

Cláusula de compensación en préstamo hipotecario: válida entre partes pero sin acceso al Registro

La Dirección General se pronuncia sobre la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad una cláusula de compensación incluida en un préstamo hipotecario destinado a financiar la adquisición de vivienda habitual. El recurso plantea si este tipo de pactos, habituales en la práctica bancaria, pueden desplegar efectos frente a terceros mediante su acceso registral.

Resolución de la Dirección General de 15 de julio de 2025

La DGSJyFP confirmó la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Oviedo y mantuvo la exclusión de la cláusula de compensación. En su decisión, desarrolla su razonamiento en torno a cuatro líneas argumentales:

- **Naturaleza jurídica de la cláusula:** La estipulación de compensación de créditos constituye un pacto de naturaleza estrictamente obligacional entre acreedor y deudor. Carece, sin embargo, de trascendencia real, por lo que su eficacia se limita al ámbito inter partes y no puede proyectarse erga omnes a través del Registro de la Propiedad.
- **Principio de especialidad registral:** Solo son inscribibles aquellas estipulaciones que configuran, modifican o extinguen derechos reales. La cláusula de compensación no incide sobre el contenido del derecho real de hipoteca y, por tanto, resulta ajena al folio registral.
- **Control preventivo de abusividad:** El registrador debe denegar el acceso registral a cláusulas contrarias a normas imperativas o declaradas abusivas. En este caso, la Dirección General considera que la cláusula tiene una redacción clara y más precisa que otras anuladas previamente, lo que descarta su carácter abusivo, pero no altera su naturaleza obligacional ni justifica su inscripción.
- **Ámbito de eficacia:** La exclusión registral no afecta a la validez contractual de la cláusula, que sigue siendo plenamente operativa entre las partes. Sin embargo, al no ser inscribible, carece de publicidad registral y no es oponible frente a terceros.

ANTECEDENTES

- Se suscribió una escritura de préstamo con garantía hipotecaria en la que se incorporaba una cláusula de compensación por la que el banco podía aplicar unilateralmente cualquier saldo acreedor existente a nombre del prestatario al pago de la deuda garantizada.
- La registradora denegó la inscripción por considerar que se trataba de un pacto carente de trascendencia real y, por tanto, ininscribible. Alegó además su posible carácter abusivo.
- El notario recurrente defendió la inscribibilidad de la cláusula, considerando que la misma es clara, no abusiva y ha sido admitida por el Tribunal Supremo.

La resolución refuerza la función del Registro de la Propiedad como instrumento de seguridad jurídica preventiva y delimita qué pactos pueden desplegar eficacia general. La inscripción se reserva a derechos reales con trascendencia erga omnes, quedando fuera los pactos accesorios de naturaleza puramente obligacional.

company LEGAL
PARTNERS

Síguenos en:

