia Provincial de Tarragona, que en la sentencia de 1 de abril de 2011 [AC 2011, 1178], revocó la resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 24 de julio de 2008, mediante la cual se dejaba sin efectos la calificación negativa por parte de la registradora de las cláusulas de vencimiento anticipado, en aplicación del artículo 12 de la Ley Hipotecaria. El debate que se produce en la instancia gira en torno a la competencia de la registradora para calificar las cláusulas de vencimiento anticipado, teniendo en cuenta que había denegado su acceso al Registro.

El Juzgado de Primera Instancia aplica la vieja doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y en consecuencia considera incompetente a la registradora para valorar la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado contenidas en la hipoteca. Tras el correspondiente recurso de apelación, la Audiencia Provincial de Tarragona falla a favor de la anulación de la citada resolución con fundamento en la nueva doctrina del Tribunal Supremo contenida en la sentencia de 16 de diciembre de 2009, y de la Dirección General de los Registros y del Notariado a partir de 2010, admitiendo que los registradores pueden calificar este tipo de cláusulas y, por tanto, apreciar su abusividad, siempre que se trate de cláusulas cuyo carácter abusivo no requiera de juicio de ponderación alguno:

*«[...] De este modo, dentro de los límites inherentes a la actividad registral, el Registrador podrá realizar una mínima actividad calificadora de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, en virtud de la cual podrá rechazar la inscripción de una cláusula, siempre que su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo queda ser apreciado por el Registrador sin realizar ningún tipo de valoración de las circunstancias concurrentes en el supuesto concreto. Ello supone que la función calificadora se limitará exclusivamente a la mera subsunción automática del supuesto de hecho en una prohibición específicamente determinada en términos claros y concretos. Dicho de otro modo, el control sobre dichas cláusulas deberá limitarse a las que estén afectadas de una causa directa de nulidad apreciable objetivamente (porque así resulte claramente de una norma que la exprese), sin que puedan entrar*

*en el análisis de aquellas otras que, por tratarse de conceptos jurídicos indeterminados o que puedan ser incluidos en el ámbito de la incertidumbre sobre el carácter abusivo (p. ej., basado en el principio general de la buena fe o el desequilibrio de derechos y obligaciones), solo podrán ser declaradas abusivas en virtud de una decisión judicial. Una interpretación diferente a la que ahora se propone supondría, como consecuencia inevitable, la exclusión de estas cláusulas de las presunciones registrales de validez del contenido de los asientos, sin que exista ningún tipo de base legal para ello, dado que el artículo 12 de la Ley Hipotecaria no ha variado, claro está, el artículo 6.3 del Código Civil. Más aún, una solución diferente convertiría la intervención del Registrador en un mero trámite impuesto al particular, sin que ello le reportara ninguna ventaja desde la perspectiva de los fines de las normas dictadas en defensa de sus intereses, obligándole así a renunciar por imperativo legal a los instrumentos de protección que le dispensa nuestro modelo de seguridad jurídica preventiva».*

La Audiencia Provincial de Tarragona destaca la importancia de esta nueva doctrina, que altera claramente la interpretación que del artículo 12 de la Ley Hipotecaria se ha venido haciendo durante años, al permitir la calificación por parte del registrador de las cláusulas de vencimiento anticipado de las hipotecas. Considera la Audiencia Provincial que se trata de una interpretación más acorde con la normativa registral:

*«En este punto, es preciso poner de manifiesto que si bien lo resuelto por la Dirección General no vincula a la Sala, el hecho de que la misma altere radicalmente la interpretación del repetido artículo 12 de la LH y la circunstancia de que la nueva interpretación se funde, en gran medida, en los argumentos expuestos en la referida sentencia del Tribunal Supremo, lleva necesariamente a la Sala a la conclusión contraria a la que con base en la anterior doctrina del citado Centro Directivo, adoptó la sentencia que ahora se recurre. Partiendo de lo anterior, resulta evidente que el párrafo segundo del artículo 12 de la LH no puede determinar la exclusión de la calificación registral de las cláusulas de vencimiento anticipado si las mismas poseen trascendencia real, pues su inscripción en el Registro de la Propiedad determina su integración en el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, gozando de la presunción de validez y exactitud de los asientos del registro, por lo que han de ser calificadas por quien dota al asiento de tal presunción. No debe de olvidarse que dicho precepto, sin diferenciación alguna de los extremos asentados en el Registro, indica que «el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, solo 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». Como ya se ha señalado y expresa la DGRN en sus últimas resoluciones citadas, una interpretación diferente supondría la exclusión*

*de estas cláusulas de las presunciones registrales de validez del contenido de los asientos sin que exista ningún tipo de base legal para ello. A tal efecto, para que accedan al Registro cláusulas que van a participar de los efectos legitimadores y de fe pública, resulta imprescindible que se actúen los filtros de legalidad sancionados por el legislador y con carácter inexcusable, el control de legalidad dada la autonomía e independencia que conlleva tal función, siendo decisivo el argumento que proporciona la Sala Primera del Tribunal Supremo, y que recogen las resoluciones de la DGRN al reconocer el papel decisivo del Registrador en presencia de una cláusula abusiva, al confirmar la entidad propia de la actividad registral respecto de la judicial y diferenciar entre nulidad y no inscribibilidad de una cláusula».*

En esta misma línea, la Audiencia Provincial de Málaga, en las sentencias de 23 de abril de 2012<sup>46</sup> y 17 de abril de 2013<sup>47</sup>, tras referirse al control de legalidad por parte del Registrador de las cláusulas de vencimiento anticipado, admite la necesidad de interpretar el artículo 12 de la Ley Hipotecaria conjuntamente con el resto de las normas que operan en relación al mercado hipotecario y, por tanto, con los principios que inspiran las normas de protección de los consumidores.

Aunque la Audiencia Provincial llega a la conclusión de la imposibilidad de excluir de manera absoluta la calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado, sin embargo, considera limitado este control a las que estén afectadas de una tacha apreciable objetivamente de abusividad.

En el caso de la sentencia de 23 de abril de 2012 se planteaba si la calificación negativa realizada por el registrador, con fundamento en el carácter abusivo de la cláusula, era o no conforme a los dictados del artículo 12 de la Ley Hipotecaria. La Audiencia Provincial de Málaga interpreta el artículo 12, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria en un doble sentido:

1.º Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras han de inscribirse en el Registro de la propiedad, siempre y cuando el registrador haya calificado favorablemente el resto de cláusulas con trascendencia real.

2.º El reflejo registral de dichas cláusulas se efectuará en los términos que resulten de la escritura de formalización de la hipoteca, salvo que hubiera sido declarada nula por sentencia judicial o fuera contraria a una norma imperativa, no pudiendo el registrador entrar a valorar circunstancias del caso concreto.

A pesar de que Audiencia Provincial de Málaga ve clara la finalidad del legislador (limitar el juego del artículo 18 LH), no obstante se muestra conforme con la necesidad de interpretar esta norma de forma coherente con el resto de normas de protección de los consumidores en el mercado hipotecario. El resultado de tal interpretación le impide asumir la exclusión absoluta de la calificación de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado de las

hipotecas, aunque sí habla de modalización en cuanto a su extensión, no pudiendo ir más allá de aquellas cláusulas afectadas de una tacha de abusividad apreciable objetivamente, debiendo el resto ser declaradas abusivas mediante sentencia judicial.

En la sentencia de 17 de abril de 2013 la Audiencia Provincial de Málaga reproduce idéntica doctrina en un caso en el que se plantea la adecuada revocación por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado de la calificación negativa de las escrituras públicas de hipoteca, en virtud de las cláusulas de vencimiento anticipado. Esta sentencia admite la calificación registral negativa de las cláusulas de vencimiento anticipado únicamente cuando pueda ser determinada su abusividad de forma objetiva, salvo que exista una sentencia judicial que así lo declare o infrinjan claramente una norma imperativa o prohibitiva.

El Tribunal Supremo se ha pronunciado recientemente sobre esta cuestión, sorprendentemente anulando la sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona. Tras referirse el Tribunal Supremo en la sentencia de 13 de septiembre de 2013<sup>48</sup>, a la correcta interpretación que realiza la Audiencia Provincial del artículo 12 de la Ley Hipotecaria en conexión con otras normas de nuestro Ordenamiento Jurídico, como el artículo 18 de la ley 2/2009, o la normativa general de protección de consumidores, recogiendo así la nueva doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009, no obstante, revoca la sentencia de la Audiencia, dejándola sin efectos y otorgando eficacia a la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, que precisamente niega la validez de esta nueva doctrina<sup>49</sup>. Esto resulta un tanto extraño cuando además en el propio fundamento jurídico tercero se afirma lo siguiente: «*Sucede que esta es la doctrina seguida por la Dirección General de los Registros y del Notariado, claramente en resoluciones posteriores a la que motivó el recurso de casación, como la de 16 de agosto de 2011, que trata la cuestión en sus términos adecuados, a los que, en lo menester, nos remitimos*».

La explicación de tal revocación la encontramos en el fundamento jurídico cuarto, en el cual se hace referencia a la falta de legitimación activa de la registradora de la propiedad para interponer esta demanda, lo que parece finalmente ha motivado la revocación de la sentencia de la Audiencia: «*El iter por el que transcurre la motivación expuesta debería dirigir, en esta encrucijada, al examen de las concretas cláusulas objeto de calificación negativa de la registradora de Falset. Sin embargo, lo impide la falta de legitimación de la misma, por no resultar de las actuaciones que la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de junio de 2008 afecte a un derecho o interés de la que sea titular, en términos del artículo 328 de la Ley Hipotecaria [...]*

Esta sentencia ha sido criticada por la doctrina que considera que del contenido de la misma parece desprenderse la intención del Tribunal Supremo de

fallar en contra de los criterios recogidos por la doctrina de la Audiencia Provincial de Tarragona respecto a la interpretación que debe darse al artículo 12 de la Ley Hipotecaria, habiendo encontrado como argumento para poder revocar la sentencia de la Audiencia y dotar de efectos a la del Juzgado, contraria a esta nueva doctrina, la falta de legitimación por parte de la registradora para interponer la demanda<sup>50</sup>. Sea cual sea la intención del Tribunal Supremo en esta sentencia, no puede considerarse que haya existido un nuevo giro respecto a la doctrina mantenida por el Tribunal Supremo en relación a la calificación registral de las cláusulas de vencimiento anticipado, al reproducir los mismos argumentos que la sentencia de esta Sala de 16 de diciembre de 2009, y reconocer expresamente que este criterio parece el más adecuado en consonancia con las normas de protección de los consumidores. Simplemente habrá que entender que la falta de legitimación activa de la registradora para interponer la demanda es causa suficiente para que el Tribunal Supremo revoque la sentencia de la Audiencia, a pesar de ser partidario de la interpretación del artículo 12 de la Ley Hipotecaria en el sentido marcado por la Audiencia siguiendo la última doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

#### IV. LA INTERPRETACIÓN DE LA RECENTE DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO SOBRE LA CALIFICACIÓN DE LAS CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO

El cambio de criterio que en relación a la calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado de las hipotecas tiene lugar a partir de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de octubre de 2010 reduce el control de legalidad de los registradores a los casos en que la cláusula pueda incardinarse en alguno de los supuestos contemplados en la lista negra contenida en los artículos 85 a 91 TRLGDCU. De hecho, la resolución de 13 de septiembre de 2013 [RJ 2013, 8277], siguiendo los dictados de la ya citada sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona, identifica la expresión «*tacha apreciablemente objetiva de abusividad*», con el listado de cláusulas abusivas contenido en los artículos 85 a 91 TRLGDCU<sup>51</sup>.

Aunque no todas las resoluciones que se han dictado con posterioridad identifican este concepto con el listado de cláusulas abusivas, como sucede en el caso de la resolución de 18 de noviembre de 2013<sup>52</sup>, que a pesar de recoger los argumentos anteriores no realiza una referencia clara a la lista de cláusulas abusivas como las únicas que presentan una tacha apreciable objetivamente de abusividad, sin embargo, se hace mención a la necesidad de que se trate de cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado de forma objetiva, sin entrar a valorar las circunstancias concretas del contrato celebrado. En este sentido,

admite la calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado y la negativa de su acceso al Registro cuando se trate de cláusulas «*cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el Registrador*».

En el caso resuelto por la reciente resolución de 5 de febrero de 2014, en el que se plantea si la suspensión de la inscripción por parte de la Registradora de la cláusula relativa a la bonificación del tipo de interés, para el caso en que se tenga contratada con una entidad del grupo un Cap hipotecario por un importe mayor al 70% del saldo pendiente, por no cumplir con los requisitos del artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo es o no ajustada a derecho, se hace referencia nuevamente a la posibilidad de denegar la inscripción de las cláusulas que puedan resultar abusivas por estar afectadas de una tacha apreciable objetivamente de abusividad. La Dirección General de los Registros y del Notariado no identifica necesariamente esta expresión con los casos recogidos en la llamada lista negra del texto refundido de consumidores, al utilizar el término «especialmente», cuando hace referencia a las cláusulas que pueden ser rechazadas por el registrador:

*«[...] la nulidad que declara el artículo 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007 respecto de las condiciones generales abusivas, es una nulidad que declara directamente la misma Ley, y el mandato legal de tenerlas por no puestas dirigidos a todos los funcionarios que aplican la Ley, y entre ellos los registradores, no queda subordinado a la previa declaración judicial, especialmente cuando se trata de algunas de las cláusulas incluidas en la llamada doctrinalmente “lista negra”, bien por vincular el contrato a la voluntad del predisponente, bien por limitar los derechos básicos del consumidor, bien por su falta de reciprocidad o por cualquiera de otras causas que aparezcan expresamente enunciadas en el artículo 85 y siguientes del citado Texto Refundido, al no requerir una valoración de las circunstancias concurrentes en función de conceptos jurídicos indeterminados».*

Respecto a la interpretación que deba realizarse del artículo 12, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria reitera el criterio jurisprudencial ya manifestado en resoluciones anteriores respecto a la necesaria interpretación de este precepto junto con el resto de normas sobre el mercado hipotecario, recordando que la nulidad del artículo 83 TRLGDCU es una nulidad que declara directamente la ley y que va dirigido también a funcionarios públicos.

A pesar de que estas últimas resoluciones parecen dejar la puerta abierta a una nueva jurisprudencia registral que reconozca como posible la calificación por parte del Registrador de las cláusulas abusivas, en atención a los dictados del artículo 82 TRLGDCU, sin embargo, en resoluciones posteriores se vuelve a hacer hincapié en la necesidad de identificar las cláusulas que el registrador puede calificar con aquellas que estén incluidas en la llamada lista negra de

cláusulas abusivas. En este sentido, pueden citarse las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de octubre de 2014 [*EDD* 2014, 183009], 6 de octubre de 2014 [*EDD* 2014, 187115] o 9 de octubre de 2014 [*EDD* 2014, 186266], en las que finalmente no se aplica esta doctrina para resolver el caso, al no haberse denegado en ninguno de ellos el acceso al Registro de la cláusula objeto de litigio por una cuestión de abusividad.

Esta doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado plantea un problema ya conocido, al que nos hemos referido con anterioridad. Se trata del alcance de la intervención que debe tener el registrador cuando se trata de controlar la legalidad de las cláusulas abusivas en contratos de préstamo hipotecarios celebrados con consumidores. Aunque ciertamente se haya producido un cambio de criterio al ampliarse el margen de actuación de los registradores cuando se enfrentan a cláusulas abusivas, permitiendo incluso la calificación de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, sin embargo, se siguen poniendo límites a la autonomía de los registradores, que no pueden determinar el carácter abusivo de una cláusula aplicando la normativa general de consumidores.

Conforme a la doctrina actual, se puede denegar el acceso al Registro de las cláusulas de vencimiento anticipado de las hipotecas cuando dicha cláusula sea contraria a una norma imperativa o prohibitiva redactada en términos claros y concretos, a las que hayan sido declaradas nulas por una sentencia judicial previa (no exigiéndose actualmente la inscripción en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación) o resulten nulas porque puedan incluirse en alguno de los supuestos recogidos en la llamada lista negra de cláusulas abusivas. Quedarían fuera, por tanto, las ineficacias derivadas de la aplicación de la cláusula general contenida en el artículo 82 TRLGDCU.

Atender únicamente al listado de cláusulas abusivas para poder denegar el acceso al Registro de las cláusulas de vencimiento anticipado en aquellos casos en que no exista una previa sentencia judicial que declare su carácter abusivo y, por consiguiente, su nulidad, no parece suficiente. Si sostuviéramos que el artículo 12 de la Ley Hipotecaria debe ser interpretado de forma sistemática junto con los principios registrales y la normativa de consumidores, no tiene sentido admitir el acceso de una cláusula de vencimiento anticipado al Registro de la propiedad cuando esta sea contraria a la buena fe y rompa de manera desproporcionada el justo equilibrio entre los derechos y las obligaciones de las partes, en perjuicio del consumidor; máxime teniendo en cuenta los efectos que produce respecto de terceros. La nulidad que establece el artículo 83 TRLGDCU es una nulidad que opera por virtud de la ley y que no necesita de una declaración judicial para que la cláusula no vincule al consumidor, como bien reconoce la Dirección General de los Registros y del Notariado. Esta solución es además conforme con el artículo 18 de la Ley 2/2009, que impone a los registradores la obligación de denegar la inscripción de las escrituras de préstamo hipotecario cuando no cumplan la legalidad vigente.

Continuar afirmando, para evitar la calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado, que el registrador no dispone de medios suficientes para valorar de manera objetiva el carácter abusivo de una cláusula que no aparece inserta en la lista negra no parece que sea una máxima que deba admitirse como tal. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, es claro sobre este particular: «*Los Registradores calificarán [...] y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro*». Y con estos medios el registrador calificará las condiciones generales de las hipotecas, de tal modo que, si de tal operación no puede desprenderse su carácter abusivo, simplemente la inscribirá.

Considerar que se puede llegar a una calificación discrecional si se permite al Registrador valorar la abusividad de la cláusula a partir del principio de buena fe y del desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes es no comprender el alcance de la nulidad de pleno derecho ni el significado del concepto de cláusula general. La utilización de conceptos jurídicos indeterminados no tiene por qué conducir a calificaciones discrecionales. Concretar conceptos jurídicos indeterminados o cláusulas generales no es directamente proporcional a actuación discrecional<sup>53</sup>. Distinto será que sea más o menos acertada su valoración, al igual que puede ser más o menos acertada la aplicación que realice un juez de estas cláusulas generales.

En definitiva no deben confundirse los medios de que dispone el registrador con las mayores o menores dificultades para valorar la abusividad de una cláusula. Si el registrador no tiene clara la abusividad de una cláusula a partir de los medios de que dispone, evidentemente la inscribirá. No se comprende, por tanto, que la calificación registral no pueda extenderse a otras cláusulas diferentes de las que contiene el listado<sup>54</sup>. Como ha señalado MIQUEL GONZÁLEZ (2011, p. 786), el criterio que se adopte al respecto dependerá en buena medida del concepto que se mantenga de cláusula general. Si se mantiene que la cláusula general del artículo 82 TRLGDCU es una disposición de Ley, entonces habrá que concluir que el control legal que debe realizar el registrador deberá observar los dictados del citado precepto<sup>55</sup>. Aplicando este control el registrador en ningún momento asume funciones jurisdiccionales, ya que no declara la nulidad de las mismas, sino que simplemente se limita a no inscribirlas, teniendo eficacia en las relación entre las partes, y siempre queda abierta la vía judicial para su determinación.

Esta solución parece más conforme con el concepto de nulidad de pleno derecho y con la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que considera que el consumidor no puede quedar vinculado por este tipo de cláusulas, a pesar de que no haya un pronunciamiento judicial al respecto. En este sentido, los funcionarios públicos, incluidos notarios y registradores, tienen la obligación de no autorizar o no inscribir los documentos que contengan cláusulas abusivas. En el caso de las hipotecas, se deberá proceder a la inscripción

parcial en beneficio del consumidor<sup>56</sup>. Además hay que tener en cuenta que el criterio de la subsunción automática en una de las cláusulas incluidas en la lista negra no evita que en ocasiones deban realizarse interpretaciones de términos que allí se recogen.

Toda esta problemática ha propiciado la elaboración por parte del Colegio de Registradores de un documento interno en el que se hace constar las cláusulas abusivas no inscribibles en el Registro de la Propiedad, haciendo expresa mención a las cláusulas de vencimiento anticipado de las hipotecas<sup>57</sup>. En él se recogen, como cláusulas de vencimiento anticipado no inscribibles, los pactos de vencimiento anticipado del préstamo por impago de una o dos cuotas del mismo, en aplicación del artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; los pactos de vencimiento anticipado por no inscripción de la hipoteca, no inscripción en plazo determinado o denegación parcial, por ser rechazado por la STS de 12 de diciembre de 2009; los pactos de vencimiento anticipado para el caso de que la parte prestataria sea declarada en concurso, en aplicación del artículo 61.3 de la Ley Concursal; los pactos de vencimiento anticipado en caso de enajenación o realización de actos dispositivos respecto de la finca hipotecada, por infracción de los artículos 27 y 107.3 de la Ley Hipotecaria, según doctrina reiterada de la Dirección General y de la STS de 16 de diciembre de 2009; los pactos de vencimiento anticipado por prohibición absoluta de arrendar o de constituir un arrendamiento urbano de vivienda por plazo superior al mínimo legal de cinco años, en aplicación de los artículos 27, 133 y 175.2 de la Ley Hipotecaria, admitiéndose tal pacto cuando se trate de arrendamientos excluidos del principio de purga en la ejecución forzosa y que sean gravosos o dañosos, entendiendo por tales los que suponen una minoración del valor de la finca por rentas bajas o por anticipo de rentas; los pactos de vencimiento anticipado en caso de despacho de mandamiento de ejecución o embargo contra la finca hipotecada o contra la parte deudora hipotecante porque no disminuye la garantía real y, por tanto, vulnera los artículos 1129.1 del Código Civil y 131 y 133 de la Ley Hipotecaria; los pactos de vencimiento anticipado por disminución del valor de la finca por deterioro de la misma, a juicio del prestamista o apreciada por perito vinculado a esta, si no se amplía la garantía a otros bienes, por ser contrario al artículo 1256 del Código Civil y 85.3 del Texto Refundido de Consumidores; o por fluctuación de los precios de mercado al haberse suprimido el artículo 5.3 de la Ley del Mercado Hipotecario por entenderse que tenía carácter abusivo; los pactos de vencimiento anticipado por expropiación de la finca, en atención a la doctrina de la Dirección General y algunas sentencias de Audiencias Provinciales; los pactos que vinculan el vencimiento anticipado de la deuda a causas ajenas al contrato de hipoteca, en atención a la doctrina de las Audiencias Provinciales; los pactos de vencimiento anticipado por incumplimiento de prestaciones accesorias, siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo, aunque advierte la

Comisión que el criterio de accesорiedad del pacto dependerá de cada caso en particular en atención a la naturaleza de la obligación garantizada y la finalidad del préstamo.

Con independencia de que se pueda estar más o menos de acuerdo con el contenido de este documento, no parece razonable que se deje en manos del Colegio de Registradores la responsabilidad de tener que decidir qué es inscribible y qué no para tratar de dotar de uniformidad los criterios de interpretación sobre la calificación de las cláusulas abusivas<sup>58</sup>. Debe ser el legislador en su caso quien clarifique esta cuestión. Esto nos lleva a reflexionar acerca de la conveniencia de modificar el artículo 12 de la Ley Hipotecaria para eliminar las confusiones generadas respecto a la transcripción de las cláusulas financieras y los efectos de la publicidad-noticia, así como del artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación al impago de tres mensualidades o equivalente para considerar conforme a derecho la activación de la cláusulas de vencimiento anticipado por falta de pago por un sistema de porcentajes que se ajuste a los criterios de duración de la obligación contraída y al porcentaje de incumplimiento con respecto a la totalidad de la deuda. De no proponerse soluciones en este sentido, no quedará más remedio que seguir reivindicando la correcta calificación negativa por parte de los registradores cuando se enfrenten a cláusulas de vencimiento anticipado abusivas en aplicación de los dictados del artículo 82 TRLGDCU, sin que ello suponga invasión alguna de competencias jurisdiccionales por parte de los registradores.

## V. CONCLUSIONES

I. La Dirección General de los Registros y del Notariado admite actualmente la calificación registral de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las hipotecas permitiendo una mínima actividad calificadora que debe ser interpretada en el sentido de poder denegar su acceso al Registro cuando su carácter abusivo pueda ser apreciado de manera objetiva, sin necesidad de valorar las circunstancias del caso concreto. Esto se traduce en la mera subsunción automática de la cláusulas en los supuestos contenidos en los artículos 85 a 91 TRLGDCU o en el supuesto de hecho de una norma imperativa que permita como resultado detectar su abusividad en términos claros y precisos. Esta solución no resulta acorde con las normas de protección de los consumidores ni tampoco con los principios que se derivan de nuestro sistema hipotecario. El artículo 12 de la Ley Hipotecaria debe ser interpretado en el sentido de impedir la declaración de nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado abusivas pero no la calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado de las hipotecas, cuyo mandato imponen los artículos 8 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, 83 y 84 del Texto Refundido de

Consumidores, y 18 de la Ley 2/2009 de protección del consumidor en materia de préstamos hipotecarios.

II. Aunque es preciso subsanar el error contenido en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria mediante una reforma legislativa, por haber permitido que prosperen las ejecuciones hipotecarias con cláusulas de vencimiento anticipado nulas, un buen control de legalidad preventivo minimizaría los problemas derivados de la interpretación literal de este precepto. Ese control preventivo que deben realizar los registradores no debe limitarse al listado de cláusulas abusivas, sino que debe ir más allá, aplicándose los parámetros que marca el artículo 82 del Texto Refundido de Consumidores para valorar si una cláusula es o no abusiva, con independencia de que haya existido un pronunciamiento judicial previo.

## ÍNDICE

- STJUE de 4 de junio de 2009
- STJUE de 14 de junio de 2012
- STJUE de 14 de marzo de 2013
- STS de 7 de febrero de 2000
- STS de 4 de junio de 2008
- STS de 12 de diciembre de 2008
- STS de 16 de diciembre de 2009
- STS de 7 de febrero de 2011
- STS de 13 de septiembre de 2013
- SAP de Tarragona de 1 de abril de 2011
- SAP de Málaga de 23 de abril de 2012
- SAP de Málaga de 17 de abril de 2013
- RDGRN de 5 de junio de 1987
- RDGRN de 15 de julio de 1998
- RDGRN de 28 de enero de 1998
- RDGRN de 30 de enero de 1998
- RDGRN de 14 de marzo de 2000
- RDGRN de 3 de septiembre de 2006
- RDGRN de 2 de diciembre de 2006
- RDGRN de 21 de diciembre de 2007
- RDGRN de 1 de febrero de 2008
- RDGRN de 25 de marzo de 2008
- RDGRN de 24 de julio de 2008
- RDGRN de 1 de octubre de 2010
- RDGRN de 4 de noviembre de 2010
- RDGRN de 21 de diciembre de 2010

- RDGRN de 11 de enero de 2011
- RDGRN de 8 de junio de 2011
- RDGRN de 13 de septiembre de 2013
- RDGRN de 18 de noviembre de 2013
- RDGRN de 5 de febrero de 2014
- RDGRN de 3 de octubre de 2014
- RDGRN de 6 de octubre de 2014
- RDGRN de 9 de octubre de 2014

## BIBLIOGRAFÍA

- ALBIEZ DOHRMANN, J. (1993). El control de las condiciones generales abusivas e imprecisas en el ámbito registral, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 618, 1421-1486.
- (2001). La Ley 7/1998, de 13 de abril, ¿excluye el control registral de las cláusulas abusivas?, *Revista de Derecho Patrimonial*, núm. 8, 69-104.
- (2008). El control de las condiciones generales imprecisas y abusivas en el ámbito registral, *La calificación registral* (dir. Gómez Gállico), tomo I, Navarra, Aranzadi.
- ALFARO ÁGUILA-REAL, J. (1997). El proyecto de Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación: técnica legislativa, burocracia e intereses corporativos en el Derecho Privado, *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, núm. 67, 839-902.
- AMORÓS GUARDIOLA, M. (1985). El leasing inmobiliario y su inscripción registral, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 569, 863-926.
- BALLUGERA GÓMEZ, C. (2009). Tratamiento registral de las cláusulas abusivas de las hipotecas, *Boletín Oficial del Colegio de Registradores*, núm. 153, 309-328.
- BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA, E. (2007). Cláusulas de vencimiento anticipado de un préstamo hipotecario. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 2006, *Aranzadi Civil*, núm. 2, 2373-2389.
- BUSTO LAGO, J. M. (2001). El control registral de las condiciones generales de los contratos, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 667, 1939-2004.
- (2010). Las cláusulas de interés variable y de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios: perspectiva del derecho de consumo (a la luz de algunas reformas legislativas recientes), *Homenaje a Víctor Manuel Garrido de Palma* (coord. Sánchez González y otros), Navarra, Aranzadi, 377-432.
- CLEMENTE MEORO, M. (1991). *Los supuestos legales de vencimiento anticipado de las obligaciones*, Valencia, Tirant lo Blanch.
- DE CASTRO, F. (1949). *Derecho Civil de España*, Madrid, Civitas.
- DE PABLO CONTRERAS, P. (1999). Comentario al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales* (coord. Albaladejo y Díaz Alabart), Madrid, Edisofer, 127-144.
- DÍEZ-PICAZO, L. (1980). El pago anticipado, *Estudios de Derecho Privado*, Madrid, Civitas, 113-175.
- *Fundamentos de Derecho Civil II*, Madrid, Civitas.

- DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (2014). Calificación por el registrador de las cláusulas de vencimiento anticipado contenidas en la escritura de constitución de hipoteca. Impugnación ante la jurisdicción civil de una resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 95, 259-290.
- (2013). La sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013: dificultades de interpretación y aplicación por los tribunales, *e-Cesco*, núm. 5, 5-25, disponible en (<http://cesco.revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/254>).
- GALLEGO DOMÍNGUEZ, J. (2006). Las cláusulas abusivas y el Registro de la Propiedad, *Estudios de Derecho de Obligaciones. Homenaje al Profesor Mariano Alonso Pérez*, tomo I, Madrid, Wolters Kluwer, 713-736.
- GARCÍA GARCÍA, J. M. (1992). La función registral calificadora, la protección de los consumidores y la cláusula penal en los autos del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 610, 1313-1358.
- (2005). La calificación registral, El procedimiento ante el Registro de la Propiedad y el Registro Mercantil, tomo I, Madrid, Civitas.
- GÓMEZ GÁLLIGO, J. (1997). *La calificación registral*. Ciclo de conferencias en conmemoración de los cincuenta años de la legislación hipotecaria de 1946, La evolución del Derecho Registral Inmobiliario en los últimos cincuenta años. Madrid. Centro de Estudios Registrales.
- (2014). La doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y el ámbito de calificación de las cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 741, 2153-175.
- GÓMEZ JENÉ, F. (2009). Seguridad jurídica y mercado secundario. La publicidad registral de las cláusulas de las hipotecas como base de la seguridad jurídica, *Boletín Oficial del Colegio de Registradores*, núm. 160, 1827-1838.
- LACRUZ, J. L. (1979). Dictamen sobre la función registral y la figura del registrador, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 530, 75-95.
- (2011). *Derecho Inmobiliario Registral*, Navarra, Aranzadi.
- MIQUEL GONZÁLEZ, J. M. (2010). Libertad contractual, condiciones generales y control de legalidad, *El Notario del siglo XXI*, núm. 30, disponible en (<http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-30/opinion/opinion/1265-libertad-contratual-condiciones-generales-y-control-de-legalidad-0-7112038579873776>).
- (2011). Comentario al artículo 84 TRLGDCU, *Comentarios a las normas de protección de los consumidores*, (dir. S. Cámara), Madrid, Colex, 768-788.
- (2013). Condiciones generales abusivas en los préstamos hipotecarios, *Revista Jurídica de la Universidad Autónoma de Madrid*, núm. 27, 223-252.
- MUÑIZ ESPADA, E. (2013). Adquisición de productos financieros y los riesgos de asimetría, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 739, 3021-3072.
- MIÚRTULA LAFUENTE, V. (2012). *La protección frente a las cláusulas abusivas en préstamos y créditos*, Tarragona, Reus.
- PASQUAU LIAÑO, M. (1997). *Nulidad y anulabilidad*, Madrid, Civitas.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (2001). *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, Madrid, Civitas.
- PÉREZ HEREZA, J. (2010). Los mecanismos de protección del consumidor bancario, *El Notario del Siglo XXI*, núm. 30, disponible en (<http://www.elnotario.es/index>).

[php/hemeroteca/revista-30/opinion/opinion/1263-los-mecanismos-de-proteccion-del-consumidor-bancario-0-5046687261244922](http://hemeroteca/revista-30/opinion/opinion/1263-los-mecanismos-de-proteccion-del-consumidor-bancario-0-5046687261244922)).

ROCA SASTRE, R. M. (1997), *Derecho Hipotecario*, tomo IV, Barcelona, Bosch.

## NOTAS

<sup>1</sup> Artículo 18 LH: «Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro».

<sup>2</sup> PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (2001). *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, Madrid, Civitas, p. 552.

<sup>3</sup> LACRUZ BERDEJO, J. L. (1979). Dictamen sobre la naturaleza de la función registral y la figura del registrador, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 530, p. 127.

<sup>4</sup> ROCA SASTRE, R. M. (1997). *Derecho Hipotecario*, tomo IV, Barcelona, Bosch, p. 2.

<sup>5</sup> AMOROS GUARDIOLA, M. (1985). El leasing inmobiliario y su inscripción registral, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 569, p. 919; ROCA SASTRE, R. M. (1997). *Derecho Hipotecario*, tomo IV, Barcelona, Bosch, p. 41; GARCÍA GARCÍA, J. M. (2005). La calificación registral, *El procedimiento ante el Registro de la Propiedad y el Registro Mercantil*, tomo I, Madrid, Civitas, p. 326; DE PABLO CONTRERAS, P. (1999), Comentario al artículo 18 LH, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales* (coor. Albaladejo y Díaz Alabart), tomo VII, Madrid, Edersa, pp. 49 y 50.

<sup>6</sup> Afirma GÓMEZ GALLIGO (1997, p. 143) que, en definitiva, se trata de determinar si el título reúne los requisitos tanto formales como materiales, exigidos por nuestro Ordenamiento para su validez y eficacia frente a terceros, La calificación registral. Ciclo de conferencias en conmemoración de los cincuenta años de la legislación hipotecaria de 1946, *La evolución del Derecho Registral Inmobiliario en los últimos cincuenta años*, Madrid, Centro de Estudios Registrales.

<sup>7</sup> GARCÍA GARCÍA, J. M. (1992). La función registral calificadora, la protección de los consumidores y la cláusula penal en los autos del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 610, p. 1335.

<sup>8</sup> *Vid. RRDGRN* 8 de octubre de 1991 [RJ 1991, 7494], 9 de octubre de 1991 [EDD 1991, 9506], 10 de octubre de 1991 [EDD 1991, 9554], 11 de octubre de 1991 [EDD 1991, 9601], 14 de octubre de 1991 [EDD 1991, 9647], 4 de mayo de 1992 [RJ 1992, 4835], 1 de junio de 1992 [RJ 1992, 5814], 29 de junio de 1992 [RJ 1992, 5951], entre otras.

<sup>9</sup> *Vid. RDGRN* de 19 de abril de 2006 [EDD 2006, 59196], 20 de mayo de 2008 [RJ 2008, 7715].

<sup>10</sup> ALBIEZ DOHRMANN (2001, p. 80) concluye a este respecto que el control del registrador en materia de cláusulas abusivas no deja de ser un control formal a pesar de considerar que ello no casa con nuestro sistema registral, La Ley 7/1998, de 13 de abril, ¿excluye el control registral de las cláusulas abusivas?, *Revista de Derecho Patrimonial*, núm. 8.

<sup>11</sup> DE PABLO CONTRERAS, P. Comentario al artículo 18 de la Ley Hipotecaria», *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, (coord. Albaladejo y Díaz Alabart), tomo VII, Madrid, Edersa, p. 50, nota núm. 77; BELLOD FERNANDEZ DE PALENCIA, E. (2007, p. 2373). «Cláusulas de vencimiento anticipado de un préstamo hipotecario. resolución de la Dirección General del Registro y del Notariado de 2 de octubre de 2006», *Aranzadi Civil*, núm. 2, p. 2373; PÉREZ HEREZA, J. (2010, p. 2), «Los mecanismos de protección del consumidor bancario», *El Notario del Siglo XXI* (<http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-30/opinion/opinion/1263-los-mecanismos-de-proteccion-del-consumidor-bancario-0-5046687261244922>).

Para ALFARO (1997, p. 889) existen cuatro argumentos por los cuales debe limitarse la función calificadora del Registrador, excluyendo el control de legalidad cuando se trata de cláusulas abusivas. En primer lugar, afirma que atribuir a los Registradores esta facultad supone una contradicción de las afirmaciones realizadas por la Exposición de Motivos de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación respecto de lo que ha de ser la regulación que contenga la Ley a este respecto; en segundo lugar, porque contradice la doctrina de la Dirección General de los Registros anterior a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación; en tercer lugar, porque la función calificadora no puede alcanzar a rechazar la inscripción alegando el incumplimiento de los requisitos legales o la nulidad de determinadas cláusulas, ya que ello supondría una invasión intolerable en la libertad de los particulares y en la tutela judicial de derechos; en cuarto lugar, porque supone la atribución de competencias a la jurisdicción contenciosa administrativa para conocer sobre el carácter abusivo o no de las cláusulas contractuales insertas en contratos celebrados entre particulares, puesto que contra la calificación del Registrador debería acudirse a esta jurisdicción y no a la civil, *El Proyecto de Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación: técnica legislativa, burocracia e intereses corporativos en el Derecho Privado, Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, núm. 67.

<sup>12</sup> MIQUEL GONZÁLEZ, J. M., Comentario al artículo 84 TRLGDCU, *Comentarios a las normas de protección de los consumidores* (dir. Cámara Lapuente), Madrid, 2011, pp. 768 y 788.

<sup>13</sup> Para BUSTO LAGO (2001, p. 1963) de no admitirse la extensión de la función calificadora a la determinación de las cláusulas abusivas se estaría consintiendo el acceso al Registro de la propiedad de actos nulos de pleno derecho con las consiguientes consecuencias que en orden a la presunción de validez resultan de la inscripción, *El control registral de las condiciones generales de los contratos, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 667.

<sup>14</sup> ALBIEZ DOHRMANN, J. (1993). El control de las condiciones generales abusivas e imprecisas en el ámbito registral, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 618, pp. 1437 y 1443.

<sup>15</sup> GALLEGOS DOMÍNGUEZ, J. (2006) Las cláusulas abusivas y el Registro de la propiedad, *Estudios de Derecho de Obligaciones. Homenaje al Profesor Mariano Alonso Pérez*, tomo I, Madrid, Wolters Kluwer, pp. 718, 731 y 732.

<sup>16</sup> BALLUGUERA GÓMEZ, C. (2013). La sentencia del Tribunal de Luxemburgo reactiva la lucha contra las cláusulas abusivas (I). Comentario a la STJUE de 14 de marzo de 2013, *La Ley 2-1013*, p. 1534. También en Tratamiento Registral de las Cláusulas abusivas de las hipotecas, *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 153-2000, p. 29.

<sup>17</sup> No obstante, ciertos autores detractores de la calificación por parte del registrador de las cláusulas abusivas admiten, con base en el citado precepto, el cierre registral de aquellas cláusulas abusivas contenidas en la lista negra porque consideran que para ello no hace falta la declaración de un juez. En este sentido, PASQUAU LIAÑO, M. (1997). *Nulidad y anulabilidad*, Madrid, Civitas, p. 201.

<sup>18</sup> Hay que decir que esta interpretación tiene su apoyo en la Exposición de Motivos de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, cuando establece en su apartado cuarto que «*la Ley parte de que el control de validez de las cláusulas generales tan solo corresponde a Jueces y Tribunales, sin perjuicio de la publicidad registral de las resoluciones judiciales relativas a aquellas a través del Registro regulado en el capítulo III y del deber de colaboración de los profesionales ejercientes de funciones públicas*».

Sobre la información de los riesgos que asume el prestatario y que deben constar en la escritura pública, véase MUÑIZ ESPADA, E. (2014). Adquisición de productos financieros y los riesgos de asimetría, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 739, 3058.

<sup>19</sup> Para MIQUEL GONZÁLEZ (2011, p. 772) es inadmisible realizar una lectura del artículo 84 TRLGDCU en el sentido de negar la calificación de las cláusulas abusivas, ya que la nulidad que se contiene en el artículo 83 respecto de las cláusulas abusivas es la nulidad

de pleno derecho, por lo que los registradores deben tenerlas por no puestas en los contratos sin necesidad de sentencia judicial que lo declare.

<sup>20</sup> MIQUEL GONZÁLEZ, J. M. (2011). Comentario al artículo 84 TRLGDCU, *Comentarios a las normas de protección de los consumidores*, (coord. Cámara Lapuente), Madrid, Colex, pp. 772 y 773.

<sup>21</sup> MIQUEL GONZÁLEZ, J. M. (2011). Comentario al artículo 84 TRLGDCU, *Comentarios a las normas de protección de los consumidores*, (coord. Cámara Lapuente), Madrid, Colex, p. 773. En este mismo sentido, se ha pronunciado ALBIEZ DOHRMANN (2008). El control de las condiciones generales imprecisas y abusivas en el ámbito registral, *La calificación registral* (dir. Gómez Gállico), tomo I, Navarra, Aranzadi, p. 795.

<sup>22</sup> MIQUEL GONZÁLEZ, J. M. (2010). Libertad contractual, condiciones generales y control de legalidad, *El Notario del siglo XXI*, núm. 30, p. 43.

<sup>23</sup> BUSTO LAGO, J. M. (2010), Las cláusulas de interés variable y de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios: perspectiva del derecho de consumo (a la luz de algunas reformas legislativas recientes), *Homenaje a Víctor Manuel Garrido de Palma* (coord. Sánchez González y otros), Navarra, Aranzadi, p. 414; BALLUGERA GÓMEZ, C. (2012), «Tratamiento registral de las cláusulas abusivas de las hipotecas», *Ejecución hipotecaria. Solución a tiempos de conflicto* (coord. Salas Carceller), Thomson-Reuters Aranzadi, Navarra, p. 430); A favor de esta interpretación, GÓMEZ GÁLLIGO, J. (2014), «La doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y el ámbito de calificación de las cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 741, p. 166.

<sup>24</sup> DE CASTRO, F. (1949). Derecho Civil de España, Madrid, Civitas, p. 475.

<sup>25</sup> En un sentido bien distinto se ha manifestado PERTINEZ VÍLCHEZ (2009, p. 1675) al afirmar que el artículo 258.2 LH tiene un carácter tan limitado que no permite calificar negativamente con apoyo en la lista gris, ya que la valoración sobre la abusividad debe hacerse teniendo en cuenta circunstancias de las que el registrador no puede tener conocimiento.

<sup>26</sup> Para GÓMEZ GÁLLIGO (2014, p. 165). Comentario al artículo 84 TRLGDCU, *Comentarios a las normas de protección de los consumidores*, (coord. Cámara Lapuente), Madrid, Colex, pp. 772 y 773.) tanto los notarios como los registradores deben rechazar las cláusulas abusivas en la contratación con consumidores no solo en el caso en que dicha cláusula esté incluida en la lista negra contenida en los artículos 85 a 91 TRLGDCU, sino también cuando sean contrarias a normas imperativas o cuando se trate de cláusulas declaradas nulas en sentencia judicial firme, pero no en el caso en que la calificación tenga por base el artículo 82 TRGLDCU, La doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y el ámbito de calificación de las cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 741.

<sup>27</sup> Como señala MIQUEL (2013, p. 234) «aunque los Notarios y los Registradores sean funcionarios con características muy especiales, y su función no sea administrativa, ni los Notarios pueden poner la fe pública al servicio de las cláusulas nulas, ni los Registradores pueden permitir su acceso al Registro. Ambos son titulares de una función pública que les obliga, en su ejercicio, al respecto de la ley», *Condiciones Generales Abusivas en los préstamos hipotecarios*, *Revista Jurídica de la Universidad Autónoma de Madrid*, núm. 27.

<sup>28</sup> Para ALBIEZ DOHRMANN (1993, p. 1477) cuando una cláusula abusiva es objeto de calificación, el registrador puede enjuiciarlas sin necesidad de limitarse a comprobar si la cláusula en cuestión está incluida entre las señaladas como abusivas, siendo suficiente valorar si una cláusula es contraria a la buena fe, rompe el justo equilibrio, perjudica de manera desproporcionada o no equitativa al consumidor, para que esta no sea inscrita, El control de las condiciones generales abusivas e imprecisas en el ámbito registral, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 618.

<sup>29</sup> El vencimiento anticipado de la deuda podrá tener lugar cuando el plazo haya sido pactado en beneficio del deudor o de ambas partes de la relación obligatoria (DÍEZ-PICAZO, L. (1980). El pago anticipado, *Estudios de Derecho Privado*, Madrid, pp. 174 y 175).

<sup>30</sup> DÍEZ-PICAZO, L. (1993), *Fundamentos de Derecho Civil II*, Madrid, p. 519; CLEMENTE MEORO, M. (1991), *Los supuestos legales de vencimiento anticipado de las obligaciones*, Valencia, Tirant lo Blanch, p. 36.

<sup>31</sup> El artículo 1129 del Código Civil enumera las causas que hacen que el deudor pierda el derecho al plazo:

1.<sup>º</sup> Cuando, después de contraída la obligación, resulte insolvente, salvo que garantice la deuda.

2.<sup>º</sup> Cuando no otorgue al acreedor las garantías a que se hubiera comprometido.

3.<sup>º</sup> Cuando hayan disminuido las garantías establecidas por actos propios del deudor o hayan desaparecido por caso fortuito, salvo sustitución por otras nuevas e igual de seguras.

<sup>32</sup> *Vid. SSTS de 7 de febrero de 2000 [RJ 2000, 282], 4 de junio de 2008 [RJ 2008, 3196].*

<sup>33</sup> *SSTS de 20 de octubre de 1993 [RJ 1993, 7753], 13 de febrero de 1996 [RJ 1996, 1252], 7 de febrero de 2000 [RJ 2000, 282], 12 de diciembre de 2008 [RJ 2009, 152], 4 de junio de 2008 [RJ 2008, 3196]; SSAP de Pontevedra de 4 de noviembre de 2005 [AC 2005, 2379], AP de Málaga de 17 de abril de 2013 [AC 2013, 1316].*

<sup>34</sup> *RRDGRN de 5 de junio de 1987 [RJ 1987, 4835], 15 de julio de 1998 [RJ 1998, 5969], 30 de enero de 1998 [RJ 1998, 5220].*

<sup>35</sup> *RRDGRN de 28 de enero de 1998 [RJ 1998, 279], 14 de marzo de 2000 [RJ 2000, 1104]; 3 de septiembre de 2006 [RJ 2005, 6928], 2 de diciembre de 2006 [RJ 2006, 9694].*

<sup>36</sup> Afirma LACRUZ (2011, pp. 306 y 307), siguiendo a De Page, que la transcripción no añade nada a la validez del acto, ni tampoco lo purga de los vicios que pueda tener, de tal modo que si el acto es nulo, la transcripción no hace más que publicar un acto nulo, *Derecho Inmobiliario Registral*, Navarra, Aranzadi.

<sup>37</sup> Esta última resolución ha sido posteriormente anulada por la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Tarragona el 1 de abril de 2011 [AC 2011, 1178].

<sup>38</sup> Para GÓMEZ JENÉ (2009, p. 1834) el término «hacer constar» no debe ser identificado con la idea de transcripción, ya que considera que si el legislador hubiera querido que se transcribieran las cláusulas de vencimiento anticipado lo habría dicho expresamente, Seguridad jurídica y mercado secundario. La publicidad registral de las cláusulas de las hipotecas como base de la seguridad jurídica, *Boletín Oficial del Colegio de Registradores*, núm. 160.

<sup>39</sup> A favor de esta doctrina se ha mostrado BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA, E. (2007, p. 10). Cláusulas de vencimiento anticipado de un préstamo hipotecario, resolución de la Dirección General del Registro y Notariado del 2 de octubre de 2006, *Aranzadi Civil*, núm. 2.

<sup>40</sup> En esta línea, DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (2013), La STJUE de 14 de marzo de 2013: dificultades de interpretación y aplicación por los tribunales, *Revista e-Cesco*, núm. 5, p. 17.

<sup>41</sup> Condiciones generales abusivas en los préstamos hipotecarios», *cit.*, pp. 226, 227 y 234. De la misma opinión se muestra MÚRTULA LAFUENTE, V. (2012). La protección frente a las cláusulas abusivas en préstamos y créditos, Madrid, p. 161.

<sup>42</sup> MIQUEL GONZÁLEZ, J. M. (2013), Libertad contractual, condiciones generales y control de contenido, *cit.*, p. 5; también en Condiciones generales abusivas en los préstamos hipotecarios, *Revista Jurídica de la Universidad Autónoma de Madrid*, p. 226.

<sup>43</sup> *RJ 2010, 702.*

<sup>44</sup> *RJ 2010, 5273.*

<sup>45</sup> Los criterios que el TJUE recomienda utilizar al juez de lo mercantil para poder valorar la abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado son los siguientes: 1.<sup>º</sup> Si la facultad del profesional de dar por vencida la deuda tiene por objeto el incumplimiento de una obligación esencial; 2.<sup>º</sup> si el incumplimiento es lo suficientemente grave en relación a la duración y la cuantía; 3.<sup>º</sup> si esta facultad constituye una excepción con respecto a las normas aplicables a la materia; 4.<sup>º</sup> si el derecho nacional prevé medios adecuados y eficaces que permitan al consumidor sujeto a la aplicación de esa cláusula poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado del préstamo.

<sup>46</sup> *AC 2012, 2301.*

<sup>47</sup> AC 2013, 1316.

<sup>48</sup> RJ 2013, 7856.

<sup>49</sup> «[...] Sin embargo, es lo cierto que el artículo 12 de la Ley Hipotecaria, por más que merezca la consideración de básico sobre la materia, no es el único referido a ella. Así, la ley 2/2009 [...] tras destacar, en el artículo 2, que los derechos reconocidos por ella a los consumidores que contraten las actividades incluidas en su ámbito de aplicación son irrenunciables, y que son nulos la renuncia previa a tales derechos y los actos realizados en fraude de ley, proclama, en el artículo 18, con ocasión de referirse a los deberes de notarios y registradores, que estos últimos denegarán la inscripción de las escrituras públicas de préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando no cumplan la legalidad vigente [...]. En general, las normas de protección de los consumidores y las exigencias de su interpretación conforme a la legislación europea, contienen una llamada al elemento sistemático de interpretación. Finalmente no hay que olvidar las consecuencias que se derivan de los que nuestra doctrina ha venido denominando actos nulos «apud acta», las cuales se imponen de una manera inmediata; entre ellas, la de mandar que los funcionarios se nieguen a prestar su colaboración profesional a los títulos jurídicos que sean evidentemente nulos».

<sup>50</sup> DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (2014), «Calificación por el registrador de las cláusulas de vencimiento anticipado contenidas en la escritura de constitución de hipoteca. Impugnación ante la jurisdicción civil de una resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 95, p. 284.

<sup>51</sup> «[...] Por ello, la nulidad que declara el artículo 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007 respecto de las condiciones generales abusivas, es una nulidad que declara directamente la misma ley, y el mandato legal de «tenerlas por no puestas» dirigido a todos los funcionarios que aplican la ley, y entre ellos los registradores, no queda subordinado a su previa declaración judicial, especialmente cuando se trata de algunas de las cláusulas incluidas en la llamada doctrinalmente «lista negra», bien por vincular el contrato a la voluntad del predisponente, bien por limitar los derechos básicos del consumidor, bien por su falta de reciprocidad o por cualquiera otra de las causas que aparecen expresamente enunciadas en los artículos 85 y siguientes del citado Texto Refundido, al no requerir una valoración de las circunstancias concurrentes en función de conceptos jurídicos indeterminados. Así lo ha confirmado la citada sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona, en la que el Tribunal llega a la conclusión de que «pueden claramente los Registradores calificar y apreciar como abusiva una cláusula cuando esta sea alguna de las tipificadas en los artículos 85 a 90 TRLCU, que son las que no requieren juicio de ponderación alguno». En consecuencia, si no resulta necesaria la previa declaración judicial de la nulidad de la cláusula, en los términos indicados, para que pueda ser calificada negativamente por el registrador, con mayor motivo no será preciso que la eventual sentencia que declare dicha nulidad conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, pues, al margen de otras consideraciones el artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria, no exige dicha inscripción, como tampoco la exige el artículo 18 de la Ley 2/2009, de 31 de enero, tal exigencia infringiría el reiterado principio de efectividad de las Directivas europeas en materia de consumidores».

<sup>52</sup> RJ 2013, 8046.

<sup>53</sup> MIQUEL GONZÁLEZ, J. M. (2011). Comentario al artículo 84 TRLGDCU, *Comentarios a las normas de protección de los consumidores*, (coord. Cámara Lapuente), Madrid, Colex, p. 783.

<sup>54</sup> En este mismo sentido, BUSTO LAGO, J. M. (2001). El control registral de las condiciones generales de los contratos, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 667, pp. 1939-2004.

<sup>55</sup> MIQUEL GONZÁLEZ, J. M. Comentario al artículo 84 TRLGDCU, Comentario al artículo 84 TRLGDCU, *Comentarios a las normas de protección de los consumidores* (coord. Cámara Lapuente), Madrid, Colex, p. 786.

<sup>56</sup> MIQUEL GONZÁLEZ, J. M. (2011). Comentarios al artículo 84 TRLGDCU, Comentario al artículo 84 TRLGDCU, *Comentarios a las normas de protección de los consumidores*, (coord. Cámara Lapuente), Madrid, Colex, p. 787.

<sup>57</sup> [http://www.registradores.org/detalle\\_noticia.jsp?DS48.PROID=23152](http://www.registradores.org/detalle_noticia.jsp?DS48.PROID=23152).

<sup>58</sup> Sobre este particular, DOMÍNGUEZ LUELMO, A., (2014). Calificación por el Registrador de las cláusulas de vencimiento anticipado contenidas en la escritura de constitución de hipoteca. Impugnación ante la jurisdicción civil de una resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 95, p. 285.

*(Trabajo recibido el 2-6-2015 y aceptado para su publicación el 30-6-2015)*