



**SEMINARIO PERMANENTE  
DE DERECHO PRIVADO  
Universidad de La Rioja y  
Centro de Estudios Registrales de La Rioja**



OCTAVA SESIÓN DEL CURSO 2005/2006: Miércoles, 21 de junio de 2006

**D. RAFAEL CALVO GONZÁLEZ-VALLINAS**

(Registrador de la Propiedad)

**“LAS CLÁUSULAS DE LA HIPOTECA”**

Para la clausura de la sexta edición del Seminario Permanente de Derecho Privado (curso 2005/2006) se contó con la ponencia de D. Rafael Calvo sobre las cláusulas de la hipoteca.

Destacó el problema de la proliferación de cláusulas en los créditos hipotecarios concedidos por entidades bancarias y presentadas para su inscripción que resultaban innecesarias, inoperantes, personales e incluso ilegales. Problema que desde hace tiempo ha sido advertido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus resoluciones.

A juicio del ponente, en el estudio de esta cuestión es necesario un enfoque global y no casuístico; pero también un enfoque restrictivo, debiendo acceder al Registro sólo aquello que necesariamente tenga que producir efectos reales o *erga omnes*.

Para la construcción de una teoría general sobre las cláusulas de la hipoteca D. Rafael Calvo propone tener en cuenta cuatro principios generales, a los que debe atenderse conjuntamente:

a) Depuración de lo personal. Supone una fase previa a la calificación registral en sentido estricto; un filtro previo que dejaría fuera de la inscripción todas aquellas cláusulas que suponen derechos y facultades de carácter meramente personal u obligacional. De modo que sólo accedería al Registro el contenido verdaderamente real del crédito hipotecario. Problemática es esta depuración en los supuestos de cláusulas de vencimiento anticipado.

b) Accesoriedad, como vínculo entre la obligación garantizada y la hipoteca, reconociéndose a esta última una eficacia transformadora del primero. A este respecto y de cara a las diferentes cláusulas se recordó que lo que se garantiza con hipoteca es la obligación principal y no obligaciones accesorias, para las que se requeriría la constitución de otra hipoteca.

c) Legalidad, entendida como la adecuación a la ley específica. En este sentido, D. Rafael Calvo se centró en la abusividad de ciertas cláusulas, la protección que la LGDCU proporciona al respecto y la facultad de los registradores de valorar esa abusividad a través de la calificación registral.

d) Determinación. En este sentido el ponente distinguió entre la determinación de la obligación principal y la de la obligación de pagar intereses y costas.

BEATRIZ SÁENZ DE JUBERA HIGUERO

Área de Derecho Civil  
Departamento de Derecho  
Universidad de La Rioja