

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12622 *Resolución de 21 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torredembarra, por la que se deniega la inscripción de ciertos pactos en una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don Ricardo Cabanas Trejo, Notario de Torredembarra, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torredembarra, don Víctor José Prado Gascó, por la que se deniega la inscripción de ciertos pactos en una escritura de préstamo hipotecario de la entidad «Catalunya Banc, S.A.».

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Torredembarra, don Ricardo Cabanas Trejo, el día 28 de mayo de 2015, número de protocolo 565, se formalizó una hipoteca en garantía de un préstamo a favor de la entidad «Catalunya Banc, S.A.».

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Torredembarra el día 28 de mayo de 2015, asiento de presentación 960 del Diario 67, retirado y vuelto a presentar el día 26 de junio de 2015, fue objeto de la siguiente nota de calificación, de fecha 20 de julio de 2015: «Registro de la Propiedad de Torredembarra n.º Entrada: 1843 n.º Protocolo: 565/2015 Documento: Escritura pública de préstamo hipotecario. Funcionario: D. Ricardo Cabanas Trejo, protocolo 565, a 28 de mayo de 2015. Fecha de presentación: 28 de mayo de 2015, retirado y devuelto el 26 de junio de 2015. Asiento de presentación: Asiento 960 Diario 67. Finca (datos registrales): 270 de la Riera. Interesados: Entidad acreedora: Catalunya Banc Sa Parte prestataria hipotecante: D. F. F. I. En el ejercicio de la Calificación Registral sobre la legalidad de los documentos presentados, se observan los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos: La Escritura presentada en relación a los intereses de demora parece adaptarse al art. 114 LH y al entrar también dentro del ámbito de aplicación del Código de Consumo de Cataluña (de 20 de julio de 2010 tras la reforma de 2014 que entró en vigor el 31 de marzo de 2015) al art. 251-6 que en relación al interés de demora señala que no puede ser superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de la firma, no en el momento de producirse la mora. No obstante habiéndose redactado la escritura conforme a minuta facilitada por el banco y encontrándose claramente dentro del ámbito de aplicación de la citada norma, existiendo una cláusula suelo no se señala una cláusula techo debiendo existir una proporcionalidad legal entre ellas, apreciándose los siguientes defectos: 1.-Aparece un límite a la variación a la bajada (0,5%) pero no a la subida (variable según Convenio), pudiendo considerarse cláusula abusiva y por tanto nula de pleno derecho, debiendo rectificarse el clausulado para que pueda, a nuestro entender, acceder al Registro de la Propiedad. No obstante ser el tipo con arreglo al cual se producirá el devengo de intereses de demora elemento importante de la obligación garantizada determinante del importe total de la responsabilidad hipotecaria que garantiza la obligación de pago de intereses de demora. Podría practicarse la inscripción parcial a solicitud del interesado. Fundamentos de Derecho I.-El principio de calificación registral del art. 18 y 19 LH y 99 y ss del RtoH cuyo tenor dispone que 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. Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los «documentos públicos autorizados o intervenidos por Notario» por el artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye «podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias». Impugnada esta redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de Enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008. Además el Tribunal Constitucional en Sentencia STC 207/1999, de 11 de noviembre de 1999 que «la función calificadora que realiza el Registrador de la Propiedad comporta, asimismo, un juicio de legalidad, atinente no sólo a la legalidad formal o extrínseca del documento o título inscribible sino también, como establece el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». II.—En atención al defecto mentado, la extensión de la calificación registral tras las reformas legales de protección de consumidores operadas y la jurisprudencia del TS y del TJUE en relación a los extremos señalados en los hechos, ha de hacerse por el Registrador en el momento de la constitución e inscripción del derecho de garantía, por varias razones que ahora desarrollamos: 1.—La naturaleza de inscripción constitutiva del derecho de hipoteca conforme al ordenamiento jurídico español; es decir, si no está inscrita, la hipoteca no existe jurídicamente, así se afirma desde: - El punto de vista doctrinal, R. S. y G. G. al hablar ambos de la hipoteca como un derecho real de «constitución registral». La define el primero como un «derecho real de realización de valor en función de garantía de una obligación pecuniaria, de carácter accesorio e indivisible de constitución registral que recae directamente sobre inmuebles ajenos y enajenables que permanecen en posesión del propietario.» Queda pues superada la tesis doctrinal de S. y N. L. que afirmaban que lo que era constitutivo era la escritura, imponiéndose la doctrina más autorizada y la interpretación literal, sistemática e histórica que la configura como un derecho de constitución registral. - El punto de vista legal, siguiendo una interpretación literal, sistemática e histórica que decimos resulta del art. 1875 Cc, 145 y 159 LH, junto al art. 130 LH que luego desarrollaremos, y sin que las reformas legales y jurisprudencia del TS haya afectado a la existencia y vigencia de estos artículos y por ende a la naturaleza constitutiva de la hipoteca. «Art. 1.875. Además de los requisitos exigidos en el artículo 1.857, es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad. Las personas a cuyo favor establece hipoteca la ley, no tienen otro derecho que el de exigir el otorgamiento e inscripción del documento en que haya de formalizarse la hipoteca, salvo lo que dispone la Ley Hipotecaria en favor del estado, las provincias y los pueblos, por el importe de la última anualidad de los tributos, así como de los aseguradores por el premio del seguro.» Art.145. Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente establecidas, se requiere: 1.º Que se hayan constituido en escritura pública. 2.º Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.» Art. 159. Para que las hipotecas legales queden válidamente establecidas se necesita la inscripción del título en cuya virtud se constituyan.» Art. 130. «El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.» - El punto de vista jurisprudencial, el valor de la calificación registral en las hipotecas dada su naturaleza constitutiva se ha puesto de manifiesto en la interpretación del principio de especialidad del art. 12 LH, superándose la Resolución de la DGRN 24 de Julio de 2008, por la doctrina actual de la DGRN (vide R 18 noviembre de 2013) tras la ST AP Tarragona 1 abril de 2011 confirmada ulteriormente en este punto y la STS 2013 y también puesta en valor por el STS de 16 de diciembre de 2009 y ulteriores de 2012 y 2013 y más recientemente por la STJUE 14 de marzo de 2013. 2.—Posible nulidad de cláusula abusiva contraria a norma imperativa o prohibitiva o a los pronunciamientos de los Tribunales y la depuración jurídica a través de la calificación

registral de lo que en el Registro se pretende inscribir por las drásticas consecuencias que derivan de los asientos del Registro. Dentro de la Teoría General de los Contratos, la nulidad es una causa de ineficacia originaria y estructural que se produce por la falta de uno de los elementos esenciales del contrato o cuando existe abusividad en el clausulado o se infringe una norma imperativa o prohibitiva (art. 6 CC). El problema para G. R. A. (RCDI núm 749, págs. 1565 a 1583) estriba en determinar las consecuencias de la cláusula abusiva en el negocio jurídico, distinguiendo tres opciones en base a las conclusiones públicas del Consejo General del Poder Judicial: I. Moderar la cláusula, recalculando al tipo legal e integrar el contrato como parece admitir la STJU 21 de enero de 2015. II. No aplicar la cláusula y que subsista el resto del contrato como se reafirmaba por las STJUE 14 marzo 2013 entre otras y las STS, para que el predisponente no tenga los beneficios aunque a sabiendas hubiera introducido una cláusula abusiva. III. No aplicar la cláusula y si fuera esencial, declarar la nulidad de todo el contrato, sin duda el efecto más fuerte. La depuración jurídica a través de la actuación del Registrador vedaría el acceso al Registro de una cláusula aquejada de nulidad. Si alguna cláusula de la hipoteca es abusiva o infringe o puede infringir una norma imperativa o prohibitiva, conforme el art. 6 CC, dados los efectos de la inscripción y las drásticas consecuencias que produce la publicidad registral, se procura a través de la calificación registral que dichos actos inexistentes, nulos o anulables no tengan acceso al Registro, exigiendo para ello unos requisitos previos a la inscripción que garanticen una cierta depuración de lo que en el Registro se inscribe. Creemos que este criterio se ha visto reforzado actualmente: - Desde un punto de vista doctrinal: Porque el principio de legalidad, del cual la calificación registral es su consecuencia jurídica según V. P., se define como «aquel en cuya virtud sólo pueden tener acceso al Registro los títulos que reúnan los requisitos establecidos para ellos en las leyes.» Y porque como dicen C. y B., nuestra Ley Hipotecaria dados efectos de la inscripción y las drásticas consecuencias que produce (derivadas fundamentalmente del principio de publicidad registral, en su vertiente formal y material), procura que los actos inexistentes, nulos o anulables no tengan acceso al Registro, exigiendo para ello unos requisitos previos a la inscripción a través de la calificación. - Desde un punto de vista legal y jurisprudencial: El art. 6 CC, en relación al art. 12 LH y sobre todo la reforma operada por Ley 1/2013 de 14 de mayo (modificada el 26 de Junio), el TR Ley de Consumidores y Usuarios 16 noviembre 2007, la Ley 2/2009 de 31 de enero y finalmente el Decreto Ley 29 de Diciembre de 2014 que modificó el Código de Consumo de Cataluña aprobado por Ley 22/2010 de 20 de julio, aplicables a la presente hipoteca junto a la jurisprudencia del TS 20 enero 2014 y 8 de septiembre 2014 entre otras, de la doctrina de la STJUE y de la Resolución de la DGRN de 1/10/2010; 6/10/2014 y 22/1/2015 junto a los arts. de la LH y 693 y concordantes de la LEC. La depuración registral ha sido destacada por la Jurisprudencia y en relación a las hipotecas ha de estar conectada con el principio de especialidad del art. 12 LH, trayendo a colación la calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado que luego abordaremos (superando la Resolución de 24 de julio de 2008), conforme a la ST AP Tarragona 1 abril de 2011 confirmada en este extremo, a la doctrina del Tribunal Supremo en Sentencia de 16 de diciembre de 2009 y de 9 de mayo de 2013 ya la actual doctrina de la DGRN en resoluciones de 1 de octubre, 4 de noviembre y 21 de diciembre de 2010 y 11 de enero y 8 de junio de 2011 y 18 de noviembre de 2013. Además señala literalmente la ST de la Audiencia de Tarragona que «Entre las presunciones de que está dotada la escritura pública que incorpora el clausulado discutido, no se encuentra la de legalidad sino tan sólo las de veracidad e integridad, tal y como precisa con claridad el art. 143 del Reglamento Notarial en la redacción dada por el R.D. 45/2007, de 19 de febrero, de conformidad con una asentada jurisprudencia del Tribunal Supremo. Tal presunción de legalidad deriva, de distinta manera, de la incorporación del título al Registro previa calificación del registrador (art. 1, párrafo 3, 38 y 18 LH), que en ningún caso puede verse sustituida por la autorización notarial del documento». A este respecto, a pesar de la dicción literal del artículo 84 LGDCyU de 2007, que exige, para que el registrador pueda rechazar la inscripción de determinadas cláusulas hipotecarias abusivas, el previo acceso al Registro de Condiciones Generales de la Contratación de las

sentencias que así lo declaren; entendemos que su interpretación sistemática no puede excluir la calificación por el registrador de la propiedad del carácter abusivo de cláusulas concretas de la escritura cuando una sentencia (cláusula abusiva de origen judicial) o cuando una disposición legal (cláusula abusiva de origen legal) lo determine, incluso aunque la sentencia no haya accedido a ese Registro especial por las siguientes razones:

- Tratándose de sentencias del Tribunal Supremo porque la jurisprudencia de este órgano judicial constituye una fuente complementaria del ordenamiento jurídico –artículo 2,6 del Código Civil–, que debe ser aplicada por todos los operadores jurídicos sin necesidad de ulteriores requisitos formales. En relación a las cláusulas abusivas, cabe señalar que una cláusula nula de pleno derecho introducida entre el negociado de la hipoteca por el predisponente es abusiva por ir en contra del orden público económico conforme a los arts. 82, 83 y 84 LGDCyU, así la STS 16 de diciembre de 2009 declaró abusivas alguna de las cláusulas hipotecarias y señalaba que podía ser utilizada por el registrador en su calificación, aunque aún no se hubieran inscrito en el Registro de Condiciones Generales. Según STJUE 14 de marzo de 2013 y el Tribunal Supremo en Sentencia de 23 de septiembre de 2010 declaró abusivo un interés del 29%, y en Sentencia de 22 de febrero de 2013 consideró como tal el 22% y RDGRN 18/11/2013, pudiendo considerarse el umbral jurisprudencial de la abusividad cuando sean intereses superiores al 22%. Destacando también la jurisprudencia menor de la AP Castellón de 18 de diciembre de 2013 que entiende que la sanción de una cláusula abusiva es su nulidad y que no cabe facultad moderadora judicial, la AP Zamora 4 junio 2014 entiende abusivos los fijados en el 19%, y en el mismo sentido del 19% se fija la abusividad por la de AP Girona en 22 de diciembre de 2014; la AP Córdoba de 20 de junio de 2014 lo sitúa en el 18% y las de Madrid 7 de febrero de 2014 y Barcelona 12 diciembre de 2013 declaran abusivos los que estén por encima de los límites legales. - El artículo 18,1 de la Ley 2/2009 de 31 de enero relativa a la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación de contratos de préstamo y crédito, que establece que «Los registradores denegarán la inscripción de las cláusulas de las escrituras públicas de préstamo o crédito hipotecario cuando no cumplan la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta Ley» sin exigir requisito de inscripción alguno para las sentencias que declaren la nulidad de determinadas cláusulas abusivas de los préstamos hipotecarios, y no existe razón justificativa para distinguir el régimen aplicable por razón del tipo de acreedor. - El principio de efectividad de las Directivas europeas que en materia de consumidores –Directiva 13 de 1993– y de cláusulas abusivas implica, como resulta de sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009 y 14 de junio de 2012, entre otras, que «las cláusulas contractuales abusivas no vinculan al consumidor sin que, a este respecto, sea necesario que haya impugnado con éxito tal cláusula ante los tribunales» y «la obligatoriedad de los funcionarios públicos de entrar a calificar el carácter abusivo de cláusulas contractuales en el ejercicio de sus funciones», doctrina que, igualmente, parece excluir cualquier necesidad de requisitos formales que condicionen la efectividad de la normativa de protección de los consumidores y de las sentencias dictadas en su aplicación. - Que tengan un carácter abusivo valorable objetivamente (arts. 85 a 90 LGDCyU) como sería el caso que nos ocupa en que el origen es de tipo legal, aunque no se hubiera declarado por los tribunales, es decir, que no respondan a un concepto jurídico indeterminado y exijan, por tanto, una ponderación de las circunstancias del supuesto concreto, pues en tal caso la competencia para determinar su abusividad es exclusiva de los jueces. El fundamento de esta calificación se encuentra en el mismo principio de efectividad de la normativa europea de protección de los consumidores antes expuesto. - Las cláusulas no inscribibles por razón de abusividad, no serán exclusivamente aquellas cláusulas concretas que hayan sido declaradas nulas por sentencia judicial firme o que una disposición legal lo determine, sino, también, aquellas otras en que exista una igualdad de razón o por mejor decir, la misma inexistencia de justa causa. - En Cataluña destacamos la novedad del artículo 251-6 que desencadena la calificación, su número 4, situado en el Título Quinto del Libro Segundo relativo a «las obligaciones en la prestación de servicios», que se aplica a toda clase de préstamos y

créditos, realizados por profesionales o entidades financieras y a favor de consumidores personas físicas o jurídicas: «4. En los contratos de créditos y préstamos hipotecarios se consideran abusivas por disposición legal las siguientes cláusulas: a) Las que incluyan un tipo de interés de demora superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de la firma del contrato, (es decir 10,5%), b) Las que fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado y tengan al menos una de las siguientes características: 1.ª Que se haya fijado un límite a la bajada del tipo de interés, pero no a su subida. 2.ª Que el límite establecido a la bajada de los tipos de interés sea superior al 50% del valor del índice de referencia aplicable en el momento de la contratación que figure en el contrato, con la única excepción de los límites que se establezcan en el 1%, supuesto en que dicha limitación porcentual del 50% no se aplica. 3.ª Que la diferencia entre el límite fijado en el contrato para la subida y la bajada de los tipos de interés sea superior a 5 puntos.» Aunque no sea derecho vigente al tiempo de presentarse la escritura en el Registro, debemos hacer referencia al art. 129 LH redactado por la disposición final tercera de la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil que dispone: «f) Cuando el Notario considerase que alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible pudiera tener carácter abusivo, lo pondrá en conocimiento de deudor, acreedor y en su caso, avalista e hipotecante no deudor, a los efectos oportunos.». Del cual se deduce que si hay dudas de la abusividad deberá informar a los efectos de interponer la pertinente causa de oposición y a sensu contrario si su abusividad es clara, bien porque resulta de una disposición legal o jurisprudencial debería extraerla del clausulado de la hipoteca y el Registrador por su parte evitar su inscripción. En un modo similar a la regulación catalana, en el derecho comparado el control de contenido de las cláusulas abusivas se encuentra regulado, bien mediante la creación de Códigos de Consumo, bien mediante su inclusión en los Códigos Civiles, dando una definición de consumidor y de cláusula abusiva mediante listado o con requisitos objetivos. Así ocurre en Alemania arts. 307 y siguientes BGB, en Italia en el creado Codice de Consumo arts. 33 a 38, lo mismo en el Code de la consommation francés 131 a 134 y lo mismo en el derecho inglés con el Unfair Terms in consumer Contracts Regulation de 1994. 3.-La importancia existencia y alcance del art. 130 LH si la cláusula accediera al Registro de la Propiedad sin verificarse su validez. Las reformas operadas no han afectado al tenor del artículo 130. «El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.» Es decir en cualquier momento se puede ejecutar conforme a los datos que obran en el Registro según el art. 130 LH. En este sentido destacamos de nuevo la Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona que en relación a la cláusulas de vencimiento anticipado, por analogía perfectamente aplicables al caso que nos ocupa al ser también ratificada posteriormente, señalando que «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 cual de ser calificadas por quien dota al asiento de tal presunción» «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 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 resumen para que pueda ahora inscribirse un límite a la variación a la bajada debe existir uno a la subida y ser proporcional con la cláusula suelo establecida o eliminarse la misma. Acuerdo: En su virtud, resuelvo

suspender la inscripción solicitada por la concurrencia del defecto mencionado. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados. Notifíquese al interesado y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles. Esta nota de calificación negativa podrá (...) Se firma la siguiente en Torredembarra a 20 de Julio de 2015. Víctor J. Prado Gascó Registrador de Torredembarra».

III

Contra la anterior nota de calificación, el Notario autorizante, don Ricardo Cabanas Trejo, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 22 de julio de 2015, en base a los siguientes argumentos: «Hechos: 1.º Que en la fecha indicada autoricé la escritura de la que adjunto copia firmada electrónicamente al objeto de este recurso. 2.º Que dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad competente. 3.º Que ha sido objeto de calificación negativa de fecha 20 de julio de 2015, recibida el día 21 de julio de 2015, que se adjunta. 4.º Que no estando de acuerdo con dicha calificación interpongo recurso gubernativo sobre la base de los siguientes Fundamentos de Derecho I.—Sobre el objeto del presente recurso. 1. Como cuestión previa hay que identificar el objeto del recurso, pues la nota de calificación hace difícil saber si estamos ante un sólo defecto (cláusula suelo) o ante dos (además, interés de demora). En este sentido el registrador indica que el interés de demora «parece adaptarse» a la Ley Hipotecaria –LH– y al Código de Consumo de Cataluña –CCC–, pero hace después una referencia a la posibilidad de solicitar la inscripción parcial en relación con el devengo de dicho interés, en términos que hacen suponer que realmente constituye un defecto (con lo cual, ya «no» parece adaptarse). Como resulta del pacto sexto de la escritura el tipo de demora máximo a afectos hipotecarios resulta de añadir 10 puntos al tipo máximo de interés ordinario –5 %–, es decir, sería del 15 %, pero al estar el préstamo en el ámbito de aplicación del CCC la propia escritura establece un tipo de interés demora fijo que sólo puede ser el 10,50 % (tres veces el tipo legal vigente en el momento de la firma), como así destaca el Registrador en su nota, tipo que coincide, además, con el de la cláusula suelo más 10 puntos. Al fijarse una cifra alzada de responsabilidad por demora de 630 euros, hay que comprobar si excede de los cinco años a dicho tipo del 10'50 % (artículo 114.II LH), Y claramente no es así (por año serían 307'50 euros). En estos términos realmente no sabemos muy bien qué debe ser objeto recurso, pues no se fija un interés demora superior al 10'50 %, ni la cifra de responsabilidad supera los cinco años calculados a dicho tipo. En otras palabras, no sabemos qué se ha hecho mal y debe ser subsanado o dejado fuera de la inscripción parcial. Ante la dificultad de entender la nota en este punto, la argumentación que sigue está acotada al defecto referido a la cláusula suelo, pero se recurre el posible defecto referido al interés demora (mejor, por expresarnos igual que el Registrador, lo que «parece» un defecto), para el caso de que efectivamente también lo sea, al objeto de que el registrador pueda aclarar su propia nota en el informe. II.—Las circunstancias del presente préstamo. 2. Antes de entrar en la cuestión de fondo conviene prestar atención a las circunstancias del préstamo, pues se trata de una operación con un empleado de la misma entidad de crédito, en unas condiciones extraordinariamente favorables para el deudor mientras mantenga ese vínculo laboral (p.ej., el diferencial de 1'50 % es negativo, es decir, que se resta del índice de referencia), tanto es así que sin cláusula suelo, con un Euribor en el mes de julio de 2015 del 0'166 %, el tipo final resulta negativo para el acreedor, que habría de pagar al deudor por haberle dejado dinero. En concreto respecto de las limitaciones a las variaciones del tipo de interés, se dice en el pacto tercero bis, en versión castellana: «en atención a que el préstamo es concedido al prestatario en la cualidad de empleado de Catalunya Banc, S.A., y en cumplimiento de la legislación laboral vigente, convenios y pactos complementarios, se establecen las siguientes limitaciones a la variabilidad del tipo de interés que se ha devengar por el préstamo: 1.—El tipo de interés que se ha de devengar por el préstamo no podrá ser nunca inferior al 0'5 por ciento nominal; ni superior al del Convenio Colectivo para esta modalidad, vigente en cada

momento». Ciertamente, no se fija límite máximo a la variación del tipo de interés, pero existe y se remite al resultado de la negociación colectiva entre empleador y empleados.

III.–El control de contenido de la cláusula suelo. 3. La cuestión de fondo se refiere a la posibilidad de un control de contenido de una cláusula suelo, y como regla ese control no es procedente, ni siquiera para los Jueces. En lugar de muchas, conviene transcribir aquí la Resolución de la DGRN de 12/03/2015, que da cuenta del estado de la jurisprudencia: «la valoración de las denominadas ‘cláusulas suelo’ se incardina en el ámbito del control de inclusión y de transparencia de los contratos con condiciones generales de la contratación, pues se trata de un control previo al del contenido o abusividad, cuyo análisis en relación con las cláusulas de los contratos de préstamos hipotecarios relativos al objeto principal del contrato, y en particular en relación con las cláusulas de interés variable y las relativas a su composición o determinación, o las a ellas asociadas (como en el caso de los contratos o cláusulas de cobertura del riesgo de los intereses variables) ha sido abordada en profundidad por nuestro Tribunal Supremo (Sala Primera) en las Sentencias 241/2013, de 9 de mayo, y la más reciente 464/2014, de 8 de septiembre... Partiendo de que las cláusulas que disciplinan contractualmente los intereses variables y las determinaciones accesorias que influyen en su fijación o variación, incluyendo cualquier elemento de coste financiero que vaya asociado al mismo, deben entenderse incluidos en el concepto de ‘objeto principal del contrato’ en el sentido que da a tal expresión la citada Sentencia 241/2013 de la misma (‘forman parte inescindible del precio que debe pagar el prestatario’), en cuanto resulta relevante en la resolución del presente expediente, interesa subrayar los siguientes pronunciamientos de la primera de las citadas Sentencias: ‘196 (...) como regla no cabe el control de su equilibrio’, posibilidad de control de contenido que si bien la misma Sala Primera del Tribunal Supremo había afirmado en alguna ocasión anterior (vid. Sentencias 40112010, de 1 de julio, 663/2010, de 4 de noviembre, y 861/2010, de 29 de diciembre), la misma Sentencia de 9 de mayo de 2013 antes citada se encarga de recordar que dichas afirmaciones se hicieron ‘más o menos obiter dicta’, y que, por el contrario, tal posibilidad de control de contenido ‘fue cegada en la sentencia 406/2012, de 18 de junio, que entendió que el control de contenido que puede llevarse a cabo en orden al posible carácter abusivo de la cláusula, no se extiende al del equilibrio de las «contraprestaciones» –que identifica con el objeto principal del contrato– a las que se refería la LCU en el artículo 10.1.c) en su redacción originaria, de tal forma que no cabe un control de precio’ (vid. parágrafo 195). Ahora bien, la misma Sentencia aclara que el hecho de que una condición general defina el objeto principal de un contrato y que, como regla, no pueda examinarse la abusividad de su contenido, ‘no supone que el sistema no las someta a un doble control de transparencia’ (parágrafo 197)». 4. En resumen, al tratarse de una cláusula que incide directamente sobre el precio del producto, pues fija una rentabilidad mínima para el acreedor, no se puede entrar en el control de su contenido, del mismo modo que no se debe controlar si un tipo de interés fijo, o el diferencial en otro variable es demasiado alto (salvo usura). La cuestión es que el deudor tenga muy claro cuál puede ser el coste de la operación, a pesar de la variación del índice de referencia, y comparar en esos términos con las ofertas de otras entidades, o con una operación a tipo fijo. Por seguir con la Resolución citada: «esta obligación de claridad y transparencia se controla a través de un doble filtro. El primero es aplicable a todo contrato con condiciones generales de la contratación, con independencia de que en el mismo intervenga o no un consumidor, a través del llamado control de incorporación o inclusión de la cláusula al contrato (vid. artículo 7 de la Ley General de Condiciones Generales de la Contratación). El segundo filtro, limitado al caso de los contratos con consumidores, se articula a través del control de transparencia, en relación con el cual la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 es elocuente al afirmar que ‘210. (...) el artículo 80.1 TRLCU dispone que «[e]n los contratos con consumidores y usuarios que utilicen cláusulas no negociadas individualmente [...], aquéllas deberán cumplir los siguientes requisitos: a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa [...]; b) Accesibilidad y legibilidad, de forma que permita al consumidor y usuario el conocimiento previo a la celebración del contrato sobre su existencia y contenido». Lo que permite

concluir que, además del filtro de incorporación, conforme a la Directiva 93/13/CEE ya lo ha declarado por esta Sala en la Sentencia 406/2012, de 18 de junio, el control de transparencia, como parámetro abstracto de validez de la cláusula predispuesta, esto es, fuera del ámbito de interpretación general del Código Civil del «error propio» o «error vicio», cuando se proyecta sobre los elementos esenciales del contrato tiene por objeto que el adherente conozca o pueda conocer con sencillez tanto la «carga económica» que realmente supone para él el contrato celebrado, esto es, la onerosidad o sacrificio patrimonial realizada a cambio de la prestación económica que se quiere obtener como la carga jurídica del mismo es decir la definición clara de su posición jurídica tanto en los presupuestos o elementos típicos que configuran el contrato celebrado, como en la asignación o distribución de los riesgos de la ejecución o desarrollo del mismo. 211. En este segundo examen, la transparencia documental de la cláusula, suficiente a efectos de incorporación a un contrato suscrito entre profesionales y empresarios, es insuficiente para impedir el examen de su contenido y, en concreto, para impedir que se analice si se trata de condiciones abusivas. Es preciso que la información suministrada permita al consumidor percibir que se trata de una cláusula que define el objeto principal del contrato, que incide o puede incidir en el contenido de su obligación de pago y tener un conocimiento real y razonablemente completo de cómo juega o puede jugar en la economía del contrato. 212. No pueden estar enmascaradas entre informaciones abrumadoramente exhaustivas que, en definitiva, dificultan su identificación y proyectan sombras sobre lo que considerado aisladamente sería claro. Máxime en aquellos casos en los que los matices que introducen en el objeto percibido por el consumidor como principal puede verse alterado de forma relevante». De todos modos, aunque se pretendiera en este caso un control de contenido, se hace difícil imaginar dónde puede estar el abuso con un diferencial negativo, un suelo del 0'5 % Y un techo que deberá negociarse con los sindicatos. Este no es un préstamo con cláusulas abusivas, en todo caso es una auténtica «ganga» para el deudor, y por sus condiciones sólo lamento haberlo tenido que firmar como Notario, y no como prestatario. 5. En el presente caso se han cumplido los requisitos reforzados de transparencia que resultan del arto 6 de la ley 1/2013, de 14 de mayo, pues consta incorporada la correspondiente expresión manuscrita («1.—En la contratación de préstamos hipotecarios a los que se refiere el apartado siguiente se exigirá que la escritura pública incluya, junto a la firma del cliente, una expresión manuscrita, en los términos que determine el Banco de España, por la que el prestatario manifieste que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos derivados del contrato. 2. Los contratos que requerirán la citada expresión manuscrita serán aquellos que se suscriban con un prestatario, persona física, en los que la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir, en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias: a) que se estipulen limitaciones a la variabilidad del tipo de interés, del tipo de las cláusulas suelo y techo, en los cuales el límite de variabilidad a la baja sea inferior al límite de variabilidad al alza; b) que lleven asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés, o bien; e) que se concedan en una o varias divisas»). IV.—Apreciación del carácter abusivo de la cláusula por el registrador. 6. En la Resolución de 18/11/2013, la DGRN reconoce que, dentro de los límites inherentes a la actividad registral, el Registrador puede realizar una actividad calificadora de las cláusulas financieras que le lleve a rechazar la inscripción de una cláusula, «desde luego cuando su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos casos en los que se pretenda el acceso al registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo puede ser apreciado por el registrador». Declarar el carácter abusivo de una cláusula, y hacerlo en los amplísimos términos que ahora se pretende, es una facultad que la Dirección General de los Registros y del Notariado le reconoce expresamente al Registrador —y, por derivación, a sí misma por la vía de recurso—, y poco hay que alegar al respecto. Sin embargo, resultaría inaudito que un Registrador pudiera controlar el objeto principal del contrato, en términos más amplios que los mismos Jueces. No obstante, quizá deba ser así, en cuyo caso este recurso habrá servido para que el Centro Directivo fije una doctrina general sobre el alcance material de

la calificación registral, al margen de la Ley 1/2013, y también con independencia de los Tribunales, como facultad propia del Registrador. Los operadores jurídicos y económicos agradecerán esa seguridad, que sólo la Dirección General de los Registros y del Notariado está en condiciones de ofrecer. V.–Código de Consumo de Cataluña. 7. De todos modos el Registrador, de forma un tanto oblicua, y casi «a mayor abundamiento», sin que llegue a constituir el fundamento principal de su nota, simplemente nos recuerda («destacamos la novedad», dice) lo dispuesto en el artículo 251-6.4.b) del Código de Consumo de Cataluña –CCC–, tras su reforma por la Ley 20/2014, de 29 de diciembre. Intentando desentrañar el sentido de la calificación, que simplemente nos «destaca» la existencia de la norma, la primera opción es que el registrador se haya decidido por la aplicación directa del CCC, sobre la base de que esta norma legal ya declara el carácter abusivo, y por consiguiente nulo, de determinadas cláusulas, aunque lo sea en términos no coincidentes con la normativa estatal (que fija un control de incorporación, no material por el posible contenido de la cláusula suelo; al contrario, la Ley 1/2013 admite –sin aparente restricción– que el límite a la baja sea inferior al límite que se establezca al alza). Conviene recordar que la Ley 20/2014 se promulga en uso de las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de consumo (se dice en el preámbulo: «la reforma modifica la Ley 2212010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, en uso de la competencia en materia de consumo que el artículo 123 del Estatuto de autonomía atribuye a la Generalidad y de acuerdo con lo establecido por los artículos 28, 34 y 49 del propio Estatuto, en el marco del artículo 51 de la Constitución, con relación a la actividad financiera de las cajas de ahorros y de las entidades de crédito a que se refieren los artículos 120.2 y 126.3 del Estatuto, respectivamente»). No invoca las competencias en materia de Derecho Civil del art. 129 del Estatuto de Autonomía. Pues bien, en aplicación de la doctrina del Tribunal Constitucional, toda la competencia autonómica sobre la materia defensa del consumidor está constreñida al Derecho Administrativo, quedando «fuera de la materia, y por ende de la competencia autonómica toda protección del consumidor que constituya Derecho Penal, Civil, Mercantil o Procesar» (La defensa de los consumidores y usuarios. Comentario sistemático del texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, Dir. R. P., M., e I. C., M., ed. Iustel, 2011, p. 686). Así pues, en la medida en que el artículo 149.1 Constitución Española –CE– reserva en favor del Estado las competencias en materia civil (ap. 8.º), «legislación mercantil» (ap. 6.º) y bases de la ordenación del crédito, banca y seguros» (ap. 11.º), corresponderá a aquel –y no a las Comunidades Autónomas– legislar sobre todas aquellas cuestiones en que la defensa del consumidor penetre en el ordenamiento jurídico privado. Por citar una resolución reciente, en la STC 157/2004, de 23 de septiembre, se dice: «la STC 71/1982, a propósito de la regulación de lo que deba entenderse por cláusulas contractuales abusivas en perjuicio del consumidor, consideró como de pertenencia estatal la normación de las condiciones generales de contratación o de las distintas modalidades contractuales e igualmente la de la responsabilidad por los daños originados en la adquisición, utilización o disfrute por los consumidores de bienes, medios o servicios, ya que el régimen de unas y otras materias, incardinado en la legislación civil (artículo 149.1.8 CE) debe ser uno y el mismo para todo el territorio del Estado (FF.JJ 14 y 19). No es, claro está, que a las normas autonómicas no les quepa disciplinar determinados tipos de venta o articular dispositivos preventivos o correctores de los eventuales abusos a que ciertos contratos puedan conducir. De lo que se trata es de que a través de tales normas no se produzca un novum en el contenido contractual o, en otros términos de que no se introduzcan derechos ni obligaciones en el marco de las relaciones contractuales privadas (STC 88/1986, FJ 5). Por último, aun cuando las normas autonómicas persigan, mediante el reforzamiento de las obligaciones del vendedor, la protección del consumidor y del usuario, la determinación del contenido de los contratos y de las acciones por incumplimiento, saneamiento o resolución se inserta dentro de la competencia estatal exclusiva atribuida al Estado por los artículos 149.1.6 y 8 CE (STC 62/1991, FJ 4 e), STC 264/1993, de 22 de julio, FJ 5)». Asimismo, la STC 31/2010, de 28 de junio, recuerda que «la materia defensa de los consumidores es un ámbito de concurrencia competencial de títulos habilitantes diferentes, de manera que la atribución

estatutaria de la competencia de carácter exclusivo a la Comunidad Autónoma no puede afectar a las competencias reservadas por la Constitución al Estado». En este sentido, debemos tener en cuenta el título competencial que invoca la DF 3.^a de la Ley 1/2013: «esta Ley se aprueba al amparo de lo dispuesto en las reglas 6.^a, 8.^a, 11.^a, 13.^a y 14.^a del artículo 149.1 de la Constitución Española, que atribuyen al estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil y procesal, legislación civil, bases de la ordenación del crédito, banca y seguros, bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y hacienda general y Deuda del Estado, respectivamente» (no hay salvedad alguna a favor de las especialidades que en este orden se deriven de las particularidades del derecho sustantivo de las Comunidades Autónomas, como hace, por ejemplo, la DF 32.^a de la Ley Concursal). Obsérvese que se trata del mismo título competencial que ha provocado la reciente STC 93/2015, de 14 de mayo, donde también se ve afectada la Ley 1/2013 (se dice en esta STC: «en esta tarea hemos de partir de que el Estado, con las medidas que disciplina en la Ley 1/2013 conforma un régimen jurídico con el que se propone actuar sobre el sistema de ejecución hipotecaria para dar cobertura a las necesidades sociales de vivienda y, al mismo tiempo, que con ello no se perturbe significativamente el funcionamiento de los mercados hipotecarios. El Estado, de este modo, en aras de compatibilizar la realización de estas dos líneas directrices de su política económica, adopta como expresión de las bases de la planificación económica que le competen una solución normativa determinada en la Ley 1/2013. Con este trasfondo, y sin prejuzgar si es acertado o no sea el equilibrio definido así por el Estado, pues tal apreciación de oportunidad queda fuera de los márgenes de enjuiciamiento de este Tribunal, la adición por la norma autonómica de un nuevo mecanismo orientado a satisfacer esa misma situación de necesidad rompe el carácter coherente de la acción pública en esta materia, acción pública que el Estado articula con ese carácter como medio de obtener simultáneamente los dos objetivos de política económica indicados»). Sobre la base de esta competencia, el legislador estatal ha establecido unas condiciones de incorporación de la cláusula suelo, pero no ha querido establecer expresamente un límite en función del límite máximo, que podría no existir (salvo a efectos hipotecarios). Esto no excluye el control de contenido cuando la cláusula sea abusiva, pero es tarea encomendada principalmente al poder judicial en aplicación de una misma normativa contractual en todo el Estado, La cuestión que ahora se nos plantea es si un registrador de la Propiedad, en uso de la facultad que la DGRN le reconoce, puede dar efectos «civiles» a una norma autonómica en materia de consumo, cuando ésta declara que una determinada cláusula es abusiva. 8. Precisamente por el carácter constitutivo de la inscripción, y su incidencia en una cuestión procesal como la ejecución directa sobre el bien hipotecado, es una materia que no permite divergencias territoriales, y por eso el Registrador en su calificación sólo puede aplicar directamente la normativa estatal. Si otras CCAA que tengan atribuida la competencia en materia de consumo –creo, son todas– empiezan a regular por su cuenta las cláusulas abusivas, y lo hacen en términos no coincidentes, imaginemos qué situación se crearía si un límite mínimo fuera inscribible en los registros de una Comunidad (y ejecutable), pero no en los de otra, y en ambos casos con expreso acatamiento de la LH (el problema se plantea también con el interés de demora). El resultado no parece muy conforme con los títulos competenciales invocados para la Ley 1/2013. 9. El legislador autonómico sólo puede legislar en el ámbito de sus competencias, y por eso su normativa ha de ser interpretada conforme a la Constitución, sin consecuencias jurídico-privadas para el caso de contravención, en particular por su calificación «directa» como abusiva. Cuestión distinta será su tipificación como infracción de consumo, con la oportuna sanción administrativa, que es precisamente la consecuencia prevista en el artículo 331-5.a) CCC. La norma autonómica en ningún lugar decreta la invalidez de la cláusula que antes declara abusiva, simplemente porque no puede hacerlo, y no le corresponde al registrador dotarla de una eficacia «civil» que el mismo CCC no pretende. No es el legislador autonómico quien se ha extralimitado (extralimitación que sólo puede corregir el TC), pues nada dice sobre las consecuencias contractuales de su reconocimiento como cláusula abusiva, sino el registrador el que podría provocar indirectamente esa extralimitación al reconocerle

determinados efectos directos. Quizá sea así, pero convendría que la DGRN nos lo aclarara. De todos modos, incluso en el ámbito administrativo-sancionador, conviene recordar la reciente STSJ de Andalucía de Sevilla –sala de lo contencioso administrativo–, sección 1.ª de 2 de junio de 2015 recurso 496/2014, de gran interés, también, por el tema de la declaración «no» judicial del carácter abusivo de una cláusula como ahora se pretende por el registrador: «respecto de la competencia alegada, hemos de señalar que se está imponiendo varias sanciones por infracción a la normativa de los consumidores y usuarios, recogidas en la Ley 13/2003, de Consumidores y Usuarios de Andalucía, por lo que la competencia para su imposición corresponde a la Junta de Andalucía. Ahora bien, cuestión distinta es determinar a quién corresponde la calificación de abusiva de una cláusula contractual. El artículo 86.ter.2.d) de la Ley Orgánica del Poder Judicial dispone '2. Los juzgados de lo mercantil conocerán, asimismo, de cuantas cuestiones sean de la competencia del orden jurisdiccional civil, respecto de:... d) Las acciones relativas a condiciones generales de la contratación en los casos previstos en la legislación sobre esta materia'. La calificación de una cláusula como abusiva debe corresponder a los órganos judiciales del orden civil, sin que la interpretación de los contratos y sus cláusulas puede encomendarse a la Administración, en este sentido se ha pronunciado, como indica la parte, el Tribunal Supremo en sentencia de 12 de febrero de 2002, al anular parcialmente el Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por lo que se aprobó el Reglamento del Registro de condiciones generales de la contratación. El art. 71.6.2 de la Ley 13/03, de Consumidores y Usuarios de Andalucía, sanciona introducir cláusulas abusivas en los contratos, pero para ello es necesaria la previa declaración de abusiva de la cláusula por un órgano judicial, sin que se otorgue competencia ni en la Ley Andaluza ni en el Real Decreto Legislativo 1/2007 a los órganos de la Administración para la declaración de nulidad. Al contrario el artículo 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007 dispone 'A estos efectos, el juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato'. No constando haber sido declaradas abusivas ninguna de las cláusulas por las que se imponen las sanciones, no es posible entender que las mismas sean abusivas, por lo que no se ha cometido la infracción sancionada, habiendo sido incorrectamente tipificados los hechos». 10. Cabe una segunda opción, que el Registrador no pretenda la aplicación directa de la norma autonómica, y sólo se sirva de ella como «inspiración» para decidir que esta cláusula suelo es abusiva, pero en aplicación de la normativa estatal y de la facultad de control que tiene atribuida. Obviamente, si al Registrador se le reconoce en los términos anteriores la facultad de apreciar por su cuenta, sin el soporte de una resolución judicial previa, el carácter abusivo de una cláusula, sus fuentes de inspiración puede ser muy variadas, pero es la DGRN quien deberá resolver sobre el acierto del resultado. No obstante, de ser así, estamos listos, pues el CCC podrá servir de «inspiración» a cualquier Registrador de España, por encima de la letra de la Ley 1/2013, y si en el futuro otra Comunidad Autónoma aún regula la materia en términos más restrictivos para el acreedor, los Registradores de Cataluña también se podrán sentir «inspirados» por esa norma, ahora por encima de la letra de la Ley 1/2013, pero, también, del CCC. De nuevo, urge un pronunciamiento de la DGRN al respecto, para que los operadores jurídicos y económicos sepan a qué atenerse en el futuro. VI.–Órgano competente para la resolución de este recurso. 11. La resolución de este recurso ha de corresponder a la DGRN, pues la norma que permite apreciar con efectos civiles el carácter abusivo de una cláusula es la LGDCU. Por otro lado, una eventual resolución por la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques del recurso, tendría efectos en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cataluña, pero, indirectamente, también en cualquier otra Comunidad Autónoma con competencia estatutaria en materia de consumo que en el futuro decidiera establecer su propio catálogo de cláusulas abusivas en préstamos hipotecarios, pues los registradores de ese territorio habrían de aplicar similar criterio, so pena de establecer una desigualdad injustificable entre Comunidades. Sólo la DGRN puede asegurar un criterio común para todos los Registros de la Propiedad de España respecto de esa inscripción, que puede ser, si así lo considera oportuno el Centro Directivo, que los Registradores de cada Comunidad Autónoma apliquen sus propias normas

territoriales (o se «inspiren» en la más favorable al deudor), en una materia que hasta ahora presentaba una gran uniformidad. La seguridad jurídica exige una pronta aclaración al respecto, sea en un sentido o en otro, y el presente recurso sólo responde a esa finalidad. Por todo ello, solicito se sirva admitir este recurso y ordene, si procede, la revocación de dicha calificación negativa, en los términos en que se ha formulado el recurso».

IV

El registrador emitió informe el día 3 de agosto de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 51 y 149.1, números 1.º, 6.º, 8.º, 11.º y 13.º, de la Constitución Española; 1109, 1129 y 1256 del Código Civil; 12, 18, 19 bis, 27, 98, 107, 110.2, 114, 129.2.c, 130, 143, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, 7, 9, 51.6, 234.1.3.^a, 235, 238 y 241 del Reglamento Hipotecario; 517.2.4 y 682 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil; 3 y 83 a 91 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; 1, 3 y 8 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; 1 y 18 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito; 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; 2 y 19 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; 3 de la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de abril de 2008 relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE del Consejo; 3 de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010; 28, 34, 49, 113, 120-2, 123, 126-3 y 147-2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña; 333-1, 333-7 y 333-10 de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña; 1, 3.3 y 3.4 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 13 de marzo de 2013 y 21 de enero de 2015; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 18 de diciembre de 1981, 17 de mayo de 1985, 30 de junio de 1991, 23 de septiembre de 2004 y 16 de enero de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1996, 24 de febrero de 1997, 9 de marzo de 2001, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 27 de mayo y 16 de diciembre de 2009 y 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de mayo de 1987, 16 de julio de 1996, 28 de enero de 1998, 18 de junio de 2004, 2 y 3 de septiembre y 5 de octubre de 2005, 19 de abril y 27 de junio de 2006, 19, 22, 24 y 25 de marzo de 2008, 1 de octubre y 4 de noviembre de 2010, 11 de enero, 8 de junio, 16 de agosto y 11 de noviembre de 2011, 26 de abril y 20 de junio de 2012, 19 de septiembre y 28 de noviembre de 2013, 5 de febrero, 25 de abril, 23 de julio, 1 de agosto, 9, 13 y 29 de septiembre y 2, 3, 4, 6 y 9 de octubre de 2014 y 30 de marzo, 28 de abril, 25 de septiembre y 9 de octubre de 2015.

1. El presente expediente, dados los términos del recurso interpuesto, que se centra en el análisis de la cláusula suelo contenida en la escritura de constitución de hipoteca –aunque manifiesta que impugna también la denegación de la cláusula relativa a los intereses moratorios si realmente hubieren sido denegada por el registrador–; se va limitar

a la cuestión consistente en analizar si se ajustan o no a Derecho las razones jurídicas aducidas por el registrador en su calificación para denegar la inscripción de la referida cláusula de la escritura de préstamo hipotecario relativa a la fijación del límite a la variación a la baja de los intereses ordinarios en el 0,50% pero sin señalar un límite a la variación al alza determinado ya que se referencia al que figure en el correspondiente convenio colectivo.

Para el caso que se hubiere denegado también la inscripción de la cláusula relativa a los intereses moratorios, esta resolución se remite a los argumentos y decisión confirmatorios de la aplicación de la normativa autonómica que fueron utilizados en la reciente Resolución de este Centro Directivo de 25 de septiembre de 2015, precisamente en un recurso planteado por el mismo Notario contra una nota de calificación del mismo registrador y en el que la cuestión debatida se circunscribía a esa concreta problemática. Cabe aquí sólo recordar que la doctrina que emana de esa Resolución y de otras relativas a supuestos semejantes de 9 de octubre de 2015, proclama la nulidad y no inscripción, en el ámbito catalán, de las cláusulas relativas a los intereses moratorios que sobrepasen el límite previsto para los mismos por el artículo 251-6, número 4, letra a), del Código de consumo de Cataluña o no fijen dicho límite expresamente atendiendo al vigente en el momento de la firma de la escritura; así como la incorrección de la cláusula relativa a la responsabilidad hipotecaria por intereses moratorios que garantice los mismos por encima de los indicados límites sin señalar expresamente el tipo máximo legal que fuere aplicable en la propia cláusula hipotecaria, sin que el mismo se pueda integrar por lo dispuesto en la cláusula financiera y sin que sea suficiente la indicación de una cifra global si no va acompañada del número de años a que se refiere o del tipo máximo aplicable a efectos hipotecarios, el cual tampoco puede exceder, como queda dicho, del máximo previsto a efectos obligacionales.

Centrándonos en la concreta cláusula –tercera bis– objeto del debate, sus términos son los siguientes: «en atención a que el préstamo es concedido al prestatario en la cualidad de empleado de Catalunya Bank, S.A., y en cumplimiento de la legislación laboral vigente, convenios y pactos complementarios, se establecen las siguientes limitaciones a la variabilidad del tipo de interés que se ha devengar por el préstamo: 1.–El tipo de interés que se ha de devengar por el préstamo no podrá ser nunca inferior al 0'5 por ciento nominal, ni superior al del Convenio Colectivo para esta modalidad, vigente en cada momento». Otras características del préstamo hipotecario objeto de este expediente son las siguientes: a) se concede a una personas física que ostenta la condición de empleado de la entidad acreedora, y la hipoteca recae sobre una vivienda, indicándose que la misma no tiene la condición de vivienda habitual del prestatario; b) se aporta la expresión manuscrita del prestatario acerca de las consecuencia económicas y riesgos que para él supone la existencia de la citada cláusula de limitación de la variabilidad de los intereses a la baja; c) para el caso de que el prestatario pierda la condición de empleado del acreedor, se modifica el diferencial (pasa de ser el menos 1,50 a más 0,75 o más 1,00 según la causa), pero sin señalar distintos topes al suelo ni al techo, y d) se establece un tipo de interés de demora resultante de incrementar en 10 puntos el interés ordinario vigente en cada momento, salvo que la finca adquiera la condición de habitual en cuyo caso no podrá exceder de tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de la firma.

Con carácter previo se plantean en el recurso las siguientes cuestiones que es necesario abordar: Primero.–El órgano competente para resolver el recurso (la Dirección General de Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia o la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de la Generalitat de Cataluña) dado que el fundamento de Derecho de la denegación registral de la cláusula cuestionada se apoya exclusivamente en un artículo del Código de consumo de Cataluña; Segundo.–El ámbito de la calificación registral de las cláusulas de los préstamos y créditos hipotecarios, y Tercero.–la posibilidad de utilización en la calificación registral de una norma dictada por una Comunidad Autónoma cuando existe una aparente vulneración de las competencias constitucionales sobre la materia, y sus efectos sobre la inscripción mientras tal norma esté vigente.

Estas cuestiones ya fueron analizadas, a raíz de un recurso interpuesto por el mismo Notario contra una calificación del mismo Registro, en la Resolución de 25 de septiembre de 2015 y en otras dos posteriores de fecha ambas 9 de octubre de 2015 sobre la misma materia, y cuyo contenido pasamos a reproducir en lo pertinente.

Antes de ello convine aclarar que se procede a resolver todas las cuestiones que plantea el recurso, no obstante, la suspensión de la norma objeto de aplicación –el artículo 251-6, número 4, del Código de consumo de Cataluña– por providencia del Tribunal Constitucional de 6 de octubre de 2015, que admite a trámite el recurso de inconstitucionalidad 5459/2015 presentado por el Gobierno de España contra los artículos 3, 8, 13, 17, 18.2 y 20 y la disposición adicional primera de la Ley 20/2014, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña y suspende la vigencia, entre otros, del citado artículo; con fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» el día 9 de octubre pasado.

2. Competencia para resolver este recurso. No cabe duda que la cuestión de la «protección de consumidores y usuarios» se trata de una materia transversal cuya regulación aparece en combinación con otros sectores de actividad que se relacionan con ella, como puede ser la legislación civil, registral, mercantil, financiera, etc.; por lo que la resolución de esta cuestión previa que nos ocupa exige el análisis de las concretas competencias que ostentan el Estado y las Comunidades Autónomas en esta materia de la «defensa de consumidores y usuarios» y la subsunción del hecho concreto objeto del expediente en el contexto normativo adecuado.

Así, la legislación estatal en materia de consumo viene constituida fundamentalmente, con el carácter de normativa básica aplicable a todo el territorio nacional, por la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; el 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; la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito; la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito; la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social –que recoge normativa sobre los intereses moratorios y las denominadas cláusulas suelo, entre otras– y, por último, la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito. El título competencial del Estado en el ámbito de todas estas normas se encuentra recogido en los números 1.º, 6.º, 8.º, 11.º y 13.º del artículo 149.1 de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre las siguientes materias: condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de sus derechos; legislación mercantil; legislación civil en materia de bases de las obligaciones contractuales y ordenación de los registros; bases de la ordenación del crédito, banca y seguro; y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente, según recogen las disposiciones finales primeras de la Ley sobre condiciones generales de la contratación y de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, la disposición final segunda de la Ley 2/2009, la disposición final cuarta de la Orden EHA/2899/2011 o la disposición final tercera de la Ley 1/2013.

En aplicación de estas competencias exclusivas, especialmente de las referidas a la materia de fijación de las bases de las obligaciones contractuales, de ordenación de los registros e instrumentos públicos y de ordenación del crédito y de la banca, las normas citadas han tenido como objeto establecer un régimen jurídico uniforme de protección de los consumidores y usuarios en el ámbito de todo el Estado, entre cuyas normas básicas se encuentran la proclamación de la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo y crédito hipotecarios con subsistencia del contrato (artículos 83 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y 8 de la Ley sobre

condiciones generales de la contratación) y la determinación de los límites de las cláusulas hipotecarias y los requisitos de transparencia contractual de las mismas para que puedan acceder al Registro de la Propiedad (ej. artículos 84 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, 114 de la Ley Hipotecaria o 6 de la Ley 1/2013).

Por su parte, la Comunidad Autónoma de Cataluña regula la materia de «consumo» fundamentalmente en el la Ley 22/2010, de 20 de julio, que aprueba el Código de consumo de Cataluña, y por la Ley 20/2014, de 29 de diciembre, de modificación del Código de consumo de Cataluña para la mejora de la protección de las personas consumidoras en materia de créditos y préstamos hipotecarios; en uso de la competencia en materia de consumo que le atribuye, según sus respectivos preámbulos, «el artículo 123 del Estatuto de autonomía atribuye a la Generalidad y de acuerdo con lo establecido por los artículos 28, 34 y 49 del propio Estatuto, en el marco del artículo 51 de la Constitución, con relación a la actividad financiera de las cajas de ahorros y de las entidades de crédito a que se refieren los artículos 120.2 y 126.3 del Estatuto (...), y el artículo 113 del Estatuto de autonomía que recoge expresamente la competencia de la Administración de la Generalidad para desarrollar, aplicar y ejecutar la normativa de la Unión Europea que afecte al ámbito de sus competencias».

Pues bien, esas competencias de la Comunidad Autónoma de Cataluña en materia de consumo se circunscriben básicamente a la regulación de órganos y procedimientos de mediación, de los procedimientos administrativos de queja y reclamación, regulación de la información en materia de consumidores, y a los actos de ejecución reglados que le atribuya la legislación estatal sobre la actividad de las entidades de crédito (artículos 123 y 126 del Estatuto de Cataluña). Congruentemente con este ámbito competencial, la legislación catalana no contiene normas acerca de las consecuencias civiles de las cláusulas abusivas sobre la eficacia de los contratos de préstamo hipotecario ni sobre la inscripción registral de los mismos, sino que se limita a establecer unas sanciones en forma de multa e indemnización, en su caso, por daños y perjuicios (artículos 333-1 y 333-7 del Código de consumo de Cataluña), añadiendo el artículo 333-10 unas medidas complementarias tendentes al cese de la incorporación de dichas cláusulas o a la imposición de una dación en pago «cuando exista una relación directa entre la cláusula abusiva y tal medida».

A este respecto, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 157/2004, de 23 de septiembre, señala que «la STC 71/1982, a propósito de la regulación de lo que deba entenderse por cláusulas contractuales abusivas en perjuicio del consumidor, consideró como de pertenencia estatal la normación de las condiciones generales de contratación o de las distintas modalidades contractuales, e igualmente la de la responsabilidad por los daños originados en la adquisición, utilización o disfrute por los consumidores de bienes, medios o servicios, ya que el régimen de unas y otras materias, incardinado en la legislación civil (art. 149.1.8 CE), debe ser uno y el mismo para todo el territorio del Estado (FF.JJ 14 y 19). No es, claro está, que a las normas autonómicas no les quepa disciplinar determinados tipos de venta o articular dispositivos preventivos o correctores de los eventuales abusos a que ciertos contratos puedan conducir; de lo que se trata es de que a través de tales normas no se produzca un *novum* en el contenido contractual o, en otros términos, de que no se introduzcan derechos ni obligaciones en el marco de las relaciones contractuales privadas (STC 88/1986, FJ 5). Por último, aun cuando las normas autonómicas persigan, mediante el reforzamiento de las obligaciones del vendedor, la protección del consumidor y del usuario, la determinación del contenido de los contratos y de las acciones por incumplimiento, saneamiento o resolución se inserta dentro de la competencia estatal exclusiva atribuida al Estado por los arts. 149.1.6 y 8 CE (STC 62/1991, FJ 4 e), STC 264/1993, de 22 de julio, FJ 5)».

3. Según el artículo 324 de la Ley Hipotecaria «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del

juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley. Cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, ésta lo remitirá a dicho órgano».

Por su parte, el artículo 147-2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña atribuye a la Generalidad la competencia exclusiva en materia de régimen de los recursos sobre la calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña, competencia desarrollada por la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, que, tras su derogación parcial por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, atribuye a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción» (artículos 1 y 3.4); añadiendo el apartado 3 del artículo 3 de la misma Ley que «si la persona que presenta el recurso en el Registro lo interpone ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, y el registrador o registradora, manteniendo la calificación, entiende que, en aplicación del artículo 1, es competente la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, deberá formar expediente en los términos establecidos legalmente y elevarlo a esta última con la advertencia expresa de aquel hecho».

Ello es así porque la citada sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 107/2010 planteado contra la Ley catalana 5/2009 entendió que todo lo no incluido en los términos estrictos del precepto competencial estatutario constituye competencia exclusiva e indisponible del Estado, que no puede ser menoscabada a partir de la competencia de la Comunidad Autónoma para la conservación, modificación y desarrollo de su Derecho civil propio, aun cuando hubiera sido objeto de regulación en el Derecho civil catalán; de donde se concluye que la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán comprendiendo, además, otras cuestiones de derecho común u otro tipo de derecho –registral, consumo, etc.–, corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por tanto, cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a la Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo se considera competente para resolver el presente recurso ya que la materia discutida no es de derecho especial catalán, sino que versa sobre la determinación de las consecuencias civiles o contractuales de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo o crédito hipotecario, la calificación registral de tales cláusulas y la regulación de los efectos que la apreciación registral de las mismas tiene sobre su inscripción, lo que es ajeno al Derecho catalán ya que está regulada por disposiciones de ámbito estatal (vid. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 2004, 27 de junio de 2006, 10 de noviembre de 2011, 26 de abril de 2012 y 13 de septiembre de 2014). Así lo han entendido también tanto el Notario recurrente como el registrador calificador, ya que el primero interpuso el recurso ante esta Dirección de Registros y del Notariado y el segundo lo ha remitido a la misma no aplicando el citado artículo 3.3 de la Ley 5/2009 del Parlamento de Cataluña.

4. Calificación registral de las cláusulas de los préstamos y créditos hipotecarios. En el recurso que motiva este expediente, como cuestión preliminar, se pone en entredicho por el recurrente la claridad de la doctrina de este Centro Directivo acerca de la extensión de las facultades calificadoras del registrador de la Propiedad en presencia de préstamos hipotecarios otorgados a consumidores, más concretamente en lo relativo a la apreciación del carácter abusivo de una cláusula por parte del mismo, por lo que antes de entrar a analizar la corrección de la suspensión de la concreta cláusula que motiva el recurso, es conveniente reiterar y aclarar si fuere preciso cuál es esa doctrina.

En este ámbito, la Resolución de 3 de octubre de 2014, ha expresado con claridad cuál debe ser el criterio que debe regir la interpretación de la normas que convergen sobre la cuestión debatida y, así en su fundamento de Derecho segundo afirma que: «(...) procede aclarar como cuestión previa los cánones de interpretación que han de seguirse en la interpretación del párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, en el sentido de que debe prevalecer sobre la interpretación aislada de dicho precepto, el canon de interpretación sistemática, lo que permite llegar a una conclusión coherente con el resto del ordenamiento civil y registral en que se inserta el precepto, atendiendo a los requisitos de inscripción que prevé la legislación hipotecaria para el acceso al Registro de los derechos reales con su correspondiente contenido, y concretamente el requisito de legalidad derivado de la calificación registral de las cláusulas del derecho real de hipoteca cuya inscripción es constitutiva y determinante del ejercicio de la acción real directa hipotecaria».

Dicha criterio interpretativo acerca de la calificación registral de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras a que se refiere el párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, resulta de la doctrina de este Centro Directivo mantenida a partir de las Resoluciones de 1 de octubre, 4 de noviembre y 21 de diciembre de 2010 y 11 de enero de 2011, luego en las de 8 de junio y 16 de agosto de 2011, completadas por las de 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, y más recientemente por las de 3, 4, 6 y 9 de octubre de 2014 y 30 de marzo de 2015, habiendo sido resumida y sistematizada en las Resoluciones de 28 de abril y 25 de septiembre de 2015 que luego se reproducirán en lo pertinente. Esa es también la doctrina que puede deducirse de las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2009 (sobre la fundamental exigencia del principio de especialidad en la determinación del contenido de los derechos reales), de 16 de diciembre de 2009 (sobre requisitos de inscripción y validez de las cláusulas de vencimiento anticipado) y de 13 de septiembre de 2013 (sobre calificación registral de la nulidad «apud acta» de las cláusulas abusivas y de vencimiento anticipado).

5. La citada Resolución de 28 de abril de 2015 después de fijar los supuestos de aplicación de la legislación sobre transparencia de las cláusulas de los contratos de préstamo hipotecario y de protección de los consumidores, y de aclarar, con base en el referido criterio de interpretación sistemática, el contenido necesario de la inscripción de hipoteca y los efectos jurídicos de la misma, procede a señalar cuál es el alcance de la calificación registral de las estipulaciones contenidas en las escrituras de préstamos y créditos hipotecarios atendiendo a la aplicabilidad o no de la citada normativa de defensa de los consumidores.

A este respecto, recuerda la Resolución que ni toda infracción legal permite considerar la cláusula transgresora como abusiva, ni la legislación de defensa de los consumidores y usuarios constituye el único canon normativo cuya infracción determina su exclusión de la publicidad registral, de acuerdo con el principio general de legalidad que rige en nuestro ordenamiento constitucional (vid. artículo 9 de la Constitución) y registral (vid. artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

Así el registrador podrá, con carácter general en todo tipo de hipotecas, negar la inscripción de aquellas cláusulas que, con independencia de su validez civil o posible eficacia real, no tengan carácter inscribible por estar expresamente excluido su acceso al registro de la propiedad por una norma de naturaleza hipotecaria de carácter imperativo, bien de forma automática o bien por no reunir los requisitos necesarios para su inscripción. Así ocurre, por ejemplo, con las prohibiciones de disponer, de conformidad con lo previsto

en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria, o con los derechos reales o cláusulas relativas a los mismos que no contengan las determinaciones legalmente prescritas, recogidas en los artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria, 51.6 del Reglamento Hipotecario y 682 y 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, etc.

Igualmente, el registrador podrá rechazar aquellas otras cláusulas que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas expresas y objetivas y, por tanto, nulas de pleno derecho, ya sean éstas de carácter específico (por ejemplo, el pacto comisorio prohibido por el artículo 1859 del Código Civil o el pacto de vencimiento anticipado por la declaración de concurso prohibido por el artículo 61-3 de la Ley Concursal), o referenciadas a los principios generales de la contratación (por ejemplo, el pacto que vulnere de forma objetiva el artículo 1256 del Código Civil o el pacto que excluya o no prevea la facultad de deudor, reconocida en el artículo 1129-3 del Código Civil, de completar la garantía concedida en caso de menoscabo de la misma). A este respecto debe recordarse que la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación (las predispuestas por una de las partes con el objeto de incorporarlas a una pluralidad de contratos) es aplicable aunque el adherente –persona física o jurídica– sea un profesional y actúe en el marco de su actividad (artículo 3) y que son nulas de pleno derecho las condiciones generales que contradigan en perjuicio del adherente lo dispuesto en dicha Ley o en cualquier otra norma imperativa o prohibitiva (artículos 8.1), sin necesidad de que tengan la condición de abusivas.

Y, por último, también podrán denegarse las cláusulas que no tengan carácter inscribible por ser puramente obligacionales y no ostentar la condición de cláusula financiera, sin que se pacte tampoco que su incumplimiento genere el vencimiento anticipado de la obligación principal, ni se garantice su importe económico con alguno de los conceptos de la responsabilidad hipotecaria; cláusulas que deben ser depuradas simplemente por esa carencia de eficacia real (artículo 98 de la Ley Hipotecaria).

Tratándose de préstamos hipotecarios a los que les es aplicable la normativa de protección de los consumidores, adicionalmente se podrán rechazar la inscripción de las cláusulas por razón de abusividad en dos supuestos concretos: a) cuando la nulidad por abusividad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, sin que sea necesario que conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación ya que tal exigencia infringiría el «principio de efectividad» de la normativa europea de protección de consumidores; siendo, no obstante necesario, a falta de tal inscripción, que la sentencia judicial proceda del Tribunal Supremo, en cuanto fuente complementaría del derecho (artículo 1 del Código Civil), o responda a un criterio mayoritario y uniforme de los órganos judiciales superiores; y en todos los casos que se refieran al contrato de préstamo o crédito hipotecario, y b) cuando el carácter abusivo de la cláusula pueda ser apreciado directamente por el registrador de forma objetiva, sin realizar ningún juicio de ponderación en relación con las circunstancias particulares del caso concreto, bien porque coincidan con alguna de las tipificadas como tales en la denominada «lista negra» de los artículos 85 a 90 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios o bien por vulnerar otra norma específica sobre la materia, como el artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria, con base en la doctrina de la nulidad «apud acta» recogida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2013.

En estos supuestos el registrador, como señala entre otras las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 2014 y 28 de abril de 2015 a la que se remite la presente, deberá también rechazar la inscripción de las escrituras de hipotecas respecto de las que no se acredite el cumplimiento de los requisitos de información y transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, y la forma –normal o reforzada– que, en cada caso, el legislador haya elegido para asegurarse del conocimiento por parte de los usuarios de los productos bancarios, del riesgo financiero que comporta el contrato en general o alguna de las singulares cláusulas financieras o de vencimiento anticipado que lo componen –Orden EHA 2899/2011, artículo 6 de la Ley 1/2013, etc.–.

Por último, respecto del controvertido tema de la calificación de las cláusulas de vencimiento anticipado, las cuales tendrán siempre transcendencia real, en la medida que habilitan el ejercicio de la acción hipotecaria y provocan la cancelación de las cargas posteriores por virtud de la purga registral –artículos 134 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, además de lo ya expuesto en relación a la aplicabilidad general de las normas imperativas y prohibitivas, son también utilizables en el control de legalidad de las mismas, las normas y principios generales del sistema registral español, que se concretan en la exigencia de los siguientes requisitos:

a) Según se infiere de la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 y también de las Sentencias del mismo Tribunal de 9 de marzo de 2001 y 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, la inscripción y validez de estas cláusulas exige que el vencimiento anticipado no se vincule al incumplimiento de obligaciones accesorias o irrelevantes, sino que debe responder a una causa justificativa adecuada, la cual se encuentre relacionada bien con la obligación principal garantizada a la que debe estar vinculada de alguna manera o con la eficacia del derecho real de hipoteca –su rango, posibilidades de ejecución, etc.–, o bien con la conservación de la finca gravada o con las obligaciones inherentes a la misma que puedan constituir cargas preferentes (seguros, gastos de comunidad de propietarios o Impuesto sobre Bienes Inmuebles).

b) Según resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2009 es necesario que los términos de estas cláusulas de vencimiento anticipado cumplan con el requisito de determinación hipotecaria que es de exigencia ineludible para la eficacia del derecho real de que se trate, sin que la concreción de los elementos que generen o sean susceptibles de generar tal vencimiento pueda dejarse al albedrío de una de las partes contratantes.

c) Según señalan, entre otras, las Resoluciones de 8 de junio de 2011 y 3 de octubre de 2014, la especial naturaleza o finalidad de la obligación garantizada influye en la determinación del carácter relevante o no de las distintas cláusulas de vencimiento anticipado pactadas y, en consecuencia, en su inscribibilidad; provocando, igualmente, la exclusión de aquellas causas de vencimiento anticipado que sean totalmente ajenas al crédito garantizado y cuya efectividad no menoscabe la garantía real ni la preferencia de la hipoteca.

En definitiva, como señala la resolución de referencia, el que el artículo 1129 del Código Civil sea una norma dispositiva, y la autonomía de la voluntad permita a las partes introducir nuevas causas de vencimiento anticipado, no significa que el incumplimiento de cualquier obligación, incluso extraña a la voluntad del prestatario, irrelevante, contraria a normas positivas o totalmente indeterminada, pueda provocar el vencimiento anticipado de la obligación principal.

6. La aplicabilidad registral de las normas de consumo de la Comunidad Autónoma de Cataluña respecto al límite que a los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios y a las restricciones que al pacto de variabilidad de los intereses ordinarios impone el artículo 251-6, número 4, del Código de consumo de Cataluña. A primera vista parece que esta materia de la fijación de los límites de los intereses moratorios y de las cláusulas suelo en las escrituras de préstamo y crédito hipotecario y la determinación de los criterios para apreciar la abusividad de las cláusulas de los contratos celebrados con consumidores, correspondería según los títulos competenciales analizados en el punto 2 a la legislación estatal, dado que es el Estado quien ostenta competencias para garantizar la igualdad de todo los españoles en el ejercicio de sus derechos y sobre la legislación mercantil, civil –bases y contenido de las obligaciones contractuales– y de ordenación del crédito, de acuerdo con el artículo 149.1, materias 1.^a, 6.^a, 8.^a, y 11.^a de la Constitución.

También se ha alegado por sectores doctrinales, e insinúa el Notario recurrente, la posible vulneración por parte del artículo 251-6, número 4, del Código de consumo de Cataluña de la normativa europea de consumidores ya que no se limita a fijar un límite legal a los intereses moratorios o a establecer normas de transparencia respecto a los intereses variables, sino que impone a los jueces «ex lege» la declaración de la abusividad

de las cláusulas a las que se refiere, lo que supone una limitación del libre ejercicio de las funciones jurisdiccionales en la apreciación de la abusividad, limitación que es rechazada expresamente por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (vid. Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de enero 2015, en los asuntos acumulados C 482/13, C 484/13, C 485/13 y C 487/13). Así, la Directiva 93/13/CEE de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, como ocurre con la legislación estatal española, se limita a proporcionar a la autoridad judicial unos criterios abstractos de valoración y a incorporar una lista indicativa y genérica de cláusulas que pueden ser declaradas abusivas, y no a señalar unos supuestos específicos y determinados como los que recoge el indicado artículo de la legislación de consumo catalana.

Ahora bien, el registrador de la Propiedad, como ya se ha señalado en la Resolución de 25 de septiembre de 2015 respecto a la limitación de los intereses moratorios, carece de facultades para analizar la legalidad o constitucionalidad de las disposiciones que ha de aplicar en el ejercicio de su función, sino que debe limitarse a apreciar la validez de los actos dispositivo atendiendo al ordenamiento jurídico vigente y aplicable en cada momento, ya sea éste comunitario, estatal o autonómico. Tampoco es el recurso el medio apropiado para apreciar esa posible inconstitucionalidad de una norma por lo que, mientras no se presente por la Administración competente el correspondiente recurso y tenga lugar la suspensión cautelar de la norma o un pronunciamiento por parte del Tribunal Constitucional o el que proceda sobre su inconstitucionalidad o ilegalidad, la norma de referencia se encontrará vigente y debe ser aplicada por el registrador, pues de lo contrario estaría haciendo una dejación de sus funciones (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de octubre de 2005 y 19 de abril de 2006).

Sentado este criterio de aplicabilidad, debe destacarse, sin embargo, que la determinación de los efectos civiles y registrales de esas normas autonómicas relativas a las cláusulas contenidas en los contratos de préstamo y crédito hipotecario en que estén involucrados consumidores, corresponde a la legislación estatal y, en consecuencia, serán paralelos a los regulados por la legislación sectorial de consumo de ámbito nacional para cada tipo de esas cláusulas, da tal manera que, como ya se trató en la Resolución de 25 de septiembre de 2015, respecto a las cláusulas que vulneren la limitación catalana de los intereses moratorios, el efecto civil será la nulidad de pleno derecho y el registral el de su no inscripción de las mismas en todo caso (artículos 8 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación, 83 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y 114.3 de la Ley Hipotecaria).

7. Más compleja resulta la aplicación registral de la norma catalana de referencia respecto de la declaración como abusivas de las cláusulas que fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado cuando no haya un paralelo límite a la subida, el límite establecido a la bajada de los tipos de interés sea superior al 50% del valor del índice de referencia aplicable en el momento de la contratación, o la diferencia entre el límite fijado en el contrato para la subida y la bajada de los tipos de interés sea superior a 5 puntos; porque aquí se inmiscuye la problemática de la libertad contractual en la fijación de los precios de los contratos, en este caso el interés al que se presta el dinero y sus condiciones, cuestión que como reconoce el Tribunal Supremo (vid. Sentencias de la Sala Primera número 241/2013, de 9 de mayo, número 464/2014, de 8 de septiembre, y número 139/2015 de 25 de marzo) corresponde a la iniciativa empresarial.

Así, la problemática contractual de las cláusulas de interés variable y de las determinaciones accesorias que influyen en su fijación o variación, incluyendo cualquier elemento de coste financiero que vaya asociado al mismo, ha sido abordada en profundidad por el Tribunal Supremo en las sentencias antes indicadas que las considera incluidas en el concepto de «objeto principal del contrato» porque forman parte inescindible del precio que debe pagar el prestatario y, en consecuencia, se pronuncia por entender que, como regla general, no cabe el control de equilibrio de estas cláusulas, porque el control de contenido que puede llevarse a cabo en orden al posible carácter abusivo de una cláusula, no se extiende al del equilibrio de las «contraprestaciones» que se identifica

con el objeto principal del contrato, de tal forma que no cabe un control de abusividad del precio, sino únicamente el doble control de incorporación y transparencia. Esta conclusión la extrae el Alto Tribunal de la dicción del artículo 4.2 de la Directiva 93/13/CEE que dispone que «la apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá a la definición del objeto principal del contrato [...] siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible», precepto del que extrae a contrario sensu que «las cláusulas referidas a la definición del objeto principal del contrato sólo se someten a control de abusividad si no están redactadas de manera clara y comprensible».

Congruentemente con esta normativa de la Unión Europea y con la jurisprudencia del Tribunal Supremo, el artículo 6 de la Ley estatal 1/2013 no declara la abusividad de las cláusulas suelo sino que ha establecido en determinados supuestos coincidentes con la normativa comunitaria, la necesidad de incorporar al contrato de préstamo una expresión manuscrita del prestatario acerca de su conocimiento de las consecuencias financieras de tales cláusulas, como forma que ha elegido el legislador para asegurarse de su comprensión real de los riesgos que asume, y no a señalar unos supuestos específicos y determinados en que las limitaciones a la baja de la variabilidad de los intereses se considerara abusiva como los que recoge el indicado artículo 251-6 de la legislación de consumo catalana.

No obstante esta diferencia conceptual, debe reiterarse también en este caso que ni el registrador de la Propiedad ni esta Dirección General, gozan de competencia para determinar la legalidad o constitucionalidad de las disposiciones vigentes en cada momento, que el primero se ha de limitar a aplicar en el ejercicio de su función; si bien, como ya se ha expuesto en el fundamento de derecho anterior, los efectos civiles y registrales de dicha aplicación serán los determinados por la legislación estatal para el concreto tipo de cláusulas limitativas de la variación a la baja del tipo de interés remuneratorio, de tal manera que el efecto civil no será la nulidad de pleno derecho de la cláusula sino la necesidad, como un requisito de transparencia contractual, de aportar la expresión manuscrita del prestatario a que se refiere el artículo 6 de la Ley 1/2013, y el efecto registral será la suspensión de la inscripción mientras la misma no sea elaborada y aportada.

Además, debe tenerse en cuenta que las Comunidades Autónomas, con base en el reparto constitucional previsto en el artículo 149.1 de la Constitución Española, gozan de competencias legislativas en materia de ordenación del crédito (artículo 149.1.11.ª) pudiendo desarrollar la legislación básica del Estado en materia de protección de los clientes de servicios y productos bancarios, incluyendo articular dispositivos preventivos o correctores de los eventuales abusos, siempre que no vulneren la legislación básica del Estado, por lo que en el momento actual la cuestión radica en determinar si la legislación divergente establecida por la Ley 20/2014 del Parlamento de Cataluña se solapa con la legislación básica estatal y hace imposible su aplicación al tener que prevalecer ésta, o si, por el contrario, es posible una aplicación armónica y coordinada de ambas normas, siempre dentro de los parámetros antes expuestos en cuanto a sus consecuencias civiles y registrales.

8. Los pactos que fijan un límite a la variación a la baja de los intereses remuneratorios se encuentran regulados, en el ámbito estatal, por el artículo 6 de la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que dispone: «1. En la contratación de préstamos hipotecarios a los que se refiere el apartado siguiente se exigirá que la escritura pública incluya, junto a la firma del cliente, una expresión manuscrita, en los términos que determine el Banco de España, por la que el prestatario manifieste que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos derivados del contrato. 2. Los contratos que requerirán la citada expresión manuscrita serán aquellos que se suscriban con un prestatario, persona física, en los que la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir, en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias: a) que se estipulen limitaciones a la variabilidad del tipo de interés, del tipo de las cláusulas suelo y techo, en los cuales el

límite de variabilidad a la baja sea inferior al límite de variabilidad al alza»; de donde se infiere que la legislación estatal, respetando la libertad de mercado, no establece para el supuesto a que se refiere ni una prohibición legal ni una declaración expresa de abusividad, sino que se limita a exigir un requisito especial de transparencia, la expresión manuscrita del deudor acerca de su comprensión de los riesgos de tales cláusulas, cuando el prestatario sea persona física y la hipoteca recaiga sobre una vivienda –sin necesidad de tener el carácter de habitual– cualquiera que fuere la finalidad del préstamo, o bien cuando el prestatario sea una persona física y la finalidad del préstamo sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir. Concurriendo dichas circunstancias el registrador –fuera del ámbito catalán– solo podrá suspender la inscripción de la hipoteca si no se aportare la indicada expresión manuscrita, pero nunca por razón de desequilibrio o amplitud de margen entre los límites inferior y superior de los intereses.

Por su parte, el artículo 251-6, número 4, letra b), del Código de consumo de Cataluña en su redacción de la Ley 20/2014 dispone que «4. En los contratos de créditos y préstamos hipotecarios se consideran abusivas las siguientes cláusulas: (...) b) Las que fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado y tengan al menos una de las siguientes características: 1.ª Que se haya fijado un límite a la bajada del tipo de interés, pero no a su subida. 2.ª Que el límite establecido a la bajada de los tipos de interés sea superior al 50% del valor del índice de referencia aplicable en el momento de la contratación que figure en el contrato, con la única excepción de los límites que se establezcan en el 1%, supuesto en que dicha limitación porcentual del 50% no se aplica. 3.ª Que la diferencia entre el límite fijado en el contrato para la subida y la bajada de los tipos de interés sea superior a 5 puntos»; lo que implica no sólo una declaración explícita de abusividad, sino también un ámbito de aplicación diferente ya que comprende todos los préstamos o créditos hipotecarios cualesquiera que fuera su finalidad o la naturaleza de la finca hipotecada, con tal de que el prestatario tenga la condición de consumidor –ya sea persona física o jurídica–, siempre que junto con el límite de la variación a la baja del tipo de interés ordinario concurra alguna de las circunstancias expuestas.

En el supuesto objeto de este recurso, como ya se ha señalado anteriormente, el prestatario es una persona física y el objeto hipotecado una vivienda, fijándose un suelo a los intereses variables del 0,5% y un techo indeterminado pero determinable (el que resulte del convenio colectivo vigente en cada momento) y acompañando la repetida expresión manuscrita del prestatario; lo que supone la concurrencia de los presupuestos de aplicación de ambas legislaciones al no poder determinarse a priori, según el registrador, el cumplimiento de la respectiva proporcionalidad, lo cual por otra parte es indiferente a efectos prácticos dada la coincidencia de los efectos civiles y registrales en ambos supuestos según se ha argumentado con anterioridad.

9. En el presente supuesto, como queda dicho, se ha aportado la expresión manuscrita del deudor acerca de su comprensión real de las consecuencias de la cláusula suelo, por lo que la única objeción a la inscribibilidad de la cláusula que se podría hacer en el ámbito registral sería la corrección de la dicción del escrito del prestatario acerca del efectivo conocimiento de su posición contractual en cuanto a las limitaciones del interés variable, comprensión que en el contexto catalán exigirá una adaptación de la redacción del escrito a cada uno de los distintos supuestos que según el artículo 251-6 número 4, letra b), del Código de consumo de Cataluña generan la necesidad de su aportación.

Ahora bien, puede entenderse, en este supuesto concreto, que no existe cláusula techo o que la indeterminación de la misma impide el control de su proporcionalidad con la cláusula suelo o la fijación de la responsabilidad hipotecaria por intereses ordinarios, como argumenta el registrador calificador, o, por el contrario, el pacto acerca de que el interés no podrá ser «superior al del Convenio Colectivo para esta modalidad, vigente en cada momento», debe ser considerado suficiente para enervar la aplicación de las normas de consumo relativas a la cuestión y excluir incluso la necesidad de aportar la expresión manuscrita.

A este respecto, es indudable que existe un límite máximo a la variación del tipo de interés al alza, que será el que resulte de la negociación colectiva entre el banco y sus empleados a través de los órganos de representación sindical, por lo que aunque el mismo sea, a su vez, variable al alza o a la baja según lo que en cada momento señale el respectivo Convenio Colectivo, la sola presencia de dicho pacto excluye el supuesto de aplicabilidad recogido en el artículo 251-6-4 del Código de consumo de Cataluña para el caso de «no fijación de un límite a la subida del tipo de interés».

En cuanto al hecho de que su indeterminación inicial impide valorar la falta o concurrencia de la proporcionalidad a que se refiere tanto la normativa estatal como la catalana, este Centro Directivo entiende que también la previsión contractual a la se refiere este expediente excluye la aplicación de esa normativa porque en tal supuesto –fijación del tipo máximo en una negociación colectiva– no nos encontramos en presencia ni de una condición general de los contratos ni de una cláusula abusiva a la que le sea aplicable la normativa de consumidores ya que para tener esa consideración la Ley exige la concurrencia de tres requisitos: a) que el contrato se haya celebrado entre profesional y consumidor; b) que no haya existido negociación individual sobre el contenido contractual sino imposición, y c) que la cláusula sea contraria a la buena fe y produzca un desequilibrio importante entre las prestaciones (artículos 3 de la Directiva 93/13 y 82.1 Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios); y los dos últimos requisitos a priori no concurren en este caso.

Tanto el artículo 1 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación como el artículo 82 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios exigen como presupuesto de su aplicación que la cláusula contractual de que se trate haya sido predispuesta por el profesional y no negociadas individualmente y, aunque no cabe negar que el prestatario no ha negociado personalmente ni la redacción de la cláusula ni tampoco cuál es o será ese tipo máximo del interés variable; tampoco se puede desconocer que su adhesión, si se quiere, a este tipo de préstamos, especiales por sus favorables condiciones financieras, lo es con carácter general a unas cláusulas que sí han sido negociadas por sus representantes en las relaciones laborales, económicas y sociales con el empresario, y que la determinación presente y futura del concreto límite máximo de la variabilidad no queda vinculada a la voluntad unilateral del acreedor. En consecuencia, en presencia de este tipo de cláusulas lo único que será exigible por el registrador será el cumplimiento de las obligaciones y requisitos legales de información y transparencia contractual.

El hecho que el empresario que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada, debe asumir la carga de la prueba, decae igualmente en este caso, aunque la cláusula que tratamos tenga por finalidad su incorporación a una pluralidad de contratos especiales, por la razonable evidencia que se extrae de su contenido y la propia publicidad de los convenios; sin que ello suponga excluir la aplicación de la normativa de consumo al resto del contrato si la apreciación global lleva a la conclusión de que se trata de un contrato de adhesión.

En cuanto a la afirmación del registrador de que la inconcreción del tipo máximo de los intereses variables es contraria a las exigencias recogidas en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria al impedir la determinación de la responsabilidad hipotecaria máxima de los intereses ordinarios, constituye una argumentación que no se comparte, ya que al no tratarse de una limitación legal siempre se podrá fijar un tipo máximo expreso a efectos hipotecarios (como de hecho ocurre en este caso que se fija en el 5,50% máximo) y, además, esta Dirección General ya ha admitido métodos de cálculo similares para fijar la responsabilidad hipotecaria por intereses y así, la Resolución de 29 de mayo de 2014 impone que la determinación de la responsabilidad hipotecaria por intereses moratorios, cuando sea aplicable el artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria, deberá incluir expresamente la referencia a un tipo que «no podrá de tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento del devengo».

Por último, señalar que no procede entrar a analizar en este recurso acerca de si es necesario, en este tipo de contratos, la fijación de un límite máximo concreto a la variación de los intereses ordinarios al alza para el caso que el prestatario pierda la condición de

empleado del acreedor, ni las repercusiones que dicho tipo máximo eventual pueda tener en la valoración de la proporcionalidad entre las cláusulas suelo y techo exigida por la respectiva legislación de consumo; por cuanto ni el registrador basó en esta circunstancia su nota de calificación ni se ha referido a ella el recurrente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de octubre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.