



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



---

QUINTA SESIÓN DEL CURSO 2008/2009: Lunes, 27 de abril de 2009

**D. JOAQUÍN DELGADO RAMOS**  
(Registrador de la Propiedad)

**“CALIFICACIÓN, DESPACHO Y EJECUCIÓN DE HIPOTECAS”**

En la sesión de abril de 2009 tuvimos el placer de contar en el Seminario Permanente de Derecho Privado con D. Joaquín Delgado Ramos, Registrador de la Propiedad de Archidona (Málaga). El ponente presentó su discurso como un acercamiento a ciertos aspectos problemáticos que, especialmente a partir de la entrada en vigor de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre de Regulación del Mercado Hipotecario, se ciernen en torno a la figura de la hipoteca.

Comenzó D. Joaquín Delgado su exposición con una reflexión acerca del papel que desempeñan (o deberían desempeñar) determinados operadores jurídicos en la protección del consumidor. Así, tras dejar constancia de las limitaciones a las que los notarios se enfrentan a la hora de influir en el contenido negocial de los contratos de adhesión, profundizó sobre la situación de los registradores de la propiedad ante el mismo supuesto. En este sentido se resaltó la importancia de la función de calificación y control de las cláusulas inscritas, como mecanismo útil y necesario que contribuye a evitar abusos por parte de las entidades financieras en sus relaciones con los particulares. En especial se hizo hincapié en la amenaza jurídica que, en ocasiones, comporta para dichos particulares la libre configuración y práctica imposición de determinadas cláusulas de vencimiento anticipado o intereses de demora.

Hizo referencia también el ponente a la actual situación jurídicamente privilegiada que disfrutaban dichas entidades financieras (cálculo unilateral de la hipoteca inversa; exclusión del ámbito subjetivo de aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo -artículo 1.2-; imposibilidad de que se puedan considerar abusivas, por desproporcionadas, las garantías por ellas exigidas -artículo 88 TR-LGDCU-), situación

que se ha visto favorecida en los últimos tiempos por determinadas modificaciones legislativas fruto, en su opinión y al menos en cierta medida, de la presión ejercida por dicho colectivo.

Otro gran aspecto problemático de los abordados fue la interpretación dada por la DGRN a la nueva redacción del artículo 12.2 LH. Así, la tesis mantenida por ésta de que las disposiciones financieras deben de ser *transcritas* en su integridad en el Registro, adquiriendo el valor de mera noticia-transcripción no habrá de ser, en palabras del propio ponente, sino un foco de "inseguridad jurídica y conflicto". Y esto porque resultará muy difícil definir criterios claros tanto a la hora de establecer límites a la propia calificación, como de interpretar *a posteriori* qué disposiciones cuentan con eficacia jurídico-real y cuáles no. Y es que advierte D. Joaquín Delgado que intentar mantener el sistema haciendo desaparecer el control *ab initio*, no puede dar lugar sino a resultados nefastos.

Tras detenerse el ponente en el examen de la opinión que, a su juicio, merecen determinados supuestos concretos en relación a las posibilidad de calificación y a la eficacia del contenido de determinados institutos ("hipoteca flotante", "hipoteca recargable"...), concluyó su exposición llevando a cabo una serie de propuestas "para mejorar la ley en los aspectos positivos que tiene, aclarar los dudosos y solventar los errores", algunas de las cuales procedemos a continuación a enunciar de manera sucinta: supresión de las distinciones injustificadas entre entidades financieras y otros acreedores; necesidad de determinar qué cláusulas de vencimiento anticipado son admisibles y cuáles no; obligación de vincular a las entidades con el valor de tasación que han establecido, impidiendo que puedan adquirir una propiedad por un porcentaje mínimo de éste; proclamar con mayor claridad lo que se quiere hacer con el rango y la calificación registral; establecer procedimientos que eviten de manera efectiva la entrada al Registro de determinadas cláusulas abusivas; o derogación de la llamada "hipoteca flotante", entre otros.

ROBERTO YANGUAS GÓMEZ  
*Becario FPU*  
Área de Derecho Civil  
Departamento de Derecho  
Universidad de La Rioja