EL REGISTRADOR PUEDE EVALUAR LA ABUSIVIDAD DE LAS CLÁUSULAS Y DENEGAR LA INSCRIPCIÓN

Dra. Karolina Lyczkowska
Professional Support Lawyer en DLA Piper Spain
Centro de Estudios de Consumo

Fecha de publicación: 16 de octubre de 2013

La Resolución de la DGRN de 13 septiembre 2013 (BOE de 14 octubre 2013) admite el recurso contra la negativa del Registrador a inscribir una cláusula suelo en una hipoteca. En la escritura que se pretendía inscribir se pactaba un interés inicial de 3,85 % que iba a variar una vez transcurrido el tercer año, tomándose luego como referencia el Euribor. Se añadía una cláusula suelo en virtud de la cual el tipo de interés aplicable no podría ser nunca inferior a 3%. Según el Registrador, estas estipulaciones son contradictorias (variabilidad del interés y el límite a la bajada del mismo) y, en cualquier caso, la cláusula suelo carece de reciprocidad, por lo que rechaza su inscripción.

De acuerdo con la DGRN, el Registrador es competente para entrar a valorar la abusividad de las cláusulas hipotecarias y denegar su inscripción, en su caso, aunque el consumidor no las haya impugnado previamente con éxito. A estos efectos recuerda la doctrina de la STJUE de 4 junio 2009 en el mismo sentido. No obstante, sin perjuicio de este papel activo del Registrador en la valoración de la licitud de las cláusulas que reconoce la DGRN, la resolución recuerda que las cláusulas suelo han sido declaradas válidas prima facie por la STS de 13 mayo 2013. De acuerdo con el Tribunal Supremo, no es preciso que exista equilibrio económico entre el tipo inicial fijado y los topes señalados como suelo y techo; más aún, son lícitas incluso las cláusulas suelo que no coexisten con las cláusulas techo porque la inclusión de ambas en el mismo apartado constituye un factor de distorsión en la información que se facilita al consumidor. La resolución termina afirmando que no existe contradicción entre la previsión de variabilidad y el tope mínimo. Con todo, la RDGRN señala que sería cuestión distinta comprobar si se han cumplido los requisitos de la transparencia de la cláusula citada, en relación con la cual el Registrador debe asegurarse de que se han cumplido los requisitos de información establecidos en la normativa vigente. No obstante, al no haberse observado ningún defecto por el Registrador en este sentido, la resolución comentada no se pronuncia al respecto.