

Cláusulas abusivas no inscribibles en el Registro de la Propiedad

1.-Cláusulas de los préstamos y créditos hipotecarios que no deben acceder al registro de la propiedad

2.-Tipos de cláusulas

Cláusulas financieras

Cláusulas de vencimiento anticipado

Cláusulas afectantes a la ejecución

Otras cláusulas que no deben constar en el asiento

Tras la reforma introducida 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**, el Colegio de Registradores, después de analizar la Ley, ha elaborado un documento en el cual estudia las cláusulas abusivas que no deben acceder al Registro y realiza una clasificación de las mismas y detalla las más frecuentes.

2.-Cláusulas de los préstamos y créditos hipotecarios que no deben acceder al Registro de la Propiedad

A este respecto la reforma llevada a cabo por la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que adapta la legislación vigente, a las exigencias de la sentencia del Tribunal de Justicia Europeo de 14 de marzo de 2013 y la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 (cláusulas suelo), se caracteriza, en aras a la protección de los consumidores y de la permanencia de estos en su vivienda familiar, por una limitación de las facultades dispositivas de las partes contratantes de préstamos o créditos hipotecarios, lo que inevitablemente implica la necesidad de un mayor control registral sobre el contenido y en la ampliación de los supuestos de cláusulas susceptibles de denegación.

Con arreglo al criterio antes expuesto acerca de la extensión del ámbito de la calificación registral de las cláusulas de los préstamos y créditos hipotecarios, a juicio de esta Comisión, tras la reforma de la Ley 1/2013, procede establecer la distinción entre los supuestos siguientes:

1. Aquellos casos en que procede la denegación/suspensión de la inscripción interesada, con devolución del título y sin posibilidad de inscripción parcial. Además de todos los supuestos en que concurren defectos que impidan tener válidamente constituida la garantía o suficientemente determinada (ej. pactos en los que se garantizan conjuntamente intereses ordinarios y moratorios o en los que se sobrepasan los límites máximos de cobertura hipotecaria por intereses), se entiende que tal situación se da, a partir de la Ley 1/2013, en aquellos casos en los que: a) la escritura de hipoteca omite la expresión de si la vivienda hipotecada es o no de carácter habitual o, en caso de que se adquiera con carácter simultáneo a la constitución de la garantía, si se le pretenda atribuir tal carácter y b) la escritura de hipoteca omite la constancia manuscrita del conocimiento del deudor de los riesgos del contrato, cuando la hipoteca garantice un préstamo o crédito en divisas o

un swap u otro instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés como obligación principal.

2. Aquellos casos en que procede la denegación/suspensión de la inscripción interesada con devolución del título y posibilidad de proceder, en caso de solicitud expresa, al despacho parcial con exclusión de la cláusula concreta denegada, por ser delimitadora del contenido esencial del derecho real de hipoteca inscrito. Se entiende que tal situación se da, a partir de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, en los siguientes casos: a) cuando en la cláusula de determinación de los intereses de demora resulte contraria a lo previsto en el artículo 114-3 LH; b) cuando no pueda ser inscrito el pacto de ejecución directa o venta extrajudicial por no haber sido realizada la tasación en los términos previstos por los artículos 682 LEC y 129 LH o falte otro requisitos legal; y c) cuando se omita la constancia manuscrita del conocimiento del deudor de los riesgos del contrato, cuando se trate de swaps que vayan asociados a un préstamo o crédito que se garantiza en la misma escritura o cuando se pacten cláusulas suelo y techo en los términos antes indicados.

3. Aquellos casos en que procede el despacho del documento y la no inscripción de cláusulas financieras o de vencimiento anticipado que no determinen el contenido esencial de la garantía, y que siendo inscribibles deban ser suspendidas o denegadas por razón de su carácter abusivo o por ser contrarias a normas imperativas o prohibitivas. En tales casos, y según la práctica registral generalizada, se entiende que procede la extensión de nota de suspensión o denegación de tales cláusulas, pero sin perjuicio de la inscripción de la hipoteca, bastando a tal efecto con la expresión en el título del consentimiento genérico a la inscripción no obstante la no inscripción de aquellas cláusulas que el registrador considere no inscribibles.

4. Aquellos casos en que procede el despacho del documento y la no inscripción de contenidos cuya no inscripción no precisa de una denegación o suspensión expresa. Debe entenderse que tal situación se da para todos aquellos casos en los que se dejan fuera del Registro cláusulas cuyo contenido es ajeno a aquél, ya por tratarse de cláusulas meramente informativas, por tratarse de contenido ajeno a la garantía hipotecaria, o por no constituir contenido inscribible de conformidad con lo previsto en el artículo 2 de la LH.

2.-Tipos de cláusulas

Para su mejor compresión clasificaremos las distintas estipulaciones no inscribibles diferenciándolas según se traten de cláusulas financieras, de vencimiento anticipado, de carácter ejecutivo, o ajenas a la garantía hipotecaria.

Cláusulas financieras:

-Los pactos relativos a **intereses ordinarios** que redondeen el interés por encima del 1/8 de punto, que fijen la variación sólo al alza o que señalen un tipo de referencia no objetivo por incluir en todo o en parte el tipo de la propia entidad. Estos pactos son contrarios a normas imperativas o prohibitivas (disposición adicional 12a de la Ley 44/2002, artículos 1256 CC, 10 LGDCU, etc.) y se han declarados no inscribibles por diversos juzgados.

En cuanto a la cuantía de los intereses remuneratorios, se considera que forman parte del precio, de forma que el registrador no puede declararlos abusivos, incluso cuando superen el límite legal de los intereses moratorios vigentes en el momento del otorgamiento de la escritura de hipoteca (en este sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo en sentencia de 18 de junio de 2012, y más recientemente en reunión de unificación de criterios con los presidentes de las Audiencias Provinciales).

-Los pactos relativos a los **intereses moratorios** de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, que no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero, sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso; por imponerlo así el nuevo artículo 114-3 LH en los términos antes expuestos. En este caso la inscripción parcial de la hipoteca exige consentimiento expreso.

-Los pactos relativos a **instrumentos de cobertura de tipos de interés –swaps, etc.–** que vayan asociados a un préstamo o crédito principal que se garantiza en la misma escritura y los referidos a **cláusulas suelo y techo** en los cuales el límite de variabilidad a la baja sea inferior al límite de variabilidad al alza, si cuando el prestatario es persona física y la hipoteca recae sobre una vivienda, sobre terrenos o sobre edificios

construidos o por construir, se omite la constancia manuscrita del conocimiento del deudor de los riesgos del contrato. En este caso la inscripción parcial de la hipoteca exige consentimiento expreso.

-Los pactos referidos al pago de **comisiones y compensaciones de riesgo de interés** que excedan del máximo permitido por las normas que las regulan (ej. artículos 7 a 9 de la Ley 41/2007).

-Los pactos que impongan al deudor el abono de **gastos o impuestos** cuyo pago corresponde por Ley al acreedor (artículo 89-3 LGDCU).

-Los pactos **omnicomprensivos de garantía de cualquier obligación** que el deudor pueda tener en el futuro con el acreedor o aquellos en que quede indeterminada la obligación garantizada. Estos pactos son contrarios a los artículos 12 y 153bis LH.

-Los pactos que dan derecho a la entidad bancaria a exigir el pago de los intereses de las amortizaciones aplazadas y todavía por vencer -STS de 2 de noviembre de 2000-.

Cláusulas de vencimiento anticipado

A pesar que el criterio tradicional de la doctrina era entender que el vencimiento anticipado del préstamo y la ejecución de la garantía sólo tiene lugar simultáneamente cuando el deudor hipotecario incumple una cláusula del préstamo o una obligación garantizada por la hipoteca con una cifra de responsabilidad propia, ha sido habitual en la práctica bancaria que las escrituras de hipoteca recogieran una pluralidad variadísima de cláusulas de vencimiento anticipado del préstamo respecto de las que se pacta expresamente su susceptibilidad para provocar también la ejecución de la garantía hipotecaria. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha terminado por admitirlas en aplicación del principio de autonomía de la voluntad, siempre que no sean contrarios a normas imperativas o prohibitivas, no sean abusivos y respondan a una causa justa que se concreta en que guarden una relación directa con la conservación u obligaciones inherentes a la finca gravada, con el derecho real de hipoteca o con su ejecución, o tengan una carácter esencial atendiendo a la naturaleza de la obligación garantizada.

En este sentido es de destacar que existen ciertas cláusulas que siendo rechazables en una hipoteca ordinaria, podría admitirse su inscripción en

la hipoteca de empresa o de las denominadas de refinanciación dado que su especial finalidad le atribuye justa causa y así, por ejemplo, el incumplimiento de la obligación de entregar la contabilidad al acreedor o de permitir una auditoria de la misma –artículo 45 y 46 LC-, puede entenderse accesoria en un préstamo hipotecario ordinario, pero no en una hipoteca de empresa y menos si es de las denominadas preconcursales, pues a través de misma es como se puede verificar el cumplimiento del plan de viabilidad que es condición *sine qua non* de estas hipotecas y en este sentido se ha pronunciado de la resolución de la DGRN de 9 de junio de 2011.

Con base en los principios antes expuestos, podemos señalar como principales cláusulas de vencimiento anticipado no inscribibles las siguientes:

-El pacto de **Vencimiento anticipado del préstamo por impago de una o dos cuotas del mismo**, porque el nuevo artículo 693-2 LEC dispone que “*Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses*”, y se trata de una norma imperativa.

-El pacto de **vencimiento anticipado por no inscripción de la hipoteca, no inscripción en plazo determinado o denegación parcial**. Este pacto es rechazado por la STS de 12 de diciembre de 2009 porque “*no cabe hacer recaer exclusivamente sobre el prestatario la circunstancia de que la hipoteca prevista no se pueda constituir, incluso por motivos ajenos al mismo, y no tiene en cuenta que es de la Entidad Financiera la carga o diligencia de hacer las comprobaciones pertinentes en el Registro antes de suscribir el préstamo*”.

Ahora bien, dado que cuando se despacha la escritura de constitución de hipoteca, la causa habrá desaparecido, el motivo de su denegación no debe ser lo indicado por la sentencia, sino el carácter superfluo de la causa una vez practicada la inscripción. Si bien, sí sería inscribible la cláusula si la hipoteca afectaré a numerosos Registros y se excluyieran, como supuesto de vencimiento anticipado, aquellos casos en que no existiere dolo, culpa o negligencia del deudor o hipotecante.

-El pacto de **vencimiento anticipado para el caso de la parte prestataria sea declarada en concurso**, ya que el artículo 61-3

de la Ley Concursal 22/2003 expresamente e imperativamente dispone que se ha de entender como no puesto, salvo en el supuesto que se establezca sólo para aquellos supuestos en que la legislación concursal lo permita.

-El pacto de **vencimiento anticipado en caso de enajenación o realización de actos dispositivos respecto de la finca hipotecada**. Su exclusión del Registro de la Propiedad ha sido reiterada por la Dirección General en numerosas resoluciones desde principio de siglo. El pacto infringe normas imperativas como los artículos 27 y 107.3 de la Ley Hipotecaria y es contrario al principio de libertad de contratación, a la libre circulación de los bienes y al crédito territorial, principios todos que la nueva norma no ha querido alterar y así se pone de manifiesto en la propia regulación legal que admite el pacto, como caso excepcional, en el caso de hipoteca inversa (disposición adicional de la Ley 41/2007) condicionado a que no se preste una garantía complementaria. Ha sido confirmado por la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009.

-El pacto 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**. A este respecto la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2009 la rechaza por ser contraria a la prohibición de disponer convencional en acto a título oneroso del artículo 27 de la Ley Hipotecaria y porque, como regla general, los arrendamientos posteriores a la hipoteca quedan sometidos al principio de purga –artículos 133 de la LH y 175-2 del RH- y no afectan, por tanto, a la misma.

Sólo admite el pacto de vencimiento anticipado cuando se trate de arriendos arrendamientos de vivienda excluidos del principio de purga en la ejecución forzosa (artículo 13-1 LAU), 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.

-El pacto de **vencimiento anticipado en caso de despacho de mandamiento de ejecución o embargo contra la finca hipotecada** o contra la parte deudora hipotecante, porque es pacto totalmente ajeno al préstamo hipotecario garantizado y, además, la ejecución no disminuye la garantía real y la preferencia de la hipoteca y, por tanto, vulnera los artículos 131 y 133 de la Ley Hipotecaria y el 1129.1 del Código Civil.

A este supuesto habrá que equiparar, por las mismas razones, **los pactos relativos a la disminución del patrimonio, riesgo de insolvencia** (STS 16 de diciembre de 2009), **impago de otras obligaciones ajenas al contrato o existencia de cualquier acción judicial o extrajudicial que haga desmerecer la solvencia del prestatario**. Además, si la causa de vencimiento anticipado por declaración concursal del deudor debe tenerse por no puesta, con mayor motivo debe tenerse por no puesta la que prevé la resolución por mero temor a una insolvencia subjetivamente apreciada.

La STS de 16 de diciembre de 2009 establece que "*La previsión legal –artículo 1129 del Código civil, de carácter objetivo y para eventualidades posteriores al contrato, sería perfectamente aplicable como cláusula de vencimiento anticipado, pero esta cláusula va más allá, pues no se refiere a insolvencia, sino a que se haya acordado un embargo o resulte disminuida la solvencia, y ello supone atribuir a la entidad financiera una facultad discrecional de resolución del contrato por vencimiento anticipado desproporcionada, tanto más que ni siquiera se prevé la posibilidad para el prestatario de constitución de nuevas garantías. Por consiguiente, no se trata de excluir que la Entidad Financiera mantenga las garantías adecuadas, sino de evitar que cualquier incidencia negativa en el patrimonio del prestatario, efectiva o eventual, pueda servir de excusa al profesional –predisponente para ejercitar la facultad resolutoria contractual*". Termina la sentencia afirmando, que la cláusula tal y como está redactada produce un manifiesto desequilibrio contractual, y resulta ilícita por abusiva,

Estas cláusulas serían, sin embargo, como se deduce de la sentencia, inscribibles si la causa de vencimiento no fuera los supuestos enunciados sino la no aportación de la garantía complementaria pactada para el caso de tener lugar dichos acontecimientos, y éstos estuvieren objetivizados de alguna manera.

-El pacto 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 ésta", si no se amplía la garantía a otros bienes, por ser contrario al artículo 1256 del CC y 85-3 de la LGDCU de 16 de noviembre de 2007. Sin embargo se considera inscribible el pacto eliminando únicamente la expresión "a juicio del prestamista" o similar. El mismo criterio es aplicable al supuesto de no asegurar la finca en compañía de reconocida solvencia "a juicio del acreedor" (STS 4 de junio de 2008).

Además, el artículo 3 bis I) de la Ley 2/1981 de regulación del mercado hipotecario, en la redacción dada por Ley 41/2007 dispone "*Las Entidades de Crédito, incluso las que dispongan de servicios propios de tasación, deberán aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que sea certificada por un tasador homologado y que no esté caducada*", por lo que deberá denegarse la cláusula que vincule la desvaloración a la tasación efectuada por entidad de tasación dependiente de la propia entidad acreedora.

No obstante, se entiende que debe admitirse el caso de vencimiento derivado de la disminución de valor de la finca hipotecada, siempre que ello resulte del juicio de una entidad de tasación legalmente autorizada e independiente, aunque la iniciativa de la nueva valoración se haya realizado por la Entidad financiera.

En todo caso, como establece el artículo 1129-3 del CC, es necesario que el vencimiento anticipado se condicione a la no aportación de garantía complementaria por parte del deudor (SAP Tarragona de 1 de abril de 2011).

-El pacto de **vencimiento anticipado por disminución del valor de la finca por fluctuación de los precios de mercado**, porque la supresión del artículo 5-3 de la LMH que recogía su posibilidad, por la Ley 1/2013, ha sido por entenderse que tenía un carácter abusivo, aunque se efectuara la tasación por perito independiente y se permitiera al deudor aumentar la garantía, al hacer recaer todo el riesgo de la posible bajada de los precios en el deudor.

-El pacto de **vencimiento anticipado por expropiación de la finca**, porque los efectos de dicha expropiación están señalados por la Ley (resol. DGRN de 19-3-2008 y 25-3-2008, y SAP Tarragona 1-4-2011)

-Los pactos que **vinculan el vencimiento anticipado a causas ajenas al contrato de hipoteca**, como la pérdida de condición de empleado del acreedor –SAP Málaga de 22 de mayo de 1998-, o el fallecimiento o concurso del fiador, por ser la fianza una institución ajena al Registro, y no afectar en modo alguno la situación del fiador ni a la hipoteca constituida ni a la solvencia del deudor -SAP Tarragona de 1 de abril de 2011-.

-El pacto de **Vencimiento anticipado por incumplimiento de prestaciones accesorias**. En este sentido, las sentencias del Tribunal Supremo de 4 de junio de 2008 y 16 de diciembre de 2009 la rechaza

razonando que "*resulta desproporcionada por atribuir carácter resolutorio a cualquier incumplimiento, pues solo cabe cuando se trata del incumplimiento de una obligación de especial relevancia y en ningún caso accesoria, teniendo que examinarse cada caso en particular para determinar la relevancia de la obligación incumplida*".

Sobre esta base, estima la DGRN que no son inscribibles las cláusulas de vencimiento anticipado por cambio material adverso, cambio de negocio u objeto social del deudor, o por el inicio por éste de cualquier procedimiento de disolución, fusión, escisión o modificación societario en términos distintos a los autorizados por el acreedor (resolución de 8 e junio de 2011)

No obstante, debe tenerse sumo cuidado con la aplicación de este criterio de accesoriiedad a las concretas cláusulas de vencimiento anticipado pues, como la propia resolución de 2011 indica, la apreciación de la relevancia de la obligación incumplida depende de cada caso en particular y deberá atenderse, como se ha expuesto anteriormente, a la naturaleza de la obligación garantizada y la finalidad del préstamo.

Cláusulas afectantes a la ejecución

-**Tasación** a la que no se acompaña el certificado correspondiente o no se ajusta a las prescripciones legales, lo que impedirá la inscripción del procedimiento de ejecución directa y de la venta extrajudicial. A este respecto se recuerda que el artículo 129.2.a) LH dispone que “*el valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.*”, y el artículo 682-1 LEC que “*en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.*”. En este caso la inscripción parcial de la hipoteca exige consentimiento expreso.

-El pacto de **venta extrajudicial para supuestos en que la deuda no se encuentre inicialmente determinada** si, de conformidad con la resolución DGRN de 20 de junio de 2012, en la escritura de constitución

de la hipoteca no se pacta expresamente que el nacimiento de la obligación u obligaciones garantizadas se hará constar en el Registro previamente a la ejecución a través de la nota marginal prevista en el art. 143 LH u otro procedimiento adecuado; porque al regularse legalmente otros supuestos de venta extrajudicial y no éste, hemos de entender que se está excluyendo la posibilidad de utilización en esos otros supuestos, salvo pacto contrario en que se pacten los requisitos para poder utilizar este procedimiento de ejecución.

-**Extensión objetiva de la hipoteca** a los bienes muebles colocados permanentemente en los edificios y a las mejoras de los mismos aunque hayan sido efectuadas por un tercer poseedor, por estar prohibido por el artículo 112 LH

-Las estipulaciones sobre **posposición o igualdad del rango** de la hipoteca sin cumplir con los requisitos exigidos por el artículo 241 RH.

-El pacto de **renuncia del deudor a la cancelación parcial** cuando el acreedor haya aceptado el pago fraccionado del crédito, por ser contrario al artículo 124 de la LH.

-Los pactos de ejecución judicial o extrajudicial de la hipoteca que **no señalan la tasación a efectos de subasta o el domicilio o los señalan diferenciados para cada procedimiento** por ser contrarios a los artículos 129 LH, 682 LEC y 234 RH.

-La cláusula que atribuye al acreedor **la facultad de descontar del precio del remate** los gastos de formalización y tributarios relacionados con la adjudicación al mismo del inmueble en el procedimiento de ejecución, por ir en contra de los criterios de reparto señalados en los artículos 672 y 692 de la LEC y traspasar los límites de la autonomía de la voluntad.

-**El pago por el deudor de los honorarios del abogado del acreedor en la ejecución extrajudicial**, porque su intervención no es obligatoria y según el artículo 236-K-3 del RN, el notario sólo debe practicar la liquidación de gastos, considerando exclusivamente los honorarios de su actuación y los derivados de los distintos trámites seguidos.

Otras cláusulas que no deben constar en el asiento:

-El pacto de **extensión de la hipoteca a nuevas construcciones** sobre la finca hipotecada, cualquiera que sea el titular que las realice; es decir, sin excluir de dicha extensión el supuesto de que las ampliaciones sean realizadas por un tercer poseedor por ser contrario al art. 112 LH. (R. 21-12-2010).

-El pacto de **compensación de la deuda con cualquier crédito que el mismo deudor tenga con la entidad (especialmente si se refiere a la totalidad de un crédito indistinto de varios titulares)**. La STS de 16 de diciembre de 2013 admite su validez siempre que “*la cláusula contractual ha de ser transparente, clara, concreta y sencilla*”, Pero, independientemente de esa circunstancia, dado que se trata de estipulaciones que no son financieras y, además carecen de trascendencia real, se entiende que, no obstante su validez, su inscripción debe ser rechazada.

-Las estipulaciones **relativas a puras obligaciones accesorias** del deudor pues carecen de trascendencia real, salvo que estén garantizadas con hipoteca ya que entonces adquirirán trascendencia real o pasarán a integrarse en las cláusulas financieras, aunque en la apreciación de ese carácter accesorio debe actuarse con prudencia.

A este respecto, puede afirmarse que no serán prestaciones accesorias y, por tanto, serán inscribibles, aquellas obligaciones que tengan una relación directa con la conservación del bien garantizado o con obligaciones vinculadas con el mismo o con la propia garantía –seguro, conservación, pago del IBI, de gastos de comunidad de propietarios, gastos tramitación y ejecución, etc.-.

-Los pactos de **sumisión expresa a juez o tribunal distinto del que corresponda** al lugar en que se encuentre el bien, por ir en contra del artículo 90-2 de la LGDCU y del artículo 684 de la LEC.

-El **pacto comisorio** por estar prohibido por el artículo 1859 del CC.

-Los pactos de **obtención de "segundas copias con fuerza ejecutiva"**, poderes, fianzas, etc.; por tratarse de pactos ajenos al derecho real de hipoteca.

-El pacto de **renuncia del deudor a ser notificado de la cesión del crédito o del préstamo**. A este respecto, el Tribunal Supremo –STS 16

de diciembre de 2009- considera inaplicable el artículo 242 del Reglamento Hipotecario que permite la renuncia del deudor a la notificación de la cesión del crédito, porque dicho precepto no prevalece sobre la normativa especial en sede de contratos sujetos a la LGDCU que prohíbe la renuncia a sus derechos por parte del consumidor. No obstante, sí serían inscribibles los consentimientos que los deudores o hipotecantes puedan otorgar, sin renunciar a los derechos que les sean propios, en relación con la cesión de los créditos hipotecarios o su titulación en el mercado secundario.

-Pacto de **exclusión del derecho de rescate** que al deudor se le concede en el artículo 693-3 de la LEC cuando la finca hipoteca se trataré de la vivienda familiar y la posibilidad del deudor de liberar el bien consignando las cantidades vencidas; norma que no podrá ser vulnerada por pacto, ni en cuanto al plazo de ejercicio ni en cuanto al número de ocasiones, por lo que deberán denegarse las estipulaciones que sean expresamente contrarias a la misma.

Por último reiterar, como en anteriores informes sobre esta materia, que al margen de la existencia patológica de cláusulas nulas, la calificación registral se va a seguir proyectando tras la nueva ley sobre todos aquellos extremos cuyo control minucioso la sociedad no sólo no discute, sino que exige: el examen de la persona que otorga el acto, su capacidad, el cumplimiento del trámite, las exigencias de forma, el control del rango entre los derechos, la consideración de los obstáculos que surgen del Registro, la comprobación de los requisitos necesarios para la cancelación, la ordenación de la ejecución, la detección de contradicciones entre las cláusulas del contrato, de errores materiales, etc. Todas estas son las cuestiones fundamentales que hacen que el sistema sea un sistema de legalidad y de seguridad jurídica.