

3. CONFERENCIA DE D^a ROCÍO PERTEGUER PRIETO, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD

La protección del consumidor por los registradores en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

La Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario (en adelante LCCI) nace con la obligación de trasposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, con una clara finalidad: La protección del consumidor en el ámbito hipotecario sobre ámbito residencial y como reza la propia Exposición de motivos, con el *“objeto de la recuperación de la confianza de los prestatarios, se introducen previsiones cuya finalidad es la de potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y comprensión de los contratos y de las cláusulas que los componen, así como el justo equilibrio entre las partes”*.

Son varios los momentos principales en que la referida norma se apoya en la Institución registral y en la labor de calificación del Registrador para conseguir dichos fines, a saber:

1. Un primer momento en la génesis y preparación del contrato en la fase de la oferta. Ya que, como novedad, la Ley establece de forma imperativa, en su Disposición final cuarta por la que se modifica la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, la inscripción de todos los modelos de préstamos o hipotecas sujetos a la misma que contengan condiciones generales de la contratación, en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, (en adelante RGCG) como requisito previo a su comercialización.¹

1. De igual modo el Artículo 7. Obligaciones de transparencia en relación con los contratos.

1. Los prestamistas inscribirán en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, previsto en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, las cláusulas contractuales utilizadas en los contratos de préstamo inmobiliario que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación con arreglo a lo dispuesto en dicha Ley.

Esta cuestión es de gran trascendencia ya que se impone como un mecanismo de control de transparencia, a favor del consumidor, de las asociaciones de consumidores (en cuanto que determina el cómputo del plazo de prescripción del ejercicio de las acciones colectivas) y en cuanto a la comprobación de la coherencia de la oferta con lo contratado.

La importancia del referido Registro es destacada además por la Ley, en cuanto que obliga también en la misma a la inscripción de las ejecutorias en que se recojan sentencias firmes estimatorias de cualquiera de las acciones de cesación, nulidad o retractación de un predisponente, así como las procedentes del ejercicio de acciones colectivas. Esto produce una depuración contractual a través del referido Registro, ya que el Registrador, al calificar el negocio jurídico en cuestión, no inscribirá ninguna cláusula afectada por alguno de estos procedimientos judiciales inscritos.

El carácter eminentemente jurídico de este Registro deriva de los efectos que la inscripción atribuye a la declaración judicial de nulidad de una cláusula abusiva que dejan de ser unos efectos entre las partes litigantes para proyectar su eficacia frente al resto de los consumidores españoles, así como de la obligatoriedad de inscripción previa a su comercialización de algunos contratos, como los regulados por la nueva LCCL.

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.

El Colegio de Registradores de España, a través de la versión online del Registro (www.registradores.org) con una base unificada de datos para todo el territorio español, pretende dar difusión a un Registro, que es instrumento principal en la nueva Ley, dotando al mercado de transparencia y seguridad, y vincula a todos los operadores jurídicos.

2. Un segundo momento, se da en la calificación del Registrador al tiempo de la inscripción constitutiva del negocio jurídico hipotecario. En este momento se califica conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y bajo su responsabilidad, la legalidad de la forma extrínseca del documento de formalización del negocio en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez del acto dispositivo contenido, por lo que resulte del referido título y de los asientos del Registro.

Además, en materia de cláusulas hipotecarias, ha sido reformado por la Ley 5/2019, recuperando y fortaleciendo la calificación hipotecaria por el Registrador, el artículo 12 de la Ley Hipotecaria con la inclusión de todas las cláusulas de la hipoteca.

Así, el Registrador tendrá en cuenta los pronunciamientos de la Ley, del Registro de Condiciones Generales de la Contratación y de la Jurisprudencia aplicable a cada una de ellas, procediendo a denegar la inscripción de la cláusula en cuestión -siempre que no afecte a elementos esenciales del negocio jurídico-, realizando una “limpieza” del contrato, en cuanto a sus posibles cláusulas abusivas, nulas, ilegales...

En el momento de la calificación, el Registrador comprobará también que efectivamente el modelo utilizado por las partes, se corresponde con el depositado previamente por el prestamista en el RCGC, constituyendo la falta de depósito previo o la incorporación de condiciones generales no depositadas en el mismo, un defecto que impedirá el nacimiento de la hipoteca por no poderse inscribir en el Registro. Así, hay que tener en cuenta que la entonces Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública -en adelante DGSJyFP-), vino estableciendo en la Instrucción de 13 de junio de 2019, sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro de la Propiedad, desde la entrada en vigor de la ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que: *el registrador de la propiedad en la inscripción debe de comprobar, el hecho de que efectivamente la entidad financiera haya procedido previamente a practicar dicho depósito. Se trata de un control de cumplimiento de la legalidad que el registrador de la propiedad está obligado a realizar.*”

La comprobación, que cualquier persona puede realizar en el RCGC, se realiza principalmente utilizando el mecanismo identificador del modelo en cuestión, el denominado Código de depósito único (CDU) que el propio Registro de Condiciones Generales de la Contratación crea en el momento en el que se inscribe el modelo.

Así la DGSJyFP estableció, en relación a la obligación del notario de hacerlo constar en la escritura de otorgamiento del préstamo hipotecario, que estaría obligado a hacerlo constar en la misma siempre que el prestamista lo solicitara o aportara.

Hay que tener en cuenta que desde el inicio de la entrada en vigor de la Ley se han depositado en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, más de mil modelos utilizados por los prestamistas.²

3. Otro momento, continuando con la Ley 5/2019 de Contratos de Crédito Inmobiliario y no menos importante, se produce al nacer la hipoteca por la inscripción que realiza el Registrador, en cuanto a su elaboración de la nota de despacho. La Ley 5/2019, ha establecido la obligatoriedad de enviar, de forma gratuita al prestatario, una copia de la misma, así como una nota simple literal de la inscripción del derecho de hipoteca.

La labor de información se establece de forma obligatoria, en su Disposición adicional octava de forma taxativa. En la nota de despacho, además de dar la información el Registrador, de los datos del Derecho de Hipoteca constituido, explica todas aquellas cláusulas que no han podido acceder al Registro de la Propiedad y los fundamentos jurídicos que han motivado su denegación al mismo, para que el consumidor tenga pleno conocimiento de qué es lo que le puede ser exigido, tanto durante la vida del préstamo hipotecario como, llegado el caso, en el momento de su ejecución.

Esto obedece a que la ejecución hipotecaria como, establece el artículo 130 de la propia Ley Hipotecaria, *sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo*. Siendo así, que todo aquello que no haya accedido al Registro no está garantizado por la hipoteca y no puede ser exigido en la ejecución de la misma, simplemente, porque no existe, al no haber accedido al Registro de la Propiedad. Ya que, en el momento del

2. Así además, no sólo en relación a las hipotecas, sino que hay que tener en cuenta que, tras la crisis del Covid-19 en nuestro país, los Reales Decretos 8,11,19 y 20/2020, en los que se encuentran reguladas las moratorias hipotecarias tanto legales, convencionales, como de acuerdo marco sectorial, establece en relación a estas últimas la obligatoriedad de depósito de los modelos relativos a las mismas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación no exonerándolas de su aplicación como requisito de transparencia material en su contratación, configurándose como un instrumento necesario de protección y de seguridad jurídica imprescindible en la contratación, ya que, al regular los requisitos documentales de transparencia e información notarial, opta por una disminución sustancial de los mismos (prescindiendo del acta notarial previa) para flexibilizar y agilizar los trámites necesarios para su consecución, pero considerando necesaria la previa inscripción en el referido Registro, como medio de información y mecanismo de transparencia y seguridad jurídica, ágil, digital, accesible y universal.

Apuesta el legislador así al igual que en la Ley 5/2019 por señalar el Registro como una piedra angular de las referidas moratorias al determinar la necesidad del acceso de las mismas al Registro de la Propiedad diciendo literalmente y en más de una ocasión “inscripción de novación constitutiva”, señalando así los efectos necesarios que dichas novaciones van a tener no solamente en el respiro de la economía de nuestro sistema en cuanto a los prestatarios sino en relación a cualquier tercero que pueda verse afectado por la misma, herederos de fallecidos, adquirentes de carteras hipotecarias, compradores posteriores de la finca...etc.

inicio de la ejecución, ésta se sustancia con la certificación emitida por el Registro de la Propiedad correspondiente en relación al contenido del asiento que recoja la hipoteca.

En cuanto a la nota simple literal del derecho de hipoteca, se produce un conocimiento absoluto del deudor de todo aquello que es diferente con la escritura de formalización de la misma. Diferente, en cuanto que no accede a la referida inscripción, pudiendo comprobar no solo la oferta (modelo depositado en el Registro de Condiciones de la Contratación), la formalización (otorgamiento de escritura de préstamo hipotecario) y el nacimiento del derecho por la inscripción (mediante la nota simple literal del asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad). Observando así cualquier diferencia que pueda existir, para poderlo utilizar en su defensa en donde corresponda.

4. Otro momento en el que la labor de calificación entra en juego, en este sentido y con la misma mecánica, lo tenemos también no solamente en la constitución de la hipoteca, sino también, en las novaciones relativas a la misma sujetándolas a los mismos requisitos de inscripción de modelos previos, calificación y notificación de nota simple literal y de nota de despacho gratuita. Siendo de aplicación de nuevo todo el esquema de seguridad jurídica³, mediante la aplicación de la ley y la de jurisprudencia a través de la calificación del Registrador. Se observa y se hace cumplir la ley a través de su actividad. Tanto es así que hay que tener en cuenta que la denegación de todo o parte del negocio jurídico de hipoteca por parte del Registrador es susceptible de recurso. Primer y único momento en el diseño y nacimiento de la hipoteca en que se da esta oportunidad al ciudadano.

Así, como ya hemos comentado, el Registrador de la Propiedad tiene atribuido la función de denegar el acceso al Registro de la Propiedad de las cláusulas contractuales contrarias a ley (ilegales, abusivas, incorporadas de modo no transparente.), así como en los términos de exclusión de su ejecutividad, y su decisión es susceptible de los recursos (gubernativo y judicial) regulados en los artículos 322 a 328 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, con lo que la tutela judicial efectiva de ambas partes queda salvaguardada. Por el contrario, el notario, como ya señalaron las sentencias del Tribunal Supremo -Sala Contencioso-administrativa- de 20 de mayo y

3. Así la Disposición adicional sexta de la LCCI establece: *Supuestos de subrogación de deudor y novación modificativa del contrato de préstamo.*

Las disposiciones previstas en esta Ley serán de aplicación a los supuestos de subrogación de deudor en la obligación personal cuando la misma se produzca con ocasión de la transmisión del bien hipotecado y a los de novación modificativa del contrato de préstamo.

8 de julio de 2008, salvo los casos en que expresamente una norma disponga expresamente otra cosa, no puede denegar cláusulas concretas porque no existe recurso alguno contra tal decisión, y la posibilidad de defensa es básica para poder producir ese efecto, sino que solo puede advertir a las partes de la posible abusividad o falta de transparencia de determinadas cláusulas del contrato (art. 129.2.f) LH, art. 194 RN).

Por ello el artículo 83 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, cuyo párrafo segundo fue introducido por la Disposición final octava de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, establece que: *Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho.*

Y ello es así porque se prevé expresamente por el legislador, que existan condiciones incorporadas de forma no transparente en los contratos y en perjuicio de los consumidores incluso después de la misma; conforme a la doctrina reiterada del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (*cf.*: SSTJUE de 30 de mayo de 2013, asunto C-488/11 de Asbeek Brusse y de Man Garabito; de 30 de abril de 2014, asunto C-26/13 de Kásler y Káslerné Rábai; y de 21 de enero de 2015, asuntos acumulados C-482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13 de Unicajabanco y Caixabank, entre otras), que establece como regla general la subsistencia e inscripción del contrato, sin las cláusulas nulas de pleno derecho si el contrato puede subsistir sin ellas, y del ámbito competencial de notarios y registradores de la propiedad, teniendo estos últimos la obligación de realizar la calificación del documento ex art. 18 de la Ley Hipotecaria y siendo su función la depuración de cualquier cláusula abusiva o incorporada de forma no transparente al mismo, y siendo la labor del Notario el hecho de advertir de la existencia de las mismas.

Entre las múltiples novedades introducidas por la Ley dirigidas a la corrección de determinados aspectos de la práctica contractual caben destacar, principalmente, el establecimiento de casos tasados por la Ley de vencimiento anticipado y cómputos de plazos y cuantías de impagos expresamente previstos por la misma sin poder ser minorados ni regularse de otra manera por la libre disposición de las partes⁴, por lo que incluso se puede

4. *Artículo 24. Vencimiento anticipado.*

1. *En los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:*

afirmar que el vencimiento anticipado en los préstamos sujetos a la LCCI está regulado por la misma directamente a través del artículo 24 de la propia Ley.

En el mismo sentido parecía que el interés de demora no podía ser objeto de determinación por las partes ex art. 25 de la referida Ley⁵. Dándose el absurdo de que se admitiera no pactar demora (o lo que es lo mismo demora de cero) y no pudiera pactarse un uno o un dos. Esta situación a lo largo del procedimiento de gestación de la misma fue puesto de relieve, argumentando los diversos grupos parlamentarios el hecho de que se podía considerar un elemento de coacción al deudor en la negociación, la minoración de los mismos a cambio de la aceptación de otro tipo de cláusulas. Si bien es cierto que la realidad ha demostrado el absurdo de la norma, ya que la propia DGSJyFP, en una Resolución de 5 de junio de 2020 relativa a préstamo de empleado, viene estableciendo la posibilidad de fijar un interés de demora correspondiente al interés remuneratorio más dos puntos porcentuales.

Otra de las cuestiones difusas en la propia Ley la encontramos, en cuanto a los llamados préstamos hipotecarios mixtos, en que el prestatario es persona jurídica, la garantía es sobre inmuebles de uso residencial, y el fiador o garante es persona física.

Como en estos casos es necesario cumplir el deber de transparencia material con el fiador, garante o hipotecante de deuda ajena, (es decir, los

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

2. Las reglas contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.

5. Artículo 25. Intereses de demora.

1. En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.

requisitos de información bancaria y el otorgamiento de acta notarial previa en relación a dicha persona), las cuestiones a analizar son: si el contenido del préstamo con la persona jurídica se ve afectado por la presencia de garantes personas físicas, el contenido de esa acta de transparencia, y de si habrá que depositar previamente el modelo de préstamo utilizado en el RCGC.

Respecto de la primera cuestión, se entiende que estos préstamos hipotecarios en sí, no están sujetos a la LCCL, no obstante lo cual, respecto a aquellas cláusulas que excedan de los límites legales previstos en la LCCL, ese exceso no afectará ni podrá repercutirse al fiador, que puede obligarse a menos pero no a más de los límites fijados legalmente respecto de los consumidores.

En estos casos las obligaciones de transparencia material se han de dar solo con el fiador o garante (persona física) pero no con el prestatario (persona jurídica) ya que no se produce contaminación de contratos (garantía-préstamo); y comprender, el contenido propio del contrato de garantía de que se trate, precisando su verdadero alcance, y con referencia a la totalidad del clausulado de la obligación garantizada en cuanto determinante de la obligación del fiador o garante a salvo los límites legales, pero sin que tenga que recoger una FEIN propiamente dicha ni otro tipo de documentos que no fueren aplicables en este caso.

Por otro lado, sería necesario hacer constar en la nota de despacho registral, que en caso de que se proceda judicialmente contra el fiador o garante sólo se podrá hacer conforme a los límites de la LCCL (en relación al vencimiento anticipado, los intereses de demora, la cuantía de las comisiones impagadas, etc.), independientemente de que se hubieran estipulado e inscrito otros diferentes para la persona jurídica prestataria, habida consideración de que el Código Civil establece en su Artículo 1826 que: *“El fiador puede obligarse a menos, pero no a más que el deudor principal, tanto en la cantidad como en lo oneroso de las condiciones”*, lo que se entiende extensible a los límites legales. Por tanto, en este supuesto existiría una restricción legal en la posible reclamación/ejecución del cumplimiento al fiador o garante, que limitaría la cuantía a reclamar a éste por algunos de los conceptos garantizados, o el momento en que pudiera repercutirse en la garantía el vencimiento anticipado del préstamo o crédito garantizado.

Teniendo en cuenta que la fianza es una obligación personal, dado que ésta se trata de un contrato accesorio del préstamo o crédito garantizado que no tiene trascendencia real y, por tanto, no es inscribible, lo único que podría interesar a efectos registrales es que se hayan cumplido las obligaciones de transparencia material con el fiador, pero su falta no se puede considerar

como un defecto que impida la inscripción de la hipoteca, ya que el artículo 22 de la LCCI, al establecer la prohibición de inscribir en caso de no constar en la escritura la reseña del acta de transparencia, se remite a la reseña “conforme al artículo 15.7”, y en éste se habla solo del prestatario, al que a efectos registrales solo puede equiparse el hipotecante no deudor.

5. Otro momento en el ciclo de la vida de la hipoteca, en la que es relevante la función del Registrador y que ya vislumbra la propia Ley 5/2019⁶, se sitúa en los mecanismos alternativos de resolución de conflictos y en particular en el ámbito de la mediación ante el Registrador.

En Europa el funcionamiento protector en los sistemas con Registros jurídicos como el nuestro, como Alemania y Suiza, califican la totalidad del documento de préstamo hipotecario. La superioridad del sistema de máxima protección del Registro de la Propiedad lo ha puesto de manifiesto el documento *Directrices de la Comisión para Europa de las Naciones Unidas*, con criterios claves seguidos por el propio Registro de Condiciones Generales al considerar que el sistema ideal de Registro debe reunir lo que denomina principios de espejo, cortina y garantía, según los cuales el Registro debe reflejar fielmente la realidad; debe bastar con su consulta, sin necesidad de hacer averiguaciones extrarregistrales y así el Registro debe garantizar la exactitud de lo que publica.⁷

De todo lo expuesto, queda claro que actualmente hay que dar solución a todos aquellos préstamos hipotecarios que, por unas u otras razones, anteriormente expuestas incorporan cláusulas nulas o abusivas. Para ello podemos contar con la conciliación y, para prevenir en el futuro, con un mecanismo ya existente y no utilizado que es el dictamen de conciliación. Siendo absolutamente esencial dicha función.

En la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación (en adelante LCGC), late ya la idea de establecer un sistema

6. Visión de futuro y, hoy, absoluta necesidad social, que revela en su Disposición transitoria quinta, en la que bajo el título *Régimen transitorio para la resolución de quejas y reclamaciones*, encomienda al Banco de España temporalmente dicha función hasta la entrada en vigor de la Autoridad prevista en la disposición adicional primera de la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo.

7. VALERO FERNANDEZ-REYES, ANGEL, “*Los sistemas registrales en el mercado inmobiliario e hipotecario.*” Cuadernos del Seminario Carlos Hernández Crespo, num.30. <https://www.registradores-demadrid.org/revista/30/Comentarios/LOS-SISTEMAS-REGISTRALES-EN-EL-MERCADO-INMOBILIARIO-E-HIPOTECARIO-EL-SEGURO-DE-TITULOS-Por-Angel-Valero-Fernandez-Reyes>

alternativo a la vía judicial para resolver las controversias sobre la redacción de las cláusulas, sistema que se confía al Registrador de Condiciones Generales con una doble premisa, que se intente antes de interponerse la demanda y que se trate de acciones colectivas.

Este artículo tan solo prevé la emisión de un dictamen y no ha sido objeto de un desarrollo legislativo posterior. Ahora bien, si se pretende que el mismo tenga una eficacia real en la práctica, debe ser interpretado a la luz del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria. *“Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial...”*

La LCGC fue pionera en tratar de alcanzar una solución de mutuo acuerdo para modificar la redacción de determinadas cláusulas que se consideraban controvertidas y, ante la falta de ese acuerdo libremente alcanzado por ambas partes, éstas pudieran acudir a la figura del Registrador titular del Registro de Condiciones Generales de Contratación, en su condición de tercero neutral y experto en la materia, para que este emitiera un dictamen, que el artículo 13 de la referida ley denomina *“Dictamen de conciliación”*. No estamos ante un informe o dictamen al uso, sino ante un dictamen de conciliación, es decir, se emitirá después de haberse realizado por el Registrador, una labor de conciliación, de acercamiento de posturas, que procurará una redacción alternativa a la cláusula controvertida sujeta siempre al control de legalidad propio de su función.

Así, debe entenderse como un auténtico expediente en el que el registrador debe escuchar los argumentos de las partes en defensa de sus respectivas posturas y tratar de consensuar una redacción alternativa a la cláusula que no contravenga los principios de transparencia y equilibrio de las partes basándose para ello en el contenido propio del registro, es decir, a la vista de las sentencias sobre casos que puedan guardar semejanzas con el controvertido y que consten inscritas.

La agilidad de esta solución no solamente versa en la agilización y economía procesal de la misma, sino también en su ejecutividad, puesto que se puede pactar una devolución de lo indebidamente cobrado por el prestamista (en el caso de que esto suceda) a través de una minoración en el principal pendiente de la hipoteca y cuya inscripción en el Registro dará lugar a su efectivo

cumplimiento de forma ágil, inmediata, sin necesidad de provisionar fondos en los ejercicios por los resultados de los pronunciamientos judiciales por parte de las Entidades financieras y con pleno conocimiento y oponibilidad frente a terceros derivado de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

6. Y, continuando con la vida de la hipoteca, el último momento en el que el Registrador protege al consumidor mediante su calificación se da en la cancelación de la misma, bien por pago, bien por ejecución hipotecaria derivada de la imposibilidad de cumplimiento por pago. Cuestiones trascendentales que requieren un estudio que por razones de tiempo no podemos exponer aquí.