

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11625** *Resolución de 9 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 subsanación y novación de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por doña Leticia Ballester Azpitarte, notaria 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 subsanación y novación de préstamo hipotecario de la entidad «Banco Popular Español, S.A.».

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada ante la notaria de Torredembarra, doña Leticia Ballester Azpitarte, el día 20 de mayo de 2015, protocolo 287/2015, se formalizó una escritura de novación de hipoteca en garantía de un préstamo constituida a favor de la entidad «Banco Popular Español, S.A.».

##### II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Torredembarra el día 20 de mayo de 2015, asiento de presentación 899 del Diario 67, siendo retirada y devuelta el día 18 de junio de 2015, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) En el ejercicio de la Calificación Registral sobre la legalidad de los documentos presentados, se observan los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos: En la Escritura existe una advertencia notarial al final del título: “En relación al interés de demora hago constar que el pactado no es superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de la firma, según el artículo 251-6 del Código de Consumo de Cataluña (de 20 de Julio de 2010 tras la reforma de 2014) sin perjuicio de la posibilidad prevista en la cláusula de una variación al alza y que podría entrar en conflicto con dicha norma, de lo cual expresamente les informo. Y la advertencia de que se consideran abusivas las cláusulas que fijen una variación a la baja del tipo de interés pero no a la subida”. No obstante habiéndose redactado la escritura conforme a minuta facilitada por el banco y encontrándose claramente dentro del ámbito de aplicación, no se limita hasta el máximo legal esa variación ni se altera el pacto de constitución de la hipoteca y además no se introduce un límite a la subida proporcional, apreciándose los siguientes defectos: 1.–Aparece una variación de interés (señalada en puntos porcentuales sobre el ordinario) y un pacto de constitución respecto de los que no se señala la responsabilidad máxima garantizada calculada con el límite legal del 10,5%, pudiendo considerarse cláusulas abusivas y por tanto nulas de pleno derecho, debiendo rectificarse el clausulado para que pueda, a nuestro entender, acceder al Registro de la Propiedad. 2.–Aparece un límite a la variación a la bajada pero no a la subida, 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 y límite de variación con arreglo al cual se producirá el devengo de intereses de demora elemento esencial 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 sin dichos cláusulados. Fundamentos de Derecho 1.—El Principio de calificación registral del art. 18 y 19 LH y 99 y ss 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 primero defecto mentados, 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. 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 artículo 1875 Cc, 145 y 159 LH, junto al artículo 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 a 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: 1º. Que se hayan constituido en escritura pública. 2º. 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). 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 al 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. B., nuestra LH 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 RDGRN de 1 de octubre de 2010; 6 de octubre de 2014 y 22 de enero de 2015 junto a los artículos de la Ley Hipotecaria 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 artículo 143 del Reglamento Notarial en la redacción dada por el R.D. 45/07 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 de noviembre de 2013, pudiendo considerarse el umbral jurisprudencial de la abusividad cuando sean intereses superiores al 22%. - 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. - Finalmente en Cataluña podemos destacar el artículo 251-6, número 4, situado en el Título Quinto del Libro Segundo relativo a “las obligaciones en la prestación de servicios”, se aplica a toda clase de préstamos y créditos: “4. En los contratos de créditos y préstamos hipotecarios se consideran abusivas 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.” El articulado del Código de Consumo Catalán no parece distinguir entre naturaleza

obligacional del préstamo y naturaleza real de la hipoteca, por lo que donde la ley no distingue no parece que debiéramos hacerlo nosotros. Además existiendo una variabilidad que puede entrar en conflicto con la norma y tratándose la garantía por mora de una responsabilidad máxima por la que se girarían los recibos impagados incluso sin haberse iniciado ejecución, debiera indicarse ésta hasta el máximo del límite legal calculado al 10,5% (que es tres veces el interés legal de la firma). Así mismo si tal y como señala el Notario se consideran abusivas las cláusulas desde un punto de vista legal por no haber límite de variación a la subida con la proporcionalidad que señala la Ley no cabe que dicho clausulado pueda acceder al Registro, quedando constituida la hipoteca y tener los fuertes efectos que dispensa. 3.—La importancia existencia y alcance del art. 130 LH si la cláusula accediera al Registro de la Propiedad sin verificarse su validez. La reforma operada no ha afectado al tenor del 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.” 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 L.H 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 Izan 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 interés de demora con variación al alza debe ajustarse al 10,5% la responsabilidad máxima que es tres veces el interés legal vigente en el momento de la firma no en el momento de la ejecución, recalculándose en su caso el pacto de constitución de hipoteca en este sentido y establecer un límite a la variación a la subida proporcional con la cláusula suelo establecida o eliminar 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. Este nota de calificación negativa podrá (...) Se firma la siguiente en Torredembarra a 1 de julio de 2015. Víctor J. Prado Gascó Registrador de Torredembarra».

## III

Contra la anterior nota de calificación, la notaria de Torredembarra, doña Leticia Ballester Azpitarte, interpuso recurso en virtud de escrito, de fecha 10 de julio de 2015, en base a los siguientes argumentos: «Hechos: 1º Que en la fecha indicada autoricé la escritura de la que adjunto copia firmada electrónicamente al objeto de este recurso. 2º Que dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad competente. 3º Que ha sido objeto de calificación negativa de fecha 1 de julio de 2015, recibida el día 1 de julio de 2015, que se adjunta. 4º Que no estando de acuerdo con dicha calificación, interpongo recurso gubernativo sobre la base de los siguientes Fundamentos de Derecho: I. En la escritura objeto de calificación las partes intervinientes acuerdan efectuar una novación modificativa del préstamo autorizado por mi compañero de residencia, Don Ricardo

Cabanas Trejo, el día 17 de julio de 2.008, número 1.151 de su protocolo, y novada en virtud de escritura autorizada por el notario de Tarragona, don Miguel Martínez Socias, el día 26 de septiembre de 2013, número 2.050 de su protocolo. En la escritura objeto de la presente calificación las partes intervinientes acuerdan alargar el plazo de vencimiento y consiguientemente modificar los plazos de amortización del préstamo. Igualmente se modifican las cláusulas relativas al tipo de interés ordinario (interés fijo del 2'50 durante un año y posteriormente Euribor + 1'50) y moratorio (ordinario + 4'00). Por otro lado, se mantiene la cláusula suelo en el interés ordinario del 4'00% y no se altera la cifra máxima de responsabilidad hipotecaria por interés de demora, del 14'5%. El registrador sostiene que dichas cláusulas no se ajustan a las exigencias del Código de Consumo de Cataluña tras la reforma introducida por la Ley 20/2014, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 22/2010, del 20 de julio (DOGC número 6780, 31 de diciembre de 2014), concretamente a la necesidad de que el interés de demora no supere tres veces el interés legal del dinero vigente a la fecha del contrato (10'50 en el año 2015) y que la incorporación de una cláusula suelo vaya acompañada necesariamente de una cláusula techo. II. En primer lugar, nos encontramos ante una novación modificativa que en nada altera los pactos que merecen el reproche del Registrador; como decimos, tanto la cláusula suelo como la cifra máxima de responsabilidad hipotecaria por interés moratorio se pactaron en la escritura inicial de constitución del préstamo hipotecario, en el año 2.008, y constan inscritas en los libros del Registro de la Propiedad de Torredembarra, gozando consiguientemente de toda la eficacia legitimadora del Registro, bajo la salvaguardia de los Tribunales de justicia (art. 1.3 de la LH). Entendemos por tanto que, una vez accedieron al Registro los pactos indicados, únicamente cabría calificarlos de abusivos por los jueces y tribunales, no correspondiendo dicha facultad a otros operadores jurídicos como somos notarios y registradores. III. Por otro lado, creemos discutible que la cláusula objeto del primer defecto señalado por el Registrador no se ajuste, si pertinente fuera, a la exigencia del artículo 251-6 del Código de Consumo catalán, relativa a la limitación al interés de demora. Las partes acuerdan un tipo de interés ordinario fijo del 2'5% hasta julio de 2016, siendo por tanto el interés de demora el 6'5% en el momento del otorgamiento del contrato. Además, por prever un escenario posible de evolución, si aplicásemos el interés variable previsto para después de esa fecha desde el mismo momento del otorgamiento, siendo el último Euribor publicado por el Banco de España del 0'163, el interés de demora no superaría en ningún caso el límite del 10'50 indicado en la calificación, ni siquiera aplicando la cláusula suelo que también es objeto de la misma. En todo caso, sería altamente deseable que se delimitaran los efectos de la citada reforma del Código de Consumo, siquiera para aplicarlo retroactivamente, como creemos que podría ocurrir en el caso concreto planteado. El citado Código considera abusivo en su art. 251-6 todo interés de demora que resulte superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento del otorgamiento (a diferencia de la LH que toma el del momento de devengo) y con relación a todo préstamo concedido a consumidores sin circunscribirse al ámbito de la adquisición de la vivienda habitual con garantía sobre ésta. Si resultase de aplicación el citado artículo del Código de consumo al tipo de interés de demora se estaría cumpliendo, como venimos de exponer, con las exigencias del mismo. Ello no obsta a que, por ser el tipo de interés ordinario variable, eventualmente (y no en el momento del otorgamiento y consiguiente calificación y control de abusividad) dichas variaciones pudieran sobrepasar el límite indicado por el Código de Consumo que en todo caso, insistimos, se refiere al momento del otorgamiento del contrato, con todas sus consecuencias: al tener que fijar un tipo de interés inamovible desde el principio puede ocurrir que el interés ordinario a partir del primer año (Euribor + 1'50) acabe siendo superior al de demora (3 veces el interés legal, pero el vigente a fecha del contrato) con independencia de que ambos índices oficiales, el interés legal del dinero y el Euribor experimenten en todo caso variaciones similares. En definitiva, una ley que tiene por objeto "garantizar la defensa y la protección de los derechos de las personas consumidoras y establecer, en el ámbito territorial de Cataluña, los principios y normas que deben regirlas para mejorar la calidad de vida de las personas consumidoras" (art. 111-1 CCC), puede acabar ocasionando, si se interpreta en el sentido de que el interés de

demora es fijo e inamovible desde el otorgamiento, un manifiesto perjuicio para la persona consumidora en cuestión, que no podría beneficiarse de un pacto de variabilidad a la baja. Y a la inversa, si se entiende que opera como máximo, se estaría privando al acreedor de la posibilidad que deriva expresamente de la LH de adaptar el interés de demora a las condiciones de mercado existentes en el momento del devengo. El resultado es que un interés de demora conforme con la LH, puede no serlo con el CCC, pues una cláusula redactada en estricto cumplimiento de la primera (demora variable en función del interés legal), colisionaría con la segunda si expresamente no señala como tipo máximo el de tres veces el interés legal del dinero vigente en la fecha de la firma (obligaría al acreedor a renunciar a una posibilidad de adaptación “al alza” que sí le ofrece la LH). Y a la inversa, una cláusula fiel a la norma del CCC, tampoco cumpliría con la LH, pues no recoge la posible evolución a la baja del interés legal, ya que fija un tipo de demora invariable. Es por ello que, si la DGRN estimase pertinente entrar en esta última cuestión, facilitarían enormemente al desempeño de nuestras profesiones, siempre encaminadas a proporcionar la mayor seguridad jurídica posible al ciudadano, saber si las cifras de responsabilidad hipotecaria que se fijen en los préstamos y créditos otorgados o novados con posterioridad a la entrada en vigor de la reforma de 2014 del Código de Consumo catalán, deben ajustarse no sólo a la Ley Hipotecaria, sino también a las indicaciones de la legislación catalana, de manera que pudiendo acceder a cualquier Registro de la Propiedad del territorio estatal, se denegase la inscripción del mismo préstamo en Cataluña, al ser apreciable por el registrador la abusividad de un tipo máximo de responsabilidad por interés de demora del 14'5%, y debiendo por tanto inexcusablemente el notario denegar su ministerio. Todo ello sin perjuicio de que cuando la escritura de novación deje subsistentes las cláusulas ya inscritas que pudiesen entrar en contradicción con la normativa catalana o estatal, su eventual abusividad sólo pueda ser declarada mediante resolución judicial firme. IV. Lo que verdaderamente consideramos esencial a efectos de recurrir la calificación del registrador es que la presente novación no tiene obligación alguna de ajustarse a los preceptos del Código de Consumo porque, al concertarse con una persona jurídica que no está actuando en el ámbito ajeno de su actividad empresarial o profesional, la propia Ley lo excluye de su ámbito de aplicación. Define el art. 111-2 del Código de Consumo catalán a las personas consumidoras y usuarias como personas físicas o jurídicas que actúan en el marco de las relaciones de consumo en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional, y por tanto reconociendo expresamente que sus disposiciones legales están previstas para las operaciones que se concierten en otros contextos distintos al que motiva el presente recurso. Del mismo modo, en el ámbito estatal, el art. 3 del Texto Refundido de la LGDCU y otras leyes complementarias, tras la reforma de la Ley 3/2014, de 27 de marzo, incluye en su ámbito subjetivo de aplicación únicamente aquellas personas jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial. Así, por ejemplo, véase la reciente Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria de 25 de febrero de 2015 (Nº de Resolución 83/2015), que en su Fundamento de Derecho segundo considera obvio que en ningún caso pueda ser de aplicación lo dispuesto en la LCGC al no tratarse de un contrato celebrado con un consumidor. La empresa demandada, dice, “no se halla protegida por la legislación tuitiva de consumo [...], al actuar en el ámbito propio de su actividad empresarial”. Igualmente, la Sentencia del TJUE de 9 de julio de 2015, en el asunto C-348/14 (Maria Bacura v. SC Sancpost SA), determina que es consumidor la persona física que actúa con un fin que puede ser considerado como extraño a su actividad comercial o profesional, de acuerdo con el artículo 1º, párrafo 2b) de la Directiva 93/13. Incluso en el caso de que se trate de un codeudor que se encuentre en una situación análoga a la del deudor en términos de obligaciones contractuales con respecto al profesional con el que haya firmado el contrato, no hay lugar a distinguir entre el deudor y el codeudor en lo que respecta a la aplicación de las directivas comunitarias 87/102 y 93/13 en dicho contrato. Este pronunciamiento nos parece especialmente relevante en el caso objeto del presente expediente, ya que intervienen como avalistas de la sociedad

deudora/hipotecante cuatro personas físicas, una de ellas actuando también en representación de la dicha sociedad como administrador solidario y ostentando también las demás cargos de representación orgánica o voluntaria. V. La resolución de este recurso ha de corresponder a la DGRN, pues se trata de una materia que afecta a la inscripción de hipoteca, de naturaleza constitutiva y siendo materia reservada al Estado. 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. Pero, por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten además, o exclusivamente, en otras normas o motivos ajenos al Derecho catalán (los denominados "recursos mixtos"), 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 327 de la Ley Hipotecaria (Resoluciones de 14 de junio y 10 de noviembre de 2011). 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 23 de julio 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; 9, 12, 18, 19 bis, 27, 98, 104, 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, 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013, 8 de septiembre de 2014 y 25 de marzo de 2015, y 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, 5 de noviembre de 1999, 9 de enero, 25 de abril, 2, 4 y 14 de septiembre de 2002, 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, 29 de octubre, 26 y 28 de noviembre y 9 de diciembre de 2013, 5 y 24 de febrero, 25 de abril, 23 de julio, 1 de agosto, 13 y 29 de septiembre y 2, 3, 4, 6 y 9 de octubre de 2014 y 30 de marzo y 25 de septiembre de 2015.

1. En el presente expediente, dados los términos del recurso interpuesto, la cuestión principal estriba en analizar si se ajustan o no a Derecho las razones jurídicas aducidas por el registrador en su calificación para denegar la inscripción de las cláusulas de la escritura de novación de préstamo hipotecario relativas a: a) los intereses moratorios que se fijan en atención a la variación de los intereses ordinarios adicionada en 4 puntos sin incluir el límite del Código de consumo Catalán de tres veces el interés legal del dinero en el momento de la formalización; b) el pacto de constitución de hipoteca en la que se mantiene el tipo máximo a efectos hipotecarios de los intereses moratorios del 14,50% sin adaptarla al límite legal actual del 10,5% del Código de consumo Catalán, y c) al límite a la variación a la baja de los intereses ordinarios fijado en el 4,00% pero sin señalar un límite a la variación al alza; que son los defectos que han sido impugnados.

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.—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 Tercero.—La aplicación de la normativa del Código de consumo Catalán a las escrituras de novación de préstamos y créditos hipotecarias.

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 1º, 6º, 8º, 11º y 13º 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 artículo 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 Ley 1/2013).

Por su parte la Comunidad Autónoma de Cataluña regula la materia de «consumo» fundamentalmente en 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» (arts. 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 la notaria recurrente como el registrador calificador, ya que la primera interpuso el recurso ante esta Dirección General de los 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. La aplicabilidad 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 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 dispositivos 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, en tanto no se presente por la administración competente el correspondiente recurso, como ha ocurrido con la Ley de la Comunidad de Madrid 1/2012, de 26 de marzo, para la Protección de los Derechos de los Consumidores mediante el Fomento de la Transparencia en la Contratación Hipotecaria en la Comunidad de Madrid, 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 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), siendo sus efectos civiles y registrales los regulados por la legislación estatal para las cláusulas de este tipo, es decir, la nulidad de pleno derecho.

5. 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 que el primero ha de aplicar en el ejercicio de su función, sino que, como ya se ha expuesto en el fundamento de Derecho anterior, el registrador debe limitarse a aplicar el ordenamiento jurídico vigente en cada momento, si bien los efectos civiles y registrales de dicha aplicación serán los determinados por la legislación estatal.

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.

6. Respecto de los intereses moratorios debe señalarse que la legislación estatal, tras la Ley 1/2013, los regula, en lo que ahora nos interesa, en el párrafo tercero del artículo 114 de la Ley Hipotecaria que dispone que «los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil»; de donde se infiere que la limitación a los intereses moratorios sólo opera en los contratos del préstamo o crédito hipotecarios destinados a la adquisición de la vivienda habitual del deudor, en este caso, ontológicamente persona física, y en los que se hipoteca dicha vivienda habitual, es decir, no son aplicables a préstamos o créditos hipotecarios con otra finalidad, aunque lo sean con fines de consumo, el deudor tenga la condición de consumidor y la finca hipoteca constituyera su domicilio habitual. En tales casos el registrador –fuera del ámbito catalán–, sólo podrá rechazar su inscripción si existiere una resolución judicial del Tribunal Supremo –o sentencias de órganos judiciales superiores consolidada– que ya hubiere declarado la abusividad de una cifra concreta de intereses moratorios en el ámbito de los préstamos hipotecarios.

Por su parte el artículo 251-6, número 4, letra a), del Código de consumo de Cataluña en su redacción de la Ley 20/2014 dispone que «en los contratos de créditos y préstamos hipotecarios se consideran abusivas 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»; lo que implica 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 –persona física o jurídica–; así como un diferente límite de interés ya que la fecha de referencia para fijarlo será la fecha de la escritura de constitución de hipoteca y no el momento del devengo de tales intereses como en el supuesto del artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

En el supuesto objeto de este recurso la finalidad del préstamo garantizado con la hipoteca que se modifica no es la adquisición de la vivienda habitual de los prestatarios ya que éstos son personas jurídicas; por lo que no resulta aplicable, y no lo hace el registrador, la legislación estatal, ya que el ámbito de esta limitación del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, como tiene declarado esta Dirección General (*vid* Resolución de 25 de abril de 2014), no puede ser extrapolado a supuestos no contemplados en la norma ni ser objeto de interpretación extensiva.

Sin embargo, sí será aplicable, en tanto no se presente recurso ante el Tribunal Constitucional, la citada norma autonómica y, en consecuencia, el registrador deberá rechazar la inscripción de la cláusula discutida en cuanto contraria a una norma prohibitiva. Eso es lo que precisamente ha hecho el registrador, por lo que este defecto debe ser confirmado al encontrarse suficientemente fundamentada la nota de calificación y haber actuado el registrador dentro del marco de extensión de sus facultades calificadoras.

7. Respecto de los pactos que fijan un límite a la variación a la baja de los intereses remuneratorios debe señalarse que la legislación estatal los regula en 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- sólo 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.<sup>a</sup> Que se haya fijado un límite a la bajada del tipo de interés, pero no a su subida. 2.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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 –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, los prestatarios son personas jurídicas, lo que ya de por sí excluye la aplicación del artículo 6 de la Ley estatal 1/2013; concurriendo, sin embargo, los presupuestos de aplicabilidad de la normativa autonómica ya que existiendo un límite de variación de los intereses a la baja, no se ha fijado un límite al posible aumento de los mismos. Por tanto, mientras no se presente recurso ante el Tribunal Constitucional, la citada norma autonómica se encuentra en vigor y, en consecuencia, el registrador deberá rechazar la inscripción de la cláusula discutida en los términos que resulten de los efectos civiles y registrales regulados por la legislación estatal para este tipo de cláusulas, es decir, la necesidad de elaborar la expresión manuscrita por parte del prestatario.

8. La aplicabilidad de la normativa del Código de consumo Catalán a las escrituras de novación de préstamos y créditos hipotecarios. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que en las escrituras de modificación de préstamos o créditos hipotecarios realizadas en el marco de la Ley 2/1994 de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, no es necesario realizar una adaptación de todas sus cláusulas a las distintas reformas legislativas que se hubieran aprobado desde el otorgamiento de la correspondiente escritura de constitución, por ejemplo las llevadas a cabo por la Ley 1/2013 en materia de protección de los deudores hipotecarios, sino que tal adaptación a las exigencias impuestas por las nuevas leyes en materia de protección de los consumidores o cualquier otra, sólo será precisa respecto de aquellos tipos de cláusulas que sean objeto expreso de la modificación por cuanto el mandato legal va dirigido a las

escrituras constitución de hipoteca (vid Resoluciones de 29 de octubre y 9 de diciembre de 2013 y 24 de febrero de 2014), y ello sin perjuicio, claro está, del correlativo ajuste que la propia normativa hipotecaria o la coherencia contractual imponga, en su caso, en aquellas otras cláusulas que estén íntimamente relacionadas con las que son el objeto principal de la novación hipotecaria.

Por tanto, en la medida que las modificaciones llevadas a cabo en una escritura de novación de préstamo hipotecario no afecten a los intereses moratorios y/o a los intereses ordinarios con implicación de una limitación a la baja de la variabilidad de los mismos, como ocurriría si sólo se modificara el plazo, el sistema de amortización o alguna causa de vencimiento anticipado, no será necesario el ajuste de las cláusulas relativas a ambos tipos de interés a la norma contenida en el artículo 251-6, número 4, del Código de consumo de Cataluña, en la medida que el mismo sea aplicable tal como se ha analizado en los fundamentos de derecho anteriores.

En este contexto, es cierto que el citado artículo 251-6 del Código de consumo de Cataluña considera abusivas determinadas cláusulas de intereses ordinarios y moratorios de los contratos de crédito y préstamo hipotecario, pero no exige, en ningún caso, entre otras razones por motivos competenciales, la actualización de las correspondientes escrituras de constitución que las contuvieran, actualización expresa que tampoco es impuesta por ninguna norma de naturaleza estatal.

Pero en el presente supuesto la novación afecta específicamente a las cláusulas de intereses remuneratorios y de demora, ya que las modificaciones pactadas se concretan: a) en una ampliación del plazo de vencimiento del préstamo y modificación consecuente de los plazos de amortización; b) en la alteración del tipo de interés ordinario que es fijado en el 2,50% durante el año siguiente a la novación, interés que posteriormente pasará a ser el resultado de adicionar al Euribor un diferencial de 1,50 puntos, el cual se modifica, con mantenimiento expreso del suelo o límite mínimo de variabilidad en el 4,00%, e incorporando la expresión manuscrita de los deudores que a estos efectos impone el artículo 6 de la Ley estatal 1/2013, cuya concreción se desconoce; c) en la alteración del interés moratorio que queda fijado en el resultado de adicionar al interés ordinario un diferencial de 4 puntos, el cual se modifica expresamente, y sin adaptar el tipo máximo de responsabilidad hipotecaria por interés de demora que expresamente se mantiene en el 14,50%, y d) en la adaptación de la cláusula de vencimiento anticipado, señalando que el mismo tendrá lugar en caso de impago de las tres cuotas mensuales o su equivalente del artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Se infiere claramente de la escritura de novación objeto del recurso un deseo de las partes de adaptarse a la normativa de protección de consumidores estatal como lo prueba el hecho de incorporarse la «expresión manuscrita» del deudor acerca de las consecuencias económicas que asume al existir una cláusula suelo en los intereses ordinarios, o la adaptación expresa de la cláusula de vencimiento anticipado por impago a los tres plazos fijados por el reformado artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sin embargo, no existe una adaptación paralela a lo dispuesto en el artículo 251.6, número 4, del Código de consumo de Cataluña, el cual, como se ha analizado anteriormente, también es aplicable en este supuesto.

En consecuencia, habiéndose modificado expresamente la cláusula relativa a los intereses ordinarios, aunque el límite mínimo de variabilidad a la baja por confirmación expresa se mantiene inalterado en el 4,75%, y en la medida que es aplicable la legislación catalana de consumo, falta la fijación de un límite paralelo de la variabilidad de los intereses al alza que se ajuste a los parámetros que impone dicha legislación o, alternativamente, la incorporación de una expresión manuscrita en que el prestatario manifieste su comprensión real de en qué en medida le afecta la concreta cláusula limitativa de la variabilidad.

Igualmente, habiéndose modificado expresamente la cláusula relativa a los intereses moratorios en virtud de la alteración de su diferencial, bajo la misma circunstancia condicionante expuesta para los intereses ordinarios, falta la fijación expresa del límite máximo de tres veces el interés legal del dinero en el momento de la formalización –que sería el 10,50%– que impone la citada legislación autonómica.

Enlazada con esta modificación de los intereses moratorios se encuentra el mantenimiento en la escritura de novación, en el concepto de la responsabilidad hipotecaria que garantiza los mismos, del tipo máximo del 14,50% a efectos hipotecarios, cuando a efectos obligaciones y de conformidad con lo expuesto en el párrafo anterior, el límite máximo posible sería del 10,50% durante toda la duración del contrato. Pues bien, también en esto debe confirmarse el criterio del registrador porque, como tiene reiterado esta Dirección General (vid Resoluciones de 5 de noviembre de 1999, 9 de enero, 25 de abril, 2, 4 y 14 de septiembre de 2002 y 26 de noviembre de 2013), el carácter accesorio de la hipoteca respecto del crédito garantizado (ver artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1857 del Código Civil) implica la imposibilidad de discrepancia entre los términos definitorios de la obligación asegurada y los de la extensión objetiva de la hipoteca en cuanto al crédito (cfr. artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria), de modo que, por ejemplo, no existiendo devengo de intereses moratorios no podrá existir garantía hipotecaria de los mismos o, como ocurre en el supuesto objeto de este recurso, siendo el tipo máximo de interés moratorios a efectos obligacionales del 10,50%, no cabe que su cobertura hipotecaria tenga un tipo máximo del 14,50% porque nunca podrán devengarse intereses de demora a dicho tipo. Téngase en cuenta, además, que ni siquiera la interpretación sistemática de las cláusulas del contrato (cfr. artículo 1285 del Código Civil), en el caso que ello fuera posible, podría permitir al registrador entender implícitamente modificada la cobertura hipotecaria ya que explícitamente se ha convenido el mantenimiento de los anteriores límites de dicha cobertura.

Adicionalmente, en el caso de que la finalidad del préstamo fuera la adquisición de la vivienda habitual del prestatario persona física –lo que no ocurre en el presente supuesto–, como señala la Resolución de 29 de mayo de 2014, dicha responsabilidad hipotecaria por intereses moratorios deberá también limitarse expresamente a una cifra que no exceda de tres veces el interés legal del dinero, ya que tal límite puede llegar a ser inferior al actual 10,50% de la regulación catalana y viene impuesto por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, que es una norma de jerarquía superior al Código de consumo Catalán, el cual no puede impedir su aplicación en caso de concurrir el supuesto que provoca su aplicación.

9. Otras cuestiones alegadas en el recurso. Procede ahora abordar la alegación «ex novo» por parte de la notaria recurrente en el escrito de interposición del recurso de que los prestatarios son personas jurídicas, las cuales no tienen la condición de consumidores sino que actuaron en el ámbito de su actividad empresarial y profesional y que, por tanto, no procede la aplicación de la norma catalana de referencia por ser su ámbito subjetivo de aplicación el de los deudores consumidores.

Frente a esta afirmación, el artículo 111-2 del Código de consumo de Cataluña atribuye la condición de consumidores tanto a las personas físicas como las personas jurídicas siempre que unas y otras «actúen en el marco de las relaciones de consumo en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional», y que en toda la escritura de novación objeto de este expediente la notaria autorizante ha calificado a los prestatarios personas jurídicas como consumidores poniendo como ejemplo de esta consideración: la fórmula final utilizada en la escritura en que la notaria «asegura que las personas “consumidoras” han comprendido correctamente toda la información obligatoria referida al Contrato hipotecario antes de firmarlo después de haberles preguntado expresamente sobre el particular»; la valoración como abusivas de las dos cláusulas objeto de este recurso de lo que advierte a los prestatarios; el tratamiento de las personas jurídicas prestatarias como consumidor en otras diversas estipulaciones de la escritura sin mención alguna a que actuaran en el marco de su actividad empresarial, o la emisión de una innecesaria expresión manuscrita reservada en principio por la legislación estatal sólo para las personas físicas consumidoras.

Ante esta concluyentes afirmaciones de la condición que la notaria autorizante atribuyó a las personas jurídicas prestatarias en la escritura pública que motiva este expediente, no cabe sino confirmar, también en este punto, la calificación registral, ya que no es el escrito de interposición del recurso el lugar adecuado para la manifestación del interesado persona jurídica, de que en realidad no actuó en una relación de consumo sino en el

ámbito de su actividad profesional, sino que esa manifestación debió realizarse en una escritura de subsanación o aclaración de la escritura de novación hipotecaria.

Por último, en cuanto a la alegación por parte de la recurrente de que al tratarse de la aplicación de una norma autonómica y no preverse en el Código de consumo de Cataluña el efecto de la nulidad de la cláusula que el mismo declara abusiva, sino únicamente una sanción económico administrativa, el registrador debería haber procedido a la inscripción por cuanto la cláusula sería civilmente válida; se trata de un argumento que debe ser rechazado. Efectivamente, en tanto la norma catalana de referencia deba ser aplicada, sus efectos civiles y registrales vendrán determinados, como se ha expuesto anteriormente, por la legislación estatal, y ésta, en el caso de la cláusula relativa a los intereses moratorios máximos, ya consideremos que se trata de un límite o prohibición legal «strictu sensu» o de una declaración de abusividad por disposición legal, determina su nulidad de pleno derecho y, por tanto, su no inscripción (artículos 8 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación y 83 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios); mientras que en el caso de la cláusula relativa a la limitación a la baja de la variabilidad de los intereses ordinarios, determina la necesidad a efectos de inscripción de la elaboración de la repetida expresión manuscrita por el prestatario como requisitos de transparencia o conocimiento efectivo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 9 de octubre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.