

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**9139** *Resolución de 26 de diciembre 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 determinadas cláusulas de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

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 determinadas cláusulas de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria que causa la inscripción 2.ª de la hoja registral, y más en concreto, el pacto décimo –compensación de créditos–, por su carácter abusivo –rectificado en el informe–, porque se trata de un pacto que trasciende a la garantía hipotecaria y carecen de eficacia real.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada en Oviedo el día 25 de junio de 2025, ante el notario de dicha ciudad, don Vicente Martorell García, número de protocolo 1.057/2025, se formalizó un préstamo hipotecario concedido por «CaixaBank, SA» a dos personas físicas que lo garantizan con una vivienda de su propiedad sita en la ciudad de Oviedo, que constituye su residencia familiar, sin que se determine el destino del préstamo.

##### II

Presentada telemáticamente el mismo día 25 de junio de 2025 copia autorizada de la escritura en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 5, causó el asiento 2.398 del Diario 2025, número de entrada 5.512; que, previa presentación de la correspondiente carta de pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados el 4 de agosto de 2025, fue objeto de inscripción en cuanto al derecho real de hipoteca en la inscripción 2.ª de fecha 23 de septiembre de 2025, pero con suspensión de determinadas cláusulas del préstamo por los siguientes motivos, en lo que afecta a este recurso:

«(...) 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.

(...) Contra esta nota (...)».

##### III

Contra dicha calificación se presentó recurso mediante escrito suscrito en fecha 25 de septiembre de 2025, por don Vicente Martorell García, notario autorizante de la escritura calificada, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 5

en fecha 26 de septiembre de 2025, bajo el número 7.934/2025, en el que alega lo siguiente:

«Hechos.

A) Documento calificado.—Escritura de préstamo hipotecario autorizada por el notario de Oviedo Vicente Martorell García, el día 24 de junio de 2025, número 1057 de protocolo, en la que se pacta, como garantía adicional a la hipoteca, la facultad de la entidad de crédito de compensar la deuda impagada con los depósitos de dinero o de valores (...)

B) Presentación.—La reseñada escritura se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Oviedo el día 24 de junio de 2025; encargándose de su liquidación fiscal y tramitación registral la gestoría designada por la entidad de crédito.

C) Nota de calificación.—El documento fue calificado por Isabel María Rodríguez Martínez, registrador/a (sic) de la propiedad del n.º 5 de Oviedo, con nota fechada el 23 de septiembre de 2025, notificada el mismo día, en la cual se inscribe el derecho de hipoteca pero se deniega, entre otros ajenos a la competencia funcional de la oficina de su cargo, la inscripción del pacto décimo relativo a la 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 (sic), o incumplimientos irrelevantes (sic)...".

Fundamentos de Derecho.

Primero.—Como cuestión previa es de advertir que no es obstáculo para su admisión el que el derecho de hipoteca se haya inscrito, toda vez que el recurso lo es contra la calificación, como resulta de los arts. 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y ha declarado reiteradamente esta Dirección General.

Suele también proclamar dicho órgano administrativo del Ministerio de Justicia que la regulación específica del recurso contra la calificación registral excluye el régimen general de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por ejemplo, en la Resolución de 26 de julio de 2021.

No obstante, hay en este recurso una circunstancia especial y es que recae, como reconoce la propia calificación registral, sobre materia no inscribible, dada la naturaleza obligacional de la garantía personal nacida del pacto de compensación. Tal circunstancia hace que sean inaplicables ciertos presupuestos y consecuencias de las anteriores proclamas:

- (...)
- Y si no hay nadie sobre quien las tablas puedan caer, también decae la consecuencia de que la inacción de la Dirección General implique desestimación presunta del recurso.

Así resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de octubre de 2014 que cifra el alcance del silencio administrativo en si existe la "... supresión de una situación jurídica favorable de terceros..."; mientras que en el caso que nos ocupa ni se suprime ni se deja de suprimir, al ser un pacto obligacional extraño a la publicidad registral.

Por consiguiente, si la Dirección General no resolviera de manera expresa en el plazo de tres meses, a todos los efectos y conceptos deberá entenderse estimado el recurso; aunque seguro que no llegaremos a eso porque, según el párrafo primero del art. 21-1 de la Ley 39/2015, "...La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación...".

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 que la calificación registral intenta colarnos.

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...".

En consecuencia, en el supuesto de que figurase y no lo hubiera comunicado, que no consta que lo haya hecho, la registradora sería responsable. Pero es todavía peor que, no pudiendo figurar y arrogándose una competencia que no tiene, la calificación registral declare (...) su abusividad (...)

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 (...).

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 19 de junio de 2025, número 1016 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, con el número de identificador (...)

"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).

Sexto.–(...)

Séptimo.–Y todavía se entienden menos la calificación y sus erratas, cuando igual asunto, con la misma entidad, con la misma cláusula y con la misma registradora, pero relativo a otra escritura, ya fue abordado en la Resolución DGSJFP de 15 de julio de 2025 (BOE 06/08/2025) que declaró que: "...No ocurre esto (la abusividad) 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..." (...)

Solicitud

Solicito admitan este recurso a fin de que ordenen la rectificación de la calificación registral en los términos expuestos; caso de que no recaiga resolución expresa en el plazo de tres meses, a todos los efectos y conceptos deberá entenderse estimado el recurso; y caso de allanamiento por parte de la registradora, que así se me notifique, sin perjuicio de su responsabilidad personal, reservándome las acciones correspondientes».

IV

A la vista de dicho recurso, la registradora de la Propiedad calificante emitió el preceptivo informe el día 2 de octubre de 2025, manteniendo su nota de calificación negativa, excepto en lo relativo al argumento del carácter abusivo de la cláusula, 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, 45 y la disposición adicional octava de 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, 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), 14 de junio de 2012 (C618/10), 21 de febrero de 2013 (asunto Banif Plus Bank), 14 de marzo de 2013 (C-415/11), 30 de mayo de 2013 (C488/11), 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, 11 de abril y 13 de junio y 11 de septiembre y 10 de octubre de 2019; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 2019, 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, 28 de octubre de 2021 y 15 de julio de 2025.

1. El presente expediente se refiere a una escritura de préstamo hipotecario con interés remuneratorio fijo bonificable, entre un acreedor entidad de crédito —«CaixaBank, SA»— 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, de regulación 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, el notario recurrente sí se muestra de acuerdo con que el pacto de compensación de créditos carece de trascendencia real y, por tanto, no es inscribible. Finalmente, solicita la aclaración del carácter de desestimatoria del contenido de la Resolución de este Centro Directivo de 15 de julio de 2025, que versó sobre una nota de calificación idéntica.

La registradora calificante, en su informe al recurso interpuesto, señala que mantiene la suspensión de la inscripción de la citada estipulación de compensación de créditos, añadiendo que: «no obstante, se observa que en la nota de calificación fueron escritas, por error las siguientes palabras: “...por su carácter abusivo, conforme a la citada sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009”, “accesorias, o incumplimientos irrelevantes”, las cuales deben tenerse por no puestas, manteniéndose, en todo lo demás la nota de calificación impugnada».

Teniendo en cuenta esa rectificación de la registradora de la Propiedad en parte de los argumentos de su nota de despacho, que son los objetados por el recurrente en su escrito de recurso, la nota de calificación respecto de la estipulación cuya inscripción se solicita quedaría con el siguiente contenido: «El Pacto Décimo –Compensación de Créditos–, dado 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, según lo dispuesto en la resolución de la DGRN de 10 de noviembre de 2016».

Dado que el notario recurrente admite que la estipulación de compensación de créditos carece de trascendencia real y, por tanto, no es inscribible, debe entenderse que el recurso se ha presentado exclusivamente a efectos doctrinales por lo que no procedería entrar a examinar la nota de calificación, en cuanto al único argumento de la suspensión que se mantiene tal como queda la nota de calificación tras la rectificación.

No obstante, se considera conveniente, a los efectos aclaratorios solicitados por el recurrente respecto a la Resolución de 15 de julio de 2025, que trataba sobre la misma cuestión, explicar la posición de este Centro Directivo respecto de los dos argumentos iniciales de la nota de suspensión recurrida.

3. Así, respecto del argumento de la no susceptibilidad de inscripción del pacto de compensación de crédito por carecer de trascendencia real, la Resolución de 10 de noviembre de 2016, que cita la registradora en su nota, 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, como señalaba la citada Resolución de 15 de julio de 2025, que no sea un pacto válido de conformidad con los artículos 1195 y siguientes y 1772 del Código civil, y confirma la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009, sino únicamente que no es inscribible por carecer de transcendencia 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. Respecto del argumento del carácter abusivo de la estipulación, como ya hiciera la resolución de 15 de julio de 2025, 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 «2. 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.).

A este respecto, las Resoluciones de 27 de julio de 2020 y 28 de octubre de 2021, entre otras, han puesto de relieve que, además, los registradores pueden y deben realizar también un control sobre la existencia de cláusulas 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 el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, cuando ese carácter abusivo pueda apreciarse objetivamente, sin necesidad de una ponderación o valoración de las circunstancias concurrentes en el caso concreto, pues tal ponderación es propia de la actividad jurisdiccional en procedimiento contradictorio. Ahora bien, en esta subsunción objetiva de la cláusula en los supuestos de los citados artículos 84 y siguientes de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios el registrador sí puede tener en cuenta los criterios objetivos recogidos en sentencias del Tribunal Supremo, aunque no tengan valor de jurisprudencia (ej. fijar cifras determinadas abusivas, o declarar gastos concretos inimputables al deudor).

No ocurre esto en el supuesto objeto de este expediente, cuyo análisis, como en el citado de la Resolución de 15 de julio de 2015, 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 en su Sentencia de 16 de diciembre de 2009 declaró válidas, 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 aclara, a los indicados efectos doctrinales solicitados, que aun cuando la concreta cláusula de compensación de créditos de que se trate sea considerada transparente, ello no implica la estimación de un recurso, en el sentido de que la cláusula sea inscribible, sino que basta con que la misma carezca de transcendencia real, en los términos anteriormente señalados, para que proceda desestimar el recurso que pretenda su inscripción en su conjunto, y confirmar la nota de calificación en cuanto a este aspecto concreto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en los estrictos términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 26 de diciembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.