

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**16295** *Resolución de 15 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Oviedo n.º 5, por la que se suspende la inscripción de terminadas cláusulas de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria y, en concreto, el pacto décimo, compensación de créditos.*

En el recurso interpuesto por don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Oviedo número 5, doña Isabel María Rodríguez Martínez, por la que se suspende la inscripción de terminadas cláusulas de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria y, más en concreto, el pacto décimo – compensación de créditos–, por su carácter abusivo, porque se trata de un pacto que trasciende a la garantía hipotecaria y carecen de eficacia real.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 31 de enero de 2025 ante el notario de Oviedo, don Vicente Martorell García, con el número 142 de protocolo, se formalizó un préstamo hipotecario concedido por «Caixabank, S.A.» a dos personas físicas que lo garantizaban con una vivienda unifamiliar de su propiedad sita en la ciudad de Oviedo, que constituía su residencia familiar, sin que se determinase el destino del préstamo.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura: objeto.

Notaría: Vicente Martorell García de Oviedo. Fecha: 31/01/2025.

N.º de Protocolo: 142/2025.

Presentante: Amstro Legal Services, SL.

Entrada n.º: 831 de fecha 31/01/2025 a las 13:58:02 horas.

Asiento de presentación: 340 del Diario 2025.

En su condición de Notario autorizante/presentante del título de referencia, pongo en su conocimiento que Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, protocolo 142/2025 del/la Notario de Oviedo, Don Vicente Martorell García, junto con otra copia del mismo, acreditada la autoliquidación del impuesto, la registradora que suscribe ha practicado en el folio electrónico de las finca/as, las siguientes operaciones registrales:

Inscripción 5.<sup>a</sup>, de la finca N.º 17530 del municipio de Oviedo 2.<sup>a</sup>, Idufir: 33031000940926., en cuya virtud inscribo a favor de Caixabank SA el derecho de hipoteca sobre esta finca que tiene el carácter de vivienda habitual del prestatario, según manifiestan, con las cláusulas inscritas.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 12, 18 y 258.2 de la Ley Hipotecaria, 83 y 84 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios

de 16 de Noviembre de 2007, 8 de la Ley 7/1998 de 13 de Abril de Condiciones Generales de la Contratación, 3 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009 y 14 de junio de 2012, y del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009, 22 de abril de 2015, 23 de diciembre de 2015 y 18 de febrero de 2016, entre otras, en la inscripción se han hecho constar las circunstancias que identifican la obligación garantizada y su duración, y las que determinan la extensión y contenido de la garantía hipotecaria, con expresión de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras, en los términos que resultan de la precedente escritura, y no se han hecho constar las cláusulas declaradas abusivas por las citadas sentencias, ni las carentes de trascendencia real y/o de carácter obligacional, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2 y 98 de la Ley Hipotecaria y 9 y 51.6 de su Reglamento y según la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, cuya inscripción se deniega, y que concretamente son las siguientes: Pacto 14.2, relativo al depósito asociado; el Pacto Decimoquinto –Información económica–; el Decimosexto –Cesión de la Información–; el Decimoséptimo –Tratamiento de datos personales–; el Decimonoveno –Comunicaciones– y el Vigésimoprimer y siguientes, por carecer de trascendencia real y/o tener carácter obligacional, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.6 de su Reglamento y según la reiterada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

– El Pacto Décimo –Compensación de Créditos–, por su carácter abusivo, conforme a la citada sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 y dado que, además, se trata de pactos que trascienden a la garantía hipotecaria y carecen de eficacia real, al prever formas de pago alternativas a la ejecución de la hipoteca, según lo dispuesto en la resolución de la DGRN de 10 de noviembre de 2016. accesorias, o incumplimientos irrelevantes.

– El Pacto Decimotercero Bis –Enervación– por ser ajeno al derecho real de hipoteca y tratarse de procedimientos regulados por normas de carácter procesal, que son, por lo tanto, de orden público.

– El Pacto Decimocuarto Bis –Transmisión de la finca y subrogación–, por referirse a futuros contratos que requerirán, en todo caso, una nueva prestación de consentimiento y por su carácter personal, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1259 del Código Civil y 2 y 98 de la Ley Hipotecaria, respectivamente.

– El Pacto Decimooctavo –Convenios concursales–, por ser ajeno al derecho real de hipoteca y tratarse de procedimientos que serán regulados por la normativa concursal que se halle vigente en cada momento.

– El Pacto Vigésimo –Competencia Judicial y legislación aplicable–, porque dichas situaciones se rigen por normas de carácter procesal, que son, por lo tanto, de orden público.

Contra la presente nota de calificación el interesado podrá: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Isabel María Rodríguez Martínez registrador/a titular de Oviedo n.º 5 a día trece de abril del dos mil veinticinco».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, interpuso recurso el día 22 de abril de 2025 mediante escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

Primero. (...)

Segundo. Entrando ya en el recurso propiamente dicho, la afirmación de la calificación registral de que la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 considera abusivo el pacto de compensación es falsa.

Transcribo lo atinente del Fundamento Séptimo de dicho pronunciamiento judicial, que admite dicho pacto, incluso con incidencia en las cuentas de titularidad conjunta, siempre que la cláusula reúna los requisitos de transparencia: "...nada obsta a que un contratante pacte expresamente con el Banco que éste pueda compensar los saldos positivos y negativos de varias cuentas, y lo mismo que varios cotitulares de una cuenta asuman que la entidad pueda compensar las deudas aunque sean atribuibles solo a alguno, siempre que haya adecuada información al respecto... Para ello, la cláusula contractual correspondiente ha de ser transparente, clara, concreta y sencilla, es decir, ha de ser legible, físicamente, y comprensible, intelectualmente...".

Y concluye el Tribunal Supremo que reúnen tales requisitos los modelos del BBVA y Bankinter, no así el del Santander; pero desde luego no hace ninguna declaración en los absolutos términos de la calificación registral.

Tercero. Por el contrario, la cita que hace la calificación registral de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de noviembre de 2016 es verdadera y la suscribo: el pacto de compensación carece de trascendencia real y, por tanto, escapa a la competencia registral.

Sólo en el caso de que dicho pacto figure en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, previsto en el art. 11 de la Ley 7/1998 (modificado por la Ley 5/2019), como de los declarados nulos judicialmente, que no lo está, la web del Colegio de Registradores, a quien compete su llevanza, dice que "...El Registro contempla que, en aquellos casos en que inscrita la sentencia firme de nulidad se persista en la utilización de cláusulas declaradas judicialmente nulas como consecuencia de una acción individual o colectiva, el registrador pueda anotar la persistencia en la utilización de las mismas poniendo el hecho en conocimiento del Ministerio de Justicia..." (...)

Cuarto. Hemos visto que el Tribunal Supremo ya en 2009 hablaba de transparencia como requisito de admisibilidad del pacto de compensación, por lo que su control queda reservado a la prevención notarial y, en su caso, posterior represión judicial.

En el pasado reciente hemos asistido a multitud de reclamaciones bancarias fundadas en la falta de transparencia de los contratos de préstamo hipotecario o la abusividad de sus cláusulas, sin que fuese obstáculo para ello la cumplida información notarial sobre su contenido ni su posterior inscripción pues, parafraseando al físico teórico John Wheeler, es el espacio-tiempo (asesoramiento imparcial y con antelación suficiente) el que le dice a la materia (transparencia y no abusividad) cómo moverse.

La Ley 5/2019 de Contratos de Crédito Inmobiliario, transposición ampliada de la Directiva 2014/17/UE, ha tratado de reconducir la situación, al menos en el ámbito residencial, que es el más sensible. Por un lado, estableciendo criterios ciertos sobre discutidas cláusulas relativas a la prohibición de suelo en los tipos variables, distribución de gastos, fijación del interés moratorio, compensaciones por reembolso, ventas vinculadas y combinadas, ejecución por impago, etc. Por otro, reforzando la transparencia, imponiendo como trámite precontractual irrenunciable la autorización de

un acta en la que deudores y garantes reciben asesoramiento material por el notario de su elección... en un entorno imparcial y con antelación suficiente, ahí está el quid.

El préstamo hipotecario que nos ocupa fue objeto de la correspondiente acta precontractual de comprobación de transparencia material hipotecaria, autorizada por mí, el día 15 de enero de 2025, número 57 de protocolo.

Transcribo (...) el pacto de compensación en cuestión, que corresponde a la minuta depositada por "Caixabank, S.A." en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación a cargo del Colegio de Registradores (...):

10. Pacto décimo. Compensación de créditos.

CaixaBank puede cobrar deudas con cargo a depósitos de dinero o de valores. Este pacto es esencial y tiene una carga económica.

10.1 Si la parte deudora incumple sus obligaciones de pago se generan deudas. CaixaBank puede compensar (cobrar) esas deudas mediante los derechos de crédito o valores depositados que la parte deudora (y/o el fiador, si lo hay) mantenga en CaixaBank.

Para ello, la parte deudora (y/o el fiador, si lo hay) autoriza a CaixaBank a compensar esas obligaciones de pago vencidas, ordinaria o anticipadamente, que no se hayan pagado y que, por tanto, han generado deudas, con los derechos de crédito que tuviera por ser titular (individual, entre sí o junto con un tercero) de cualquier depósito de dinero en efectivo, a la vista (cuenta corriente) o a plazo. Si existe cotitularidad indistinta o solidaria, la compensación podría alcanzar a la totalidad del depósito, de acuerdo con lo que establece el artículo 1143 del Código Civil. En caso de depósitos a plazo, se considerará su saldo vencido y exigible para realizar la compensación de la deuda.

Esa autorización se extiende a la venta o realización de los valores de los que la parte deudora (y/o el fiador, si lo hay) fuese titular en cualquier depósito, cuenta o expediente de valores de CaixaBank. En tal caso, desde CaixaBank realizará la compensación con cargo al producto obtenido.

10.2 CaixaBank realizará la compensación únicamente cuando existan deudas vencidas y no pagadas. Lo notificará oportunamente a quien corresponda.

CaixaBank desea recordarle que en caso de impago, CaixaBank puede cobrar la deuda recurriendo a derechos de crédito o a valores depositados de los que es titular la parte deudora (y/o el fiador, si lo hay).

Quinto. En definitiva, además de la compensación legal como forma de extinción de las obligaciones regulada en los arts. 1195 y siguientes del Código Civil, existe la compensación voluntaria nacida del pacto adicional al contrato principal y que cumple una evidente función de garantía. Mientras que el art. 86-4 del Decreto-legislativo. 1/2007 considera abusivo el contrapacto consistente en "...La privación o restricción al consumidor y usuario de las facultades de compensación de créditos, retención o consignación...".

La compensación convencional es frecuente en las relaciones comerciales transfronterizas; incluso la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional elaboró en 1992 una Guía Jurídica sobre Operaciones de Comercio Compensatorio Internacional, si bien incluye prácticas que más tiene que ver con operaciones de permuta y contratos colaborativos en sus distintas modalidades. Es precisamente en el ámbito bancario (cuenta corriente, depósito, préstamo, etc.) donde la cláusula de compensación se ha generalizado como garantía personal atípica, aunque es de advertir que no constituye un derecho real sobre el saldo y, por tanto, no impide su movilización ni habría de ceder frente a un embargo, cesión o prenda anterior al crédito compensable. El propio Banco de España, en su Portal del cliente bancario, informa de que "...Es una cláusula por la cual, siempre que esté en el contrato, el banco puede usar el saldo de la cuenta, para compensar el descubierto u otras deudas exigibles que tengamos con el mismo banco. Para que el banco pueda aplicar la compensación, es

decir, pueda compensar unos saldos con otros: La cláusula debe estar recogida en el contrato de la cuenta cuyo saldo se utiliza; debe informar desde un primer momento a sus titulares, con redacción transparente, clara, concreta y sencilla, de que la compensación se podría aplicar con su saldo; debe informar y advertir, de forma clara y transparente de la posibilidad, si existe, de que varios cotitulares de una cuenta asuman la posibilidad de que la entidad pueda compensar con su saldo las deudas que sean atribuibles solo a alguno de ellos...”.

Para los préstamos hipotecarios sujetos a la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, su Anexo I no incluye el pacto de compensación dentro del contenido obligatorio de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), si bien habría de constar en la copia del proyecto de contrato que, según el art. 14-1-d ha de entregarse a los prestatarios. Respecto a los costes transaccionales derivados de la existencia del pacto de compensación que “...trasciende a la garantía hipotecaria... al prever formas de pago alternativas a la ejecución de la hipoteca...” (Resolución DGRN de 10 de noviembre de 2016), siguen la regla general de imputación al prestamista (art. 14-1-e-ii de la Ley 5/2019); aunque desde el punto de vista fiscal, a pesar de tener por objeto cantidad o cosa valuable, al menos por el principal del préstamo, no genera una tributación adicional en el gravamen gradual del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados al no ser inscribible en el Registro de la Propiedad (arts. 30 y 31 del Decreto-legislativo 1/1993) (...)

Solicitud.

Solicito admitan este recurso a fin de que ordenen la rectificación de la calificación registral en los términos expuestos (...)».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió el preceptivo informe el día 28 de abril de 2025, manteniendo su nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1195 y siguientes y 1772 del Código Civil: 18, 21, 98, 114, 258 y 326 la Ley Hipotecaria; 1, 2, 3, 7, 14, 15, 22, 24, 25 y 45 y disposición adicional octava de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; los artículos 80 a 89 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, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado; 5, 7, 11, 23 y 24 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; 28.3 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; 1, 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; 9 y 51.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario; 147 del Reglamento Notarial; 29 y 30 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009 (C-243/08), 21 de febrero de 2013 (C-472/11), 14 de marzo de 2013 (C-415/11), 14 de junio de 2012 (C-618/10), de 30 de mayo de 2013 (C-488/11), 30 de abril de 2014 (C-26/13), 21 de enero de 2015 (C-482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13), 26 de marzo de 2019 (C-70/17 y C-179/17) y 9 de julio de 2020 (C-452/18); las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2001, 20 de mayo, 4 y 7 de julio y 12 de diciembre de 2008, 16 de diciembre de 2009, 9 de mayo, 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, 26 de mayo, 30 de junio y 8 de septiembre

de 2014, 16 de octubre y 14 de diciembre de 2017 y 11 de abril, 13 de junio, 11 de septiembre y 10 de octubre de 2019; la Instrucción de 20 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la actuación notarial y registral ante diversas dudas en la aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de octubre, 4 de noviembre y 21 de diciembre de 2010, 11 de enero, 8 de junio y 16 de agosto de 2011, 23 de enero, 16 y 27 de febrero, 20 y 28 de junio y 18, 26 y 27 de julio de 2012, 2 de enero, 2 de marzo, 1 de junio, 1 y 11 de julio, 6 y 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, 5 de febrero, 23 de julio y 29 de septiembre de 2014, 22 de enero, 4 de febrero, 12 de marzo, 28 de abril y 25 de septiembre de 2015, 20 de junio, 19 de octubre y 10 de noviembre de 2016, 19 de mayo de 2017, 19 de julio, y 13 de diciembre de 2018, 13 y 27 de junio, 29 de noviembre y 5 y 19 de diciembre de 2019 y 7, 15, 16, 22 y 28 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio de 2020 y 30 de julio y 28 de octubre de 2021.

1. El presente expediente se refiere a una escritura de préstamo hipotecario con interés remuneratorio fijo bonificable, entre un acreedor entidad de crédito –«Caixabank, S.A.»– y unos prestatarios personas físicas, y en el que la finca gravada es una vivienda unifamiliar que constituye su domicilio habitual; por lo que es aplicable el régimen de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de la contratación de créditos inmobiliarios.

La hipoteca es objeto de inscripción, pero se suspende el reflejo tabular de diversas cláusulas del contrato, siendo recurrida únicamente respecto de la denegación del pacto décimo de «compensación de créditos», cuyo contenido es el siguiente:

«10. Pacto décimo. Compensación de créditos.

CaixaBank puede cobrar deudas con cargo a depósitos de dinero o de valores. Este pacto es esencial y tiene una carga económica.

10.1 Si la parte deudora incumple sus obligaciones de pago se generan deudas. CaixaBank puede compensar (cobrar) esas deudas mediante los derechos de crédito o valores depositados que la parte deudora (y/o el fiador, si lo hay) mantenga en CaixaBank.

Para ello, la parte deudora (y/o el fiador, si lo hay) autoriza a CaixaBank a compensar esas obligaciones de pago vencidas, ordinaria o anticipadamente, que no se hayan pagado y que, por tanto, han generado deudas, con los derechos de crédito que tuviera por ser titular (individual, entre sí o junto con un tercero) de cualquier depósito de dinero en efectivo, a la vista (cuenta corriente) o a plazo. Si existe cotitularidad indistinta o solidaria, la compensación podría alcanzar a la totalidad del depósito, de acuerdo con lo que establece el artículo 1143 del Código Civil. En caso de depósitos a plazo, se considerará su saldo vencido y exigible para realizar la compensación de la deuda. Esa autorización se extiende a la venta o realización de los valores de los que la parte deudora (y/o el fiador, si lo hay) fuese titular en cualquier depósito, cuenta o expediente de valores de CaixaBank. En tal caso, desde CaixaBank realizará la compensación con cargo al producto obtenido.

10.2 CaixaBank realizará la compensación únicamente cuando existan deudas vencidas y no pagadas. Lo notificará oportunamente a quien corresponda.

CaixaBank desea recordarle que en caso de impago, CaixaBank puede cobrar la deuda recurriendo a derechos de crédito o a valores depositados de los que es titular la parte deudora (y/o el fiador, si lo hay)».

2. La registradora de la Propiedad suspende la inscripción de la citada cláusula por las siguientes razones: «El Pacto Décimo –Compensación de Créditos–, por su carácter abusivo, conforme a la citada sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 y dado que, además, se trata de pactos que trascienden a la garantía hipotecaria y carecen de eficacia real, al prever formas de pago alternativas a la

ejecución de la hipoteca, según lo dispuesto en la resolución de la DGRN de 10 de noviembre de 2016. accesorias, o incumplimientos irrelevantes».

El notario recurrente, por su parte, refuta el primer argumento de la nota de calificación al entender que la Sentencia del Tribunal Supremo citada en la misma no contiene un rechazo absoluto a las cláusulas de compensación de créditos, antes al contrario, las considera válidas siempre que haya una adecuada información al respecto, lo que exige que la cláusula contractual correspondiente «ha de ser transparente, clara, concreta y sencilla, es decir, ha de ser legible, físicamente, y comprensible, intelectualmente (...)», lo que lleva al Alto Tribunal a admitir las cláusulas de este tipo de determinados bancos y a rechazar la de uno. Sin embargo, sí se muestra de acuerdo con que el pacto de compensación de créditos carece de trascendencia real y, por tanto, no es inscribible.

3. Respecto a la no susceptibilidad de inscripción del pacto de compensación de crédito, la Resolución de 10 de noviembre de 2016, que cita la registradora ya señaló que: «No se comparte el criterio del notario recurrente respecto del pacto de compensación de créditos (cuentas, depósitos, etc.), ni con relación a la posibilidad de reclamar el pago de la deuda a otros obligados, ya que se trata de pactos que trascienden a la garantía hipotecaria y carecen de eficacia real, al prever formas de pago alternativas a la ejecución de la hipoteca, por lo que respecto de los mismos debe desestimarse el recurso (...)».

Ello no implica que no sea un pacto válido de conformidad con los artículos 1195 y siguientes y 1772 del Código Civil, y confirma la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009, sino únicamente que no es inscribible por carecer de trascendencia real y por no tratarse de una cláusula financiera, en aplicación de los artículos 12 y 98 de la Ley Hipotecaria y 9 y 51.6.<sup>a</sup> de su Reglamento. Por más que la entidad bancaria tilde tal cláusula de esencial, lo cierto es que la misma no determina la extensión del derecho real de hipoteca que se inscribe, ni menoscaba su eficacia y prioridad, ni tampoco limita las facultades de su titular, sino que sus consecuencias económicas operan al margen de la hipoteca, siendo su única repercusión en cuanto a la misma, que su ejercicio debe tenerse en cuenta a la hora de fijar la cantidad debida a reclamar en la demanda ejecutiva, como si de un pago más se tratara.

4. Lo anteriormente expuesto hace ocioso entrar a analizar el segundo argumento de la nota de calificación, no obstante, lo cual conviene recordar que en cuanto el ámbito de la calificación registral de las cláusulas de los préstamos hipotecarios viene recogido en el artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria según el cual: «El registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación»; a lo que debe añadirse el cumplimiento de los requisitos que fueren impuestos por la normativa hipotecaria para la inscripción (determinación, etc.).

Este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2020 y 30 de julio y 28 de octubre de 2021) ha puesto de relieve que, además del control de la transparencia material encomendado a notarios y registradores en los términos establecidos en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario «pueden y deben realizar también un control sobre existencia de cláusulas declaradas abusivas en los términos establecidos en los artículos 84 y siguientes del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

El rechazo por notarios y registradores de la Propiedad de las cláusulas afectadas, a la hora de autorizar la escritura o inscribir la hipoteca, en su caso, no queda subordinada a la previa declaración judicial de su nulidad (sin perjuicio del posible recurso o de la contienda entre las partes acerca de su validez) cuando se trate de cláusulas que contravengan una norma imperativa o prohibitiva o cuyo carácter abusivo pueda apreciarse objetivamente siempre que no sea necesaria valoración alguna de las

circunstancias concurrentes en el caso concreto propia de la actividad jurisdiccional en procedimiento contradictorio. También se denegará la inscripción de las cláusulas que hubieran sido declaradas nulas por abusivas por Sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación (artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria)».

No ocurre esto en el supuesto objeto de este expediente, cuyo análisis lleva a concluir que el banco ha redactado la cláusula con sumo cuidado y claridad, procurando su comprensión por parte del prestatario, asemejándose en su redacción más a las cláusulas de las entidades de crédito que el Alto Tribunal declaró válidas en la sentencia de referencia, que la que declaró abusiva por falta de transparencia, dado que no se limita a aludir al carácter «indistinto» del depósito en cotitularidad, sino que también utiliza la expresión «solidaria», como aquellas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación recurrida.

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, 15 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.