

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12137 *Resolución de 11 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Illescas n.º 1, por la que se suspende la inscripción de ciertos pactos en una escritura de hipoteca de carácter empresarial.*

En el recurso interpuesto por don G. C. H. V., en nombre y representación de la entidad «Instituto de Crédito Oficial, Entidad Pública Empresarial», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Illescas número 1, don José Ernesto García-Trevijano Nestares, por la que se suspende la inscripción de ciertos pactos en una escritura de hipoteca de carácter empresarial.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 5 de agosto de 2025 ante el notario de Madrid, don Pedro José Bartolomé Fuentes, con el número 1.969 de protocolo, se formalizó una hipoteca en garantía de un préstamo concedido por la entidad de crédito denominada «Instituto de Crédito Oficial, Entidad Pública Empresarial», en favor de la sociedad «Inmobiliaria y Viviendas Ferrocarril, S.L.», «para la realización de una actuación calificada en régimen de Vivienda de Protección Oficial en Illescas para la construcción de viviendas energéticamente eficientes dedicadas al alquiler a precio asequible», que «se enmarca dentro del Programa ICO Vivienda y Regeneración Urbana y Rural 2022-2025».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Illescas número 1, se inscribió la hipoteca, pero se suspendieron las cláusulas que resultan de la siguiente nota de calificación:

«José Ernesto García-Trevijano Nestares, registrador titular del Registro de la Propiedad n.º 1 de Illescas, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria,

Certifico:

I) Operaciones registrales:

- 1) A la vista del documento arriba identificado he practicado los siguientes asientos, previa asignación del Código Registral Único (C.R.U.), en su caso: (...)
- 2) Calificación registral:

a) Cláusulas excluidas. Calificado el documento conforme a los artículos 12, 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, 83 y 84 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios de 16 de Noviembre de 2007, 8 de la Ley 7/1998 de 13 de Abril de Condiciones Generales de la Contratación, 3 de la Ley 5/2019 de los contratos de crédito inmobiliario, y Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de Junio de 2009 y 14 de Junio de 2012, y del Tribunal Supremo 792/2009 de 16 de

Diciembre, 22 de Abril de 2015, 23 de Diciembre de 2015 y 18 de Febrero de 2016, han quedado excluidos de la inscripción los siguientes pactos y cláusulas:

1) Por su carácter personal y carecer de trascendencia jurídico-real –art. 2 y 98 de la Ley Hipotecaria-:

De la Estipulación 1.^a “Definiciones” los siguientes apartados:

- Cambio de Control.
- Costes de Ruptura.
- Cuenta Corriente de la Prestataria.
- Cuenta de Distribución.
- Cuenta del Proyecto.
- Cuenta Especial o Cuenta Especial de Depósito.
- Día Natural.
- Efecto Material Adverso.
- Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (MRR).
- MIVAU.
- Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR).
- Proyecto, Ratio Loan To Value.
- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD).
- Margen neto, RCSD “mínimo”.
- Ratio Loan To Value,

De la Estipulación 2.^a “Concesión, Cuantía y Destino del Préstamo”:

- Los apartados 2.2, 2.3, 2.4 y 2.8.
- Del apartado 2.7 desde “...y La prestataria reconoce...” hasta el final.

De la Estipulación 3.^a “Disposición del Préstamo”:

- Los apartados 3.2 a 3.14,

De la estipulación 4.^a:

- Del apartado 4.4 los dos últimos párrafos.
- Los apartados 4.5, 4.6 y 4.7.

De la estipulación 8.^a:

- Los apartados 8.3.1 y 8.3.4.

De la estipulación 9.^a:

- Del apartado 9.1 los tres últimos párrafos.
- Las estipulaciones 10.^a, 13.^a, 17.^a, 21.^a, 22.^a, 23.^a, 24.^a, 25.^a y 26.^a

– De la estipulación 12.^a:

- Los apartados 12.1.3, 12.1.5 a 12.1.15, 12.1.17 y 12.1.18, 12.2.3 a 12.2.5.
- Del apartado 14.2, la “Solicitud de Anteposición de Rango”, toda vez que la condición resolutoria a la que se refiere no consta inscrita como derecho real de garantía.

- los apartados 14.3, 14.4, 14.5, 14.7 y 14.9.

– De la estipulación 15.^a:

- El apartado d).

- De la estipulación 18.^a:
 - del apartado 18.2 el último párrafo.
 - del apartado 18.3:
 - el último inciso del primer párrafo.
 - el último párrafo.
- 2) Por su carácter obligacional –arts. 1 de la Ley Hipotecaria y 9 de su Reglamento y concordantes-:
- De la estipulación 2.^a: Del apartado 2.5 el último inciso.
 - De la estipulación 8.^a: El apartado 8.2.
 - De la estipulación 11.^a:
 - Los apartados 11.1, 11.2.4 a 11.2.12, 11.3 y 11.4.
 - De la estipulación 14.^a:
 - el apartado 14.6.
 - el apartado 14.8.
 - De la estipulación 15.^a:
 - Del apartado e) los “Informes periciales...”
 - La estipulación 20.^a
- 3) Por ser materia de regulación imperativa:
- De la estipulación 4.^a:
 - Del apartado 4.3.1: el penúltimo párrafo.
 - De la estipulación 14.^a:
 - el apartado 14.1.
 - del apartado 14.2 el párrafo siguiente a la “Responsabilidad hipotecaria total”.
 - La estipulación 16.^a
- Del apartado 18.3 el último párrafo.
- 4) Por no estar garantizado por la hipoteca:
- La estipulación 6.^a
- 5) Con independencia de su validez entre las partes no pueden afectar a tercero los siguientes apartados, por ser contrarios al párrafo 1.º del artículo 1172 del Código Civil “El que tuviere varias deudas de una misma especie en favor de un solo acreedor, podrá declarar, al tiempo de hacer el pago, a cuál de ellas debe aplicarse.”:
- Los apartados 8.3.2 y 8.3.5.
 - El apartado 9.2 “Imputación de pagos”.
 - Del apartado 14.2 el penúltimo párrafo (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ernesto García-Trevijano Nestares registrador/a titular de Registro de la Propiedad Illescas 1 a día nueve de octubre del dos mil veinticinco».

III

Contra a anterior nota de calificación, don G. C. H. V., en nombre y representación de la entidad «Instituto de Crédito Oficial, Entidad Pública Empresarial», interpuso recurso el día 12 de noviembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. (...)

III. Alcance del recurso. Se interpone recurso contra la calificación del Registrador, de fecha 9 de octubre de 2025, en base a los hechos relatados y a los fundamentos de derecho que se indican a continuación, pero limitado (el recurso) a los siguientes pactos del contrato de préstamo hipotecario:

1. Las Definiciones de los conceptos Costes de Ruptura, en cuanto a la suspensión del texto de parte de la estipulación primera de la escritura.
2. El relativo a Los Costes de Ruptura, en cuanto a la suspensión del texto de estipulación 4.6 de la escritura.
3. El relativo al tipo de interés sustitutivo, en cuanto a la suspensión de parte del texto del apartado 4.4 y el apartado 4.5 de la estipulación cuarta de la escritura.
4. El relativo a la Amortización anticipada obligatoria, en cuanto a la suspensión del texto de la estipulación 8.2 de la escritura.
5. El relativo a las Reglas Comunes a la Amortización anticipada (voluntaria y obligatoria, en cuanto a la suspensión del texto de los apartados 8.3.1 y siguientes de la estipulación octava de la escritura.
6. El relativo al lugar de pago de la obligación, en cuanto a la suspensión del texto de la estipulación 9.1 de la escritura.
7. El relativo a la imputación de pagos del préstamo, en cuanto a la suspensión en la inscripción de la estipulación 9.2 de la escritura.
8. El relativo a la declaración del vencimiento anticipado, en cuanto a la suspensión en la inscripción de parte del texto de la estipulación 12.2 de la escritura.

El Registrador no ha practicado la anotación preventiva de las partes no inscritas, no obstante haber sido solicitada de forma expresa en el título.

Fundamentos de Derecho.

Se interpone recurso contra la calificación, referido exclusivamente a la suspensión de los pactos a que se refiere el antecedente III, en base a los siguientes fundamentos:

Previo. Objeto de la inscripción. procedimiento de inscripción. Esencia del contrato de hipoteca. Doctrina y jurisprudencia. Solicitud de inscripción parcial.

Consideramos conveniente recordar aspectos generales relativos al objeto y procedimiento registrales, así como la esencia del derecho de hipoteca, que son comunes a los aspectos que se recurren.

En cuanto a la inscripción parcial se refiere, es reiterada y clásica la doctrina de ese Centro directivo, cuando se afirma que no es necesaria la solicitud de los interesados, en los casos en que el título cuya inscripción se solicite no contenga ninguno de los actos o contratos excluidos del objeto de la inscripción, es decir, los del artículo 2 LH.

En cuanto al procedimiento de la inscripción, los asientos deben contener la expresión de las circunstancias y contenido de los derechos inscribibles según resulte del título. Específicamente, en cuanto a la inscripción de la hipoteca, se deben expresar las cláusulas financieras, de vencimiento anticipado y las demás de trascendencia real, en los términos que resulten de la escritura de formalización. Y todo ello copiándose literalmente las condiciones establecidas el título. En sentido contrario, en ningún caso se pueden expresar en la inscripción, los pactos que carezcan de trascendencia real.

La calificación registral de los títulos se configura como un prius del procedimiento registral, función primordial de los registradores de la propiedad, debido a los importantes efectos que produce su inscripción. La calificación es especialmente

compleja al converger normas de distinta naturaleza, Derecho civil, hipotecario, procesal, etc. y está sometida al control del recurso, que tiene diferentes vías. La que se ejercita en el presente recurso está limitada a la determinación de si la calificación realizada por el Registrador se ajusta a Derecho, tanto formal como sustantivamente.

La hipoteca, en tanto que garantía de una obligación principal, tiene como esencia que, vencida tal obligación, puedan ser enajenadas las cosas gravadas con ella para pagar al acreedor. En este sentido, la acción hipotecaria puede ejercitarse directamente o mediante la venta extrajudicial sobre los bienes hipotecados. El primer procedimiento está regulado esencialmente por la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC), que básicamente requiere tres requisitos: (i) que se determine el precio en que los interesados tasan el bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta; (ii) que en el título conste un domicilio, que fije el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones; y (iii) que el registrador haga constar en la inscripción de la hipoteca tales circunstancias.

En la STS 463/2019, de 11 de septiembre de 2019, (secc 1.ª), Recurso, 1752/2014, en referencia al supuesto de vencimiento anticipado de contrato de préstamo hipotecario, pero aplicable por analogía a las instituciones a que nos referimos en el presente recurso, concurren o no consumidores, en su fundamento de derecho octavo, indica:

Octavo. Asunción de la doctrina establecida por el TJUE en la sentencia de 26 de marzo de 2019 y los AATJUE de 3 de julio de 2019.

6. ...si bien en nuestro ordenamiento jurídico la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado no comporta la desaparición completa de las facultades del acreedor hipotecario, resulta evidente que conlleva la restricción de la facultad esencial del derecho de hipoteca, que es la que atribuye al acreedor el poder de forzar la venta de la cosa hipotecada para satisfacer con su precio el importe debido (art. 1858 CC). En particular, en un contrato de préstamo hipotecario de larga duración, la garantía se desnaturaliza, pierde su sentido.

7. En el préstamo hipotecario, la causa del préstamo y la causa de la hipoteca están entrelazadas y no pueden fragmentarse, pues atañen tanto a la obtención del préstamo por el consumidor en condiciones económicas más ventajosas, como a la garantía real que tiene el prestamista en caso de impago.

8. Bajo la consideración del contrato de préstamo hipotecario como un negocio jurídico unitario o complejo, a la luz del apartado 32 de la STJUE... y de las SSTJCE de 1 de abril de 2004, 14 de marzo de 2013 y 26 de enero de 2017, el fundamento de la celebración del contrato para ambas partes fue la obtención de un crédito más barato (consumidor) a cambio de una garantía eficaz en caso de impago (banco).

De ser así, no puede subsistir un contrato de préstamo hipotecario de larga duración si la ejecución de la garantía resulta ilusoria o extremadamente dificultosa...

La Resolución del Centro directivo a que nos dirigimos, de 6 de marzo de 2023, se hace eco de la STS acabada de referenciar. En cuanto a solicitud de inscripción parcial concluye:

Solo cuando las cláusulas del préstamo hipotecario que no son inscribibles, por la razón que fuera, no afectaren a la configuración del derecho real de hipoteca será posible practicar la inscripción parcial mediante un consentimiento contractual genérico de inscripción parcial, porque la inscripción de un derecho real de forma distinta a la configurada por las partes precisa de un consentimiento expreso a esa nueva delimitación del mismo.

Concluimos, utilizando la expresión de la STS y la Doctrina precedentes, afirmando que no puede subsistir el contrato de préstamo hipotecario si, debido a la inscripción parcial del título, la ejecución de la garantía, impide realizarla conforme al contrato configurado por las partes, en cuanto a las cláusulas que tengan una relación directa con los conceptos y cuantías garantizados con ella. Esta es la finalidad del presente recurso, que la inscripción que la inscripción permita que la determinación de la cantidad líquida

que debe resultar del saldo de la liquidación efectuada por el acreedor, por el que se pida la ejecución, se ajusten a lo convenido por las partes, de modo que supere el posterior control, el del documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en el título, tomando como base exclusivamente los pactos inscritos.

En estos Fundamentos tratamos de acreditar que las partes no inscritas objeto del recurso, afectan directamente a la determinación del débito, son estipulaciones financieras y contribuyen a delimitar la obligación garantizada, por lo que tienen eficacia frente a terceros.

Fundamentos sobre pactos que tienen trascendencia real (eficacia frente a terceros).

En su calificación, el Registrador indica que los pactos objeto de este recurso carecen de trascendencia real y de naturaleza de cláusula financiera, o que no pueden afectar a terceros partes de estas (Por su carácter personal y carecer de trascendencia jurídico-real –art. 2 y 98 de la Ley Hipotecaria”; “5).–Con independencia de su validez entre las partes no pueden afectar a tercero los siguientes apartados, por ser contrarios al párrafo 1.º del artículo 1172 del Código Civil ‘El que tuviere varias deudas de una misma especie en favor de un solo acreedor, podrá declarar, al tiempo de hacer el pago, a cuál de ellas debe aplicarse.’”), conforme a la jurisprudencia del T.S., Sentencias del TJUE y resoluciones de la DGSJFP.

Para evitar repeticiones, reseñamos a continuación fundamentación común a los pactos que constituyen los motivos del recurso.

Ya indicamos que en el procedimiento de inscripción deben copiarse literalmente las condiciones establecidas el título, y que, en sentido contrario, en ningún caso se pueden expresar en la inscripción, los pactos que carezcan de trascendencia real.

En la inscripción registral practicada aparecen acreditados los requerimientos legalmente exigidos, que constan la estipulación 18.1 del documento inscrito, del modo siguiente:

18.1 Cuenta contable del préstamo.

A los efectos de este Préstamo, la acreditante abrirá y llevará en sus libros una cuenta especial a nombre de la acreditada (en adelante, la “Cuenta Contable del Préstamo”) en la que adeudará el importe del principal dispuesto, así como los intereses, gastos, intereses de demora y cuantas otras cantidades se devenguen de acuerdo con el Contrato y sean de cuenta de la acreditada. De igual modo, se abonarán en ella todas las cantidades recibidas por la acreditante de la acreditada o de un tercero por cuenta de la acreditada, de forma que el saldo de esta cuenta refleje en cada momento el importe debido por la acreditada al amparo del Préstamo.

Se pacta expresamente que a efectos de exigibilidad por la vía judicial o extrajudicial que corresponda en los supuestos de vencimiento, incluso anticipado, de este Contrato, de acuerdo con sus propios términos, se considerará como cantidad líquida y exigible el saldo que resulte al cerrar la acreditante la cuenta a que se refiere el párrafo anterior, salvo error demostrado.

Se pacta también expresamente, para el supuesto de existir título ejecutivo, a efectos de lo dispuesto en el artículo 572.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que la liquidación para determinar la deuda ejecutivamente reclamable se practicará por la acreditante expidiendo la oportuna certificación que recoja el saldo que presente la Cuenta Contable del Préstamo el día en que aquélla se libre.

En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva en todos los supuestos previstos en este Contrato de vencimiento normal o anticipado del mismo, la presentación de copia autorizada de la escritura de elevación a público de este documento o, en caso de que el presente Préstamo sea intervenido en póliza, la certificación prevista en el número 5.º del artículo 517 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y la aportación de otro certificado, expedido por la acreditante del saldo que resulte a cargo de la acreditada. dicho certificado se incorporará a documento fehaciente en el que el fedatario público que intervenga a requerimiento de la acreditante

dejará constancia de que el saldo coincide con el que aparece en la Cuenta Contable del Préstamo abierta al acreditante y que la liquidación de la deuda se ha practicado en forma pactada en la presente estipulación.

En la venta extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título. En el caso de que la cantidad esté inicialmente determinada pero el contrato de préstamo garantizado prevea el reembolso progresivo del capital, a la solicitud de venta extrajudicial se deberá acompañar el documento en el que consten las amortizaciones realizadas y sus fechas, y el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

En consecuencia, de lo expuesto, tendrán eficacia frente a terceros, todos los pactos que de forma directa o indirecta, afecten a la determinación del débito que potencialmente pueda ser objeto de reclamación en la acción hipotecaria que se ejercite. De forma particular, entre tales pactos, se incluyen:

1. Las Definiciones de los siguientes conceptos que se utilizan a lo largo de las cláusulas financieras del texto del contrato: Costes de ruptura, en cuanto a la suspensión del texto de parte de la estipulación primera de la escritura.

Entendemos que, en contra de lo que indica la calificación registral, las definiciones de la estipulación primera transcritas en el Antecedente de hecho II de este documento, si tienen trascendencia real y también naturaleza de cláusulas financieras. Con la técnica de las "definiciones" los contratantes han evitado que, en cada ocasión que se utilicen los respectivos conceptos a lo largo del contrato, deba reiterarse su definición. Así:

1.1 El concepto Costes de ruptura, es una compensación a favor de la prestamista, que debe satisfacer la prestataria, incluido en la retribución del préstamo bajo el concepto de interés, por el daño que puede sufrir aquél en el caso de reembolso o amortización anticipada, total o parcial, del préstamo; es semejante al de "pérdida financiera" que se contempla en el artículo 23.5 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario (LCCI). Al contrato objeto del presente recurso no se le aplica la LCCI, pero sí el concepto de compensación por tal pérdida, que se incluye, aunque de forma diferente, cuando el tipo de interés es variable y también en el fijo, toda vez que la determinación de este tipo tiene lugar por parámetros que determinan el variable.

Conclusión de este fundamento. El concepto definido tiene naturaleza de cláusula financieras, están utilizados en el contrato e incluso en aquellas estipulaciones inscritas, por lo que tienen trascendencia registral, toda vez que de otro modo tales conceptos quedarían indeterminados en el contrato. A su vez los conceptos afectan a la configuración del derecho real de hipoteca porque deben ser utilizados por el acreedor para la llevanza de la cuenta contable del préstamo, por el fedatario que intervenga en el documento fehaciente para acreditar que la liquidación de la deuda se ha practicado en forma pactada en el contrato y afecta a los acreedores o adquirentes posteriores. Por ello se debe rectificar la inscripción practicada en el sentido de copiarse literalmente las respectivas definiciones.

2. Los Costes de Ruptura. En el contrato de préstamo de dinero se ha establecido el devengo de intereses que debe satisfacer el deudor. Se trata de un contrato oneroso, en el que el devengo de interés es el beneficio o retribución esperada por el acreedor, que se constituye por tanto condición esencial del contrato. El devengo está vinculado al débito por el capital pendiente, al plazo y a la forma de pago.

El concepto coste de ruptura está convenido por las partes como retribución por interés del préstamo, que excluye otros conceptos como el margen en el caso de tipo de interés variable, cuya finalidad es que el préstamo no le comporte pérdida financiera al prestamista. Es un pacto semejante al de la exclusión del tipo de interés negativo del préstamo que se contiene en el apartado b) la estipulación 4.3.1 de la escritura, que precisamente el Registrador sí ha inscrito.

Conclusión de este fundamento. El apartado 4.6 de la escritura de préstamo, referido al coste de ruptura, en tanto que integra el cálculo para liquidar el interés del préstamo contenido en la estipulación cuarta, tiene trascendencia real y por ello eficacia frente a terceros, por lo que se debe rectificar la inscripción practicada en el sentido de copiar literalmente tal apartado establecido en el título.

3. El tipo de interés sustitutivo.

En el contrato, y en la inscripción practicada, se conviene que el préstamo podrá devengar un tipo de interés variable (principal) que se determina por la suma de un tipo de referencia y de un margen. También se conviene, y consta igualmente en la inscripción practicada, que en el supuesto de que no fuera posible determinar ese tipo de interés principal, se aplicaría otro tipo de interés, denominado sustitutivo, que se determina por la media aritmética de determinados tipos de interés ofrecidos por tres entidades (financieras) de referencia.

En el supuesto de que no fuera posible determinar el tipo de interés (principal) y debiera aplicarse el sustitutivo, en el contrato aparecen convenidos, los siguientes aspectos, que el Registrador ha omitido en la inscripción:

(i) La integración de las entidades (financieras) de referencia para el supuesto de que alguna de las tres convenidas tuviera que ser sustituida. El pacto consiste en que la prestamista propondrá a la prestataria una nueva entidad, y esta –la prestataria– podrá aceptarla o no.

(ii) El régimen para la aplicación o no del tipo de interés sustitutivo. El tipo sustitutivo resultante debe ser notificado por la prestamista a la prestataria, pudiendo esta prestar o no su conformidad con arreglo a un procedimiento de notificaciones concreto. También se conviene la forma de practicar sucesivas liquidaciones, dependiendo de los tipos de interés sustitutivos que se hayan utilizado. Y, por último, las partes pactan que la aplicación del tipo sustitutivo no continúe indefinidamente, sino que cese en el momento en que desaparezcan las circunstancias excepcionales que hubiesen dado lugar a su aplicación.

Repetimos que estos dos apartados son los pactos que no constan en la inscripción practicada. En su Resolución, el Registrador fundamenta la inscripción parcial en “Por su carácter personal y carecer de trascendencia jurídico-real –art. 2 y 98 de la Ley Hipotecaria.”.

Entendemos que, en contra de lo que indica la calificación registral, la previsión de sustitución de alguna de las tres entidades financieras necesarias para determinar la media aritmética de la que resulta el concreto tipo de interés del préstamo, ahora denominado sustitutivo, así como el régimen de la aplicación de ese tipo transitorio, si tienen trascendencia real y también naturaleza de cláusulas financieras.

Conclusión de este fundamento. No puede subsistir el contrato de préstamo hipotecario si, debido a la inscripción parcial del título, la ejecución de la garantía, impide realizarla conforme al contrato configurado por las partes, en cuanto a las cláusulas que tengan una relación directa con los conceptos y cuantías garantizados con ella. Esta es la finalidad del presente recurso, que la inscripción que la inscripción permita que la determinación de la cantidad líquida que debe resultar del saldo de la liquidación efectuada por el acreedor, por el que se pida la ejecución, se ajusten a lo convenido por las partes, de modo que supere el posterior control, el del documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en el título, tomando como base exclusivamente los pactos inscritos. Resulta evidente que, en el supuesto de que no fuera posible determinar el tipo de interés (principal) y debiera aplicarse el sustitutivo, las partes no inscritas objeto del recurso, afectan directamente a la determinación del débito, son estipulaciones financieras y contribuyen a delimitar la obligación garantizada, por lo que tienen eficacia frente a terceros.

4. Amortización anticipada obligatoria. El supuesto de hecho de la resolución DGSJyFP de 13/06/2025, en este aspecto es idéntico al del presente recurso, si bien la inscripción de la amortización anticipada obligatoria sí fue inscrita por el Registrador

afectada, por lo que obviamente no fue objeto de recurso y la DGSJyFP no tuvo ocasión de pronunciarse.

Recordemos que el préstamo está destinado a financiar la construcción de un edificio sobre la parcela R16, de 45200-Illescas (Toledo). En la exposición de la escritura se aclara que la realización de la actuación tiene una calificación de determinada protección oficial, para la construcción de viviendas energéticamente eficientes dedicadas al alquiler a precio asequible, circunstancia que le posibilita el acceso a los préstamos cualificados. En resumen, el préstamo no está concedido por una entidad financiera comercial, sino por una Entidad de Derecho Público, dentro de sus funciones de ejecución de política económica establecida por el Gobierno; la finalidad no es la promoción de viviendas en general, sino las del aumento del parque de viviendas de alquiler social o asequible y de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social y del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (RD 42/2022 y RD 853/2021).

En la estipulación 8.2 de la escritura se pactó que la prestataria tiene obligación de amortizar anticipadamente el préstamo en caso de obtención de cualquier subvención para este proyecto no contemplada en la concesión del préstamo, el importe de la misma se deberá destinar a amortización anticipada del préstamo tan pronto se produzca el cobro sin aplicación de costes de ruptura, si bien se exceptúan de esta obligación las subvenciones que vayan destinadas a una mejora de las prestaciones del edificio o cualquier tipo de rehabilitación o mantenimiento de este. Si una vez aplicada la subvención a las actuaciones mencionadas se produjera un excedente, el mismo deberá ser destinado a amortización anticipada obligatoria del préstamo.

En la estipulación 8.3 de la escritura se pactó el régimen de la amortización anticipada, en particular en lo relativo a la fecha en que tenga lugar, a la imputación de pagos o al pago de Costes de ruptura.

Las partes pactaron que el incumplimiento de esta obligación de amortización anticipada voluntaria es causa de vencimiento anticipado del contrato, concretamente en los apartados 12.1.1, 12.1.3 y 12.1.11 de la estipulación decimosegunda, que fueron parcialmente inscritos por el Registrador, por lo que, respecto a la primera, sí consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

Tanto la eventual obligación de amortización anticipada, como su régimen, afecta a terceros, como por ejemplo al tercer adquirente de la finca hipotecada. Pero, sobre todo, es innegable que tanto el pago como el incumplimiento debe tener reflejo o deducirse de la liquidación del débito que practique el acreedor para la ejecución de la hipoteca y, correlativamente (en palabras de la Resolución DGSJyFP) afecta a terceros, incluido en ese ámbito el notario que deba levantar acta de la certificación de ese saldo para la liquidación, como también a los acreedores.

En conclusión, el Registrador no ha cumplido con lo dispuesto en el art. 12 de la Ley Hipotecaria, que determina que en la inscripción deben expresarse las obligaciones garantizadas en los términos que resulten de la escritura, porque ha omitido la obligación de la deudora de amortizar anticipadamente el débito en el supuesto de recibir subvenciones para el mismo proyecto que se financia con el préstamo y el régimen de dicha facultad, en tanto que tal facultad tiene trascendencia real.

5. Reglas comunes a la amortización anticipada (voluntaria y obligatoria). Determinados efectos de las sucesivas amortizaciones que pueden producirse durante el plazo de vigencia del préstamo, tanto obligatorias como las que se derivan de la facultad que para ello se confiere al deudor, aparecen convenidas en el apartado 8.3 de la estipulación octava, repartidas entre los ocho subapartados que tiene, entre ellas las referidas a la sujeción a la imputación de pagos convenida, a las comisiones o penalización a que se refiere la inscripción practicada, a la fecha precisa en que deban tener lugar, o a los costes de ruptura a que se refiere en varias ocasiones la inscripción del préstamo hipotecario que se ha practicado.

Damos por reproducida la fundamentación jurídica del apartado 4. que antecede, si bien ahora es imprescindible añadir que, si la amortización anticipada voluntaria (estipulación 8.1) consta inscrita, también debe serlo el régimen a que se halla sujeta,

que precisamente está contenido en los apartados 8.3.1 y siguientes de la referida estipulación octava.

En consecuencia, las reglas comunes a la amortización anticipada convenida por las partes, tanto en ejercicio de la facultad del deudor como a la obligatoria, contenidas en el apartado 8.3 de la estipulación octava, tiene trascendencia real y por ello eficacia frente a terceros, por lo que se debe rectificar la inscripción practicada en el sentido de copiar literalmente tales reglas establecida en el título e incluido en dicha estipulación.

Conclusión de este fundamento. Los apartados 8.2 y 8.3 de la escritura de préstamo, referidos la obligación de la deudora de amortizar anticipadamente el débito en el supuesto de recibir subvenciones para el mismo proyecto que se financia con el préstamo y el régimen de dicha obligación, son cláusulas financieras que tienen eficacia frente a terceros, por lo que se debe rectificar la inscripción practicada en el sentido de incluir en ella el texto correspondiente.

6. Lugar de pago. Las partes lo convinieron en el apartado 9.1 de la estipulación novena, cuya inscripción fue practicada de forma parcial por el Registrador (tres últimos párrafos de la estipulación no constan inscritos).

La obligación de pago de la deudora respecto de las sumas garantizadas con la hipoteca se refiere a la restitución del préstamo y al pago de los intereses, tanto ordinarios como de demora.

Concurren en las obligaciones de este tipo variadas normas, en particular las relativas a la prevención de blanqueo de capitales, que permiten el uso de dinero efectivo sólo hasta un límite de cuantía muy bajo en relación a los débitos del contrato a que se refiere el presente recurso. Especialmente concurre la norma general relativa al lugar de cumplimiento de las obligaciones, que como supletoria se establece en el artículo 1171 del Código Civil, es decir, en el lugar que hubiese designado la obligación, y en cualquier otro caso, el lugar de pago será el domicilio del deudor.

La acreedora, ICO tiene la naturaleza de entidad de crédito oficial inscrita en el Banco de España con el código 1000. Habitualmente, las entidades de crédito comerciales, en sus frecuentes contratos de préstamo hipotecario, establecen como lugar de pago el de una cuenta bancaria que la deudora debe tener concertada con la misma acreedora, de modo que ese es el lugar de pago, y la obligación de la deudora consiste en mantener en tal cuenta el saldo suficiente para atender a sus vencimientos los débitos que derivan del contrato. Pero este no es el caso del contrato que nos ocupa, seguramente porque ICO, a pesar de ser entidad de crédito, no celebra habitualmente contratos de cuenta bancaria.

En el caso que nos ocupa, el lugar de pago, como también el medio, las partes lo han convenido en la cláusula novena, que distingue entre las amortizaciones anticipadas y el resto de pagos. Para el primer caso (amortizaciones anticipadas), en dicha cláusula se establece como domicilio el de la entidad de crédito 0128, es decir, Bankinter, S.A., y como medio el de la cuenta bancaria que ICO mantiene con esta entidad, identificada con el código IBAN (...), a cuya cuenta, la deudora debe ingresar o transferir los importes de tal amortización anticipada. Y para el resto de pagos las partes han establecido como lugar la misma entidad Bankinter, S.A., y como medio el de la cuenta bancaria que la propia deudora mantiene con esta entidad, identificada en el anexo al contrato, a la que la acreedora debe cargar, como adeudos directos, los sucesivos débitos que deriven del contrato, consistiendo la obligación de la deudora en mantener en tal cuenta el saldo suficiente para atender a sus vencimientos tales débitos.

La falta de inscripción del lugar y medio de pago comporta que resulte de aplicación lo dispuesto en el artículo 1171 del Código Civil, contraria al convenio de las partes en la obligación que nos ocupa, y que el propio precepto permite.

Conclusión de este fundamento. El lugar y medio de pago tiene naturaleza de cláusula financiera y trascendencia registral, por afectar a terceros, incluido en ese ámbito el notario que deba levantar acta de la certificación del saldo para la liquidación, como también a los acreedores o adquirentes posteriores. Por ello se debe rectificar la

inscripción practicada en el sentido de copiarse literalmente los lugares y medios convenidos para los tipos de pagos convenidos por las partes.

7. Imputación de pagos. El régimen general de esta institución que está establecido en los arts. 1172 a 1175 del Código Civil, contiene una parte esencial de derecho supletorio, y en cuanto al resto, como también en lo no regulado, la imputación de pagos queda bajo el principio de libertad de pacto.

En el contrato de préstamo las partes han estipulado diversas especialidades en relación a esta institución, integrando su régimen con el legal, en particular en lo relativo a intereses de demora, gastos y tributos e indemnizaciones o costas judiciales, cuyos conceptos están íntimamente relacionados con los límites de responsabilidades por razón de la hipoteca que aparecen inscritos.

Damos por reproducida la fundamentación jurídica en los apartados anteriores que conduce la irregularidad de la calificación registral. En esta ocasión, como comentario añadido a la calificación, reiteramos específicamente que, se deberán acreditar de forma separada cada uno de los conceptos cuyo pago se impute en la liquidación que practique el deudor, y también ser comprobados por el funcionario actuante en su cotejo de las partidas de la cuenta del débito que arrojan el saldo, con lo pactado en el título, pero en este caso sólo si se haya recogido en la inscripción; no debiendo ser consideradas en caso de que la imputación de pagos esté omitida en el asiento.

Conclusión de este fundamento. La imputación de pagos convenida por las partes, contenida en el apartado 9.2 de la estipulación novena, tiene trascendencia real y por ello eficacia frente a terceros, por lo que se debe rectificar la inscripción practicada en el sentido de copiar literalmente tal convenio establecido en el título e incluido en dicha estipulación.

8. Declaración del vencimiento anticipado. El Registrador ha omitido en la inscripción el apartado 12.2.3, 12.2.4 y 12.2.5 de la estipulación decimosegunda, que tiene como presupuesto el ejercicio por la acreedora de la facultad de vencimiento anticipado por causas inscritas. En la cláusula omitida las partes pactaron un plazo de subsanación previo a la declaración de vencimiento, la presunción de incumplimiento una vez transcurrido dicho término y la concesión de un nuevo plazo para cumplir, aún después de efectuada la notificación. Así, se regula la liquidación como consecuencia de la declaración de vencimiento anticipado.

En los supuestos de vencimiento anticipado, el pago lo puede realizar el deudor, el hipotecante no deudor, un acreedor posterior con interés en evitar la ejecución de la hipoteca, cualquier tercero con o sin subrogación. Una vez más reiteramos que el pago (ahora parcial) debe ser utilizado por el acreedor para la llevanza de la cuenta contable del préstamo y por el fedatario que intervenga en el documento fehaciente para acreditar que la liquidación de la deuda se ha practicado en forma pactada en el contrato. En consecuencia, el convenio sobre la declaración afecta a terceros indeterminados y, por ello, tiene trascendencia real.

Conclusión de este fundamento. La declaración de vencimiento anticipado convenida por las partes y contenida en el apartado 12.2 de la estipulación decisegunda [sic], tiene trascendencia real porque potencialmente inicia la ejecución de la hipoteca, y por ello tiene eficacia frente a terceros, por lo que se debe rectificar la inscripción practicada en el sentido de incluir tal convenio.

Solicitud.

Primera: se tenga por interpuesto recurso contra la calificación del Registrador de la Propiedad, se revoque la misma en cuanto a los aspectos objetos del recurso, y, en su consecuencia, se ordene la rectificación de la inscripción incorrectamente practicada, como para que la cantidad líquida sobre la que se base tal ejercicio, sea la realmente convenida entre las partes, dentro de la extensión de la hipoteca.

Segunda: Subsidiariamente, en cuanto se refiere a Reglas comunes a la amortización anticipada, apartado 8.3.3, si esa Dirección General lo considerase procedente, se solicita la revocación de la resolución, por no haber indicado que no fue

inscrita la escritura, en la parte relativa a ese pacto, debiendo emitir una nueva que detalle el texto concreto del título que se ha omitido en la que consten las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas».

IV

Dado traslado del recurso interpuesto a don Pedro José Bartolomé Fuentes, notario de Madrid, como autorizante del título calificado, éste aportó, resumidamente, lo siguiente:

- a) escrito de alegaciones contra la calificación registral, en términos coincidentes con la entidad recurrente.
- b) sentencia número 488/2025 del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Vitoria, cuyo objeto era la impugnación de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 14 de junio de 2025.

En dicho escrito de alegaciones, de fecha 5 de diciembre de 2025, el notario autorizante se adhería al recurso argumentando, en cuanto a las razones para la inscripción de la cláusula suspendidas objeto de recurso, en términos similares a las recogidas en el propio recurso.

V

El registrador de la Propiedad, examinado el recurso interpuesto y las alegaciones del notario autorizante, emitió su informe el día 11 de diciembre de 2025, confirmando su calificación en cuanto a todas las estipulaciones, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1109, 1129, 1171 a 1175, 1256, 1740 y 1754 del Código Civil; 317 del Código de Comercio; 1.3.º, 2, 9, 12, 18, 19 bis, 27, 98, 107, 110.2, 114, 119 bis, 129.2.c, 130, 143, 258, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 517, 572, y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18 y 20 de la Ley del Notariado; 3 y 85 a 90 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 y 18 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito; 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; 2 y 23.5 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; 3 de la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE del Consejo; 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; los artículos 7, 9, 51.6.ª, 234.1.3.ª, 235, 238 y 241 del Reglamento Hipotecario; 2 y 19 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 18 de diciembre de 1981, 17 de mayo de 1985 y 30 de junio de 1991; las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1996, 24 de febrero de 1997, 9 de marzo de 2001, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 27 de mayo y 16 de diciembre de 2009, 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013 y 11 de septiembre de 2019; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de mayo de 1987, 16 de julio de 1996, 28

de enero de 1998, 2 y 3 de septiembre de 2005, 19, 22, 24 y 25 de marzo de 2008, 1 de octubre y 4 de noviembre de 2010, 11 de enero, 8 de junio y 16 de agosto de 2011, 20 de junio de 2012, 19 de septiembre de 2013, 5 de febrero, 23 de julio, 1 de agosto, 29 de septiembre y 2, 3, 4, 6 y 9 de octubre de 2014, 30 de marzo, 28 de abril y 24 de septiembre de 2015 y 9 de marzo, 15 de julio, 19 de octubre y 10 de noviembre de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de enero y 13 de junio de 2025.

1. Como consideración previa debemos tener en cuenta que, de conformidad con los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, Resolución de 1 de agosto de 2014) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. Esta doctrina, trasladada a la calificación de las cláusulas de la hipoteca, supone que el presente expediente no puede dar como resultado una segunda calificación de la escritura de hipoteca sino, exclusivamente, un pronunciamiento acerca de si las concretas razones aducidas por el registrador para denegar la inscripción solicitada o determinadas cláusulas y que hayan sido recurridas se ajustan o no a Derecho.

2. En el recurso que motiva este expediente, como cuestión preliminar, debe señalarse que nos encontramos ante un préstamo hipotecario al que no le es aplicable la normativa de protección de los consumidores ya que la operación garantizada se trata de un préstamo hipotecario que grava el derecho de superficie sobre un edificio plurifamiliar de uso residencial colectivo, con destino a la financiación de la construcción en régimen de vivienda de protección oficial, de «viviendas energéticamente eficientes dedicadas al alquiler a precio asequible (...) en el marco del Programa ICO Vivienda y Regeneración Urbana y Rural 2022-2025», concedido a una empresa promotora inmobiliaria – profesional– que es la titular registral de la finca gravada; por lo que en este ámbito es en el que debe abordarse la susceptibilidad de inscripción de las cláusulas cuya suspensión se recurre.

3. Dado que el recurrente plantea la cuestión de cuál es el objeto de inscripción en un préstamo hipotecario, procede en primer lugar el análisis de esta cuestión.

Al contenido general del derecho real de hipoteca y las cláusulas de los préstamos hipotecarios que deben ser objeto de inscripción, se refiere expresamente el artículo 12 de la Ley Hipotecaria que señala: «En la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración. Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la hipoteca, cualquiera que sea la entidad acreedora, en caso de calificación registral favorable de las mismas y de las demás cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización».

Con base en este artículo y en la doctrina de este Centro Directivo (vid., entre otras, Resoluciones de 30 de marzo y 10 de noviembre de 2015), se puede concluir que el contenido del asiento de inscripción de hipoteca comprende la extensión propia del derecho real de hipoteca –extensión objetiva y responsabilidad hipotecaria–; la identificación de la obligación garantizada que, a su vez, incluye las cláusulas financieras determinantes de su contenido y las cláusulas de vencimiento anticipado determinantes de la posibilidad de su ejecución (ya lo sea por el procedimiento ejecutivo hipotecario o por el ejecutivo ordinario), y, en tercer lugar, aun cuando el artículo 12 de la Ley Hipotecaria no se refiera a ellas, las cláusulas relativas a los distintos procedimientos de ejecución de la hipoteca –artículos 129 de la Ley Hipotecaria y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes–. Es decir, lo que se inscribe es únicamente el derecho real de hipoteca, pero el contenido obligacional del título se hace constar en la inscripción en sus propios términos, no como un crédito o préstamo en sí mismo considerado, sino en cuanto delimita el propio contenido del derecho real de hipoteca, delimitación que es imprescindible en un sistema de accesoriadad como el español.

Así, como resulta del artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo se permite la ejecución hipotecaria directa «sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo», por lo que las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado se trasladan al asiento registral, bien porque determinan el contenido de la reclamación hipotecaria (cláusulas financieras) o bien porque fijan los requisitos necesarios (cláusulas de vencimiento de la obligación) para que ésta se ponga en marcha y le sirven de fundamento. Ahora bien, tales cláusulas financieras y de vencimiento anticipado sólo serán inscribibles si resultan conformes a la Ley y, además, las cláusulas de vencimiento anticipado siempre que se refieren al incumplimiento por el deudor de una obligación esencial o que responda a una causa adecuada, pero no cuando se trate de obligaciones accesorias o de incumplimientos irrelevantes tal como ha declarado el Tribunal Supremo en la Sentencia de 16 de diciembre de 2009. Por ello, el registrador deberá fundamentar jurídicamente la exclusión de tales cláusulas de forma clara y suficiente, de acuerdo con las normas generales de la calificación (falta de determinación o de requisitos registrales, ser contrarias a normas imperativas o prohibitivas, o a una Sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia, etc.).

Junto a las citadas estipulaciones de trascendencia jurídico-real inmobiliaria que, como queda indicado, deben inscribirse si son conformes al ordenamiento jurídico y, en su caso, a la legislación de protección de los consumidores; existen otras cláusulas que no conforman en modo alguno el contenido del asiento de inscripción de hipoteca y que, por tanto, no pueden tener acceso al Registro de la Propiedad simplemente por carecer de trascendencia jurídico-real inmobiliaria, respecto de las cuales la labor del registrador consiste en identificarlas, incluso aunque se encuentren incorporadas a otras de contenido predominantemente financiero, valorar su alcance real o meramente personal e indicar, y proceder a su exclusión tabular con fundamento en esa carencia de trascendencia jurídico-real.

4. Las cláusulas financieras de un préstamo son aquellas que determinan los aspectos específicos de la relación contractual entre acreedor y prestatario y recogen su contenido económico exigible.

En cuanto a cuáles son en concreto esas cláusulas financieras se pueden señalar, con carácter general, las recogidas con ese nombre en el artículo 6 y el Anexo II de la Orden Ministerial de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios (vigente cuando se reformó en ese sentido el artículo 12 de la Ley Hipotecaria por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre, y hoy derogada por la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios), y que son básicamente:

a) el capital del préstamo con su importe y forma de entrega; y si la entrega se realiza mediante abono en una cuenta especial de la que el prestatario no pueda disponer libremente, la identificación de la cuenta especial, las condiciones cuyo cumplimiento deba acreditar el prestatario antes de poder disponer libremente del saldo de dicha cuenta y el plazo para el cumplimiento de dichas condiciones, así como las facultades resolutorias de la entidad prestamista en caso de que se rebase.

b) el plazo de amortización, que comprende las fechas de pago, incluido el vencimiento final, cuando dichas fechas estén fijadas de antemano; el número, periodicidad y cuantía de las cuotas en que se divida la amortización del préstamo; y las condiciones para el ejercicio de la facultad de reembolso anticipado.

c) los intereses ordinarios, respecto de los que se hará constar el tipo de interés nominal anual aplicable al préstamo, la periodicidad de su devengo y su fórmula de cálculo. Se señala expresamente en dicha Orden Ministerial que deberá especificarse si el interés es fijo durante toda la vida del préstamo o si tendrá carácter variable, durante la totalidad o parte de la vida del préstamo, y si el tipo de interés fuere variable la forma de determinación, con el margen a adicionar y la identificación del tipo de referencia utilizado, que debe ser claro, objetivo y legal, debiendo incluirse los redondeos y los límites a la variación si se establecieran y, en su caso, el índice o tipo de interés de referencia sustitutivo a utilizar en defecto del tipo de interés principal.

d) las comisiones pactadas, como la comisión de apertura, la comisión de reembolso anticipado, las comisiones correspondientes a servicios prestados directamente por la entidad, y las comisiones por modificación de las condiciones financieras o por cambio del acreedor –subrogación activa– o del prestatario.

e) el tipo de interés anual equivalente, calculado conforme a las reglas establecidas al efecto por el Banco de España.

f) los gastos a cargo del prestatario que, sin perjuicio de las limitaciones de la legislación de protección de los consumidores, en los préstamos empresariales, pueden incluir los gastos de tasación del inmueble, los aranceles notariales y registrales relativos a la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca, los impuestos del contrato, los gastos de tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y la oficina liquidadora de Impuestos, los gastos derivados de la conservación del inmueble hipotecado, así como del seguro de daños del mismo, los gastos procesales o de otra naturaleza derivados del incumplimiento por el prestatario de su obligación de pago, y cualquier otro gasto que corresponda a la efectiva prestación de un servicio, relacionado con el préstamo, que no sea inherente a la actividad de la entidad de crédito dirigida a la concesión o administración del préstamo.

g) los intereses de demora, que puede expresarse en forma de tanto por ciento anual, como añadiendo un margen al tipo de interés de referencia, señalando también la base sobre la que se aplicará el interés de demora y su forma de liquidación.

Esta enumeración no es cerrada y se extiende a aquellas cláusulas que guarden identidad de función con las indicadas y contribuyan, de una u otra manera a determinar la cantidad exigible en vía ejecutiva por cada uno de los conceptos que integran la responsabilidad hipotecaria.

Estas estipulaciones financieras, así como las cláusulas de vencimiento anticipado a las que se refiere el apartado siguiente, se reflejarán en la inscripción, una vez calificadas favorablemente dentro del marco antes expuesto, en los mismos términos que resulten de la escritura de formalización del préstamo hipotecario (artículo 12 de la Ley Hipotecaria siguiendo la técnica de artículo 51.6.^a del Reglamento Hipotecario), aunque no hubieren sido objeto de garantía hipotecaria expresa por algún concepto y no constituyeran causa de vencimiento anticipado. La razón del reflejo registral en los términos expresados de las cláusulas financieras radica en que tras la aprobación de la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la demanda ejecutiva hipotecaria debe realizarse respecto de toda la cantidad líquida exigible, tanto en concepto de principal como de intereses ordinarios y moratorios vencidos, y de los demás gastos y comisiones debidas (artículo 681 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se remite a los artículos 572.1, 575.1 y 579,1 del mismo cuerpo legal), y a que según el citado artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo se permite la ejecución hipotecaria directa sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Todo ello sin perjuicio de los efectos que sobre el reparto del precio del remate tenga la aplicación del artículo 692 de la citada ley procesal, según el cual el acreedor hipotecario solo tendrá preferencia de cobro respecto de los importes por principal, intereses devengados y costas causadas, hasta donde alcance el límite de su respectiva cobertura hipotecaria.

Todas estas estipulaciones de carácter financiero, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria y con lo anteriormente expuesto, no pueden ser excluidas de la inscripción bajo el único argumento de su falta de trascendencia jurídico-real inmobiliaria, sino que su rechazo tabular, al margen de la normativa sobre protección de consumidores, debe fundarse en la aplicación de alguna norma hipotecaria concreta, en su oposición a normas imperativas o prohibitivas, o en haber sido declaradas inscribibles por Sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia.

5. Respecto a los requisitos que deben reunir las cláusulas de vencimiento anticipado para su acceso al Registro de la propiedad, dado que en principio debe reconocérseles trascendencia real, en la medida que habilitan el ejercicio de la acción hipotecaria y provocan la cancelación de las cargas posteriores por virtud de la purga

registral –artículos 134 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, además de su rechazo en caso de oponerse a las normas imperativas y prohibitivas, son también utilizables en el control registral de legalidad de las mismas, según señaló la Resolución de 10 de noviembre de 2015, las normas y principios generales del sistema registral español, que se concretan en la exigencia de los siguientes requisitos:

a) según se infiere de la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 y también de las Sentencias del mismo Tribunal de 9 de marzo de 2001 y 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, la inscripción y validez de estas cláusulas exige que el vencimiento anticipado no se vincule al incumplimiento de obligaciones accesorias o irrelevantes, sino que debe responder a una causa justificativa adecuada, la cual se encuentre relacionada bien con la obligación principal garantizada a la que debe estar vinculada de alguna manera o con la eficacia del derecho real de hipoteca –su rango, posibilidades de ejecución, etc.–, o bien con la conservación de la finca gravada o con las obligaciones inherentes a la misma que puedan constituir cargas preferentes (seguros, gastos de comunidad de propietarios o Impuesto sobre Bienes Inmuebles).

b) según resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2009 es necesario que los términos de estas cláusulas de vencimiento anticipado cumplan con el requisito de determinación hipotecaria que es de exigencia ineludible para la eficacia del derecho real de que se trate, sin que la concreción de los elementos que generen o sean susceptibles de generar tal vencimiento pueda dejarse al albedrío de una de las partes contratantes.

c) según señalan, entre otras, las Resoluciones de 8 de junio de 2011 y 3 de octubre de 2014, la especial naturaleza o finalidad de la obligación garantizada influye en la determinación del carácter relevante o no de las distintas cláusulas de vencimiento anticipado pactadas y, en consecuencia, en su inscribibilidad; provocando, igualmente, la exclusión de aquellas causas de vencimiento anticipado que sean totalmente ajenas al crédito garantizado y cuya efectividad no menoscabe la garantía real ni la preferencia de la hipoteca.

En definitiva, el que el artículo 1129 del Código Civil sea una norma dispositiva, y la autonomía de la voluntad permita a las partes introducir nuevas causas de vencimiento anticipado, no significa que el incumplimiento de cualquier obligación, incluso extraña a la voluntad del prestatario, irrelevante, contraria a normas positivas o totalmente indeterminada, pueda provocar el vencimiento anticipado de la obligación principal.

6. Sentado lo anterior, procede ahora analizar si la calificación registral de las concretas cláusulas de la hipoteca rechazadas en el supuesto objeto de esta Resolución es o no ajustada a Derecho.

En aras a la claridad expositiva, seguiremos, en la medida de lo posible, el orden mantenido por el registrador en su nota, que ha sido respetado también por el recurrente en su escrito, y utilizando como criterio de resolución el anteriormente expuesto de considerar inscribibles las cláusulas financieras *strictu sensu* y de concurrencia en las cláusulas de vencimiento anticipado de sus requisitos de inscribibilidad.

En contenido de las cláusulas cuya inscripción se ha suspendido y han sido objeto del recurso, es el siguiente:

a) estipulación primera de definiciones: «Costes de Ruptura: en función del tipo de interés aplicado en cada momento del préstamo, – Cuando se aplique Tipo de Interés Variable, será el importe que resulte de la Diferencia entre: (i) los intereses, excluyendo el Margen en caso de interés variable, que habría cobrado ICO por los importes pendientes de reembolso desde su amortización anticipada hasta el vencimiento del Periodo de Interés en curso; y (ii) los intereses que, debidamente justificados por el ICO, este podría recibir en ese mismo plazo teniendo en cuenta los tipos a los que ICO podría razonablemente invertir el importe amortizado anticipadamente. – Cuando se aplique Tipo de Interés Fijo, será el importe de la Diferencia en el caso de que resulte positiva entre (i) los intereses que habría cobrado ICO por el importe pendiente de reembolso

desde su amortización anticipada hasta el vencimiento final del préstamo; y (ii) los intereses que, debidamente justificados por el ICO, ICO podría recibir en ese mismo plazo teniendo en cuenta los tipos a los que ICO podría razonablemente invertir el importe amortizado anticipadamente».

También aparece la institución «coste de ruptura» omitida en las cláusulas cuarta, número 4.6: «Costes de Ruptura. Se entenderá como “Costes de Ruptura” el mencionado en la Clausula 1. Definiciones», y en la cláusula octava, números «8.1. Amortización anticipada voluntaria», «8.2. Amortización anticipada obligatoria» y «8.3.–Reglas comunes a la amortización anticipada (voluntaria y obligatoria)»; si bien, para evitar repeticiones, no transcribimos estas partes porque estos pactos del contrato, las amortizaciones anticipadas, también son objeto de recurso y se transcriben más adelante.”

b) estipulación cuarta: «Tipo de interés, devengo y liquidación de intereses (...)

4.4 Tipo de Interés Sustitutivo (...)

Si alguna de las Entidades de Referencia tuviera que ser sustituida, incluida la fusión de dos de estas entidades, el ICO propondrá a la prestataria, una nueva Entidad de Referencia y la prestataria podrá aceptarla o no.

Cualquiera de las Entidades de Referencia podrá ser sustituida por otra mediante acuerdo entre las partes.

4.5 Aplicación del Tipo de Interés Sustitutivo.

Conseguida la fijación del Tipo de Interés Sustitutivo regulados en la Estipulación anterior, se pondrá en conocimiento de la prestataria antes de las 15:00 horas (C.E.T.) del Día Hábil anterior al del inicio del Período de Interés. La prestataria deberá confirmar igualmente a la prestamista por carta firmada por persona debidamente apoderada o por correo electrónico, en la misma fecha y antes de las 17:00 horas (C.E.T.), su conformidad con el Tipo de Interés Sustitutivo aplicable, entendiéndose que, a falta de tal confirmación en tiempo y forma, la prestataria está conforme con el tipo de interés comunicado.

En caso de aplicación del Tipo de Interés Sustitutivo se practicarán tantas liquidaciones como Tipos de Interés Sustitutivos distintos se hubiesen utilizado, cada una por el número de días de aplicación del tipo respectivo, debiendo ser satisfechos por la prestataria al final de la duración del Periodo de Interés aplicable al Tipo de Interés Sustitutivo de que se trate.

La aplicación del Tipo de Interés Sustitutivo cesará en el momento en el que desaparezcan las circunstancias excepcionales que hubiesen dado lugar a su aplicación. En la fecha en que tales circunstancias dejen de producirse, la prestamista lo comunicará a la prestataria e iniciará el procedimiento previsto en la estipulación 4.2. “períodos de interés del préstamo”.».

c) estipulación octava, número 8.2: «Octava.–Amortización anticipada voluntaria y obligatoria (...)

8.2 Amortización anticipada obligatoria.

La prestataria se obliga a amortizar anticipadamente el importe de la cantidad adeudada por este préstamo en los siguientes supuestos:

8.2.1 En caso de obtención de cualquier subvención para este proyecto no contemplada en la concesión del préstamo, el importe de esta se deberá destinar a amortización anticipada del préstamo tan pronto se produzca el cobro. En este sentido, la prestataria ha obtenido una subvención de tres millones ochocientos setenta y seis mil seiscientos euros (3.876.600) procedente de los fondos europeos NextGeneration EU.

Se exceptuarán de esta obligación las subvenciones que vayan destinadas a una mejora de las prestaciones del edificio o cualquier tipo de rehabilitación o mantenimiento de este. Si una vez aplicada la subvención a las actuaciones mencionadas se produjera

un excedente, el mismo deberá ser destinado a amortización anticipada obligatoria del préstamo.

8.2.2 En caso de que vaya a transmitir el derecho hipotecado ya sea total o parcialmente. La amortización anticipada por este concepto ocasionará costes de ruptura si el pago no coincidiera con un vencimiento del préstamo, conforme a lo dispuesto en la estipulación Cuarta.

A tal efecto, la prestataria se obliga a notificar al ICO su intención de llevar a cabo la transmisión con una antelación mínima de dos (2) meses antes de la fecha fijada para la transmisión.

Con carácter previo o simultáneo a la formalización de la transmisión, la prestataria deberá proceder a la amortización de la cantidad que el ICO le indique:

8.2.3 Si la edificación construida no se destina al arrendamiento previsto.

8.2.4 La prestataria no podrá ceder o transferir su posición contractual derivada de este contrato, ni el contrato mismo, ni los derechos y obligaciones derivados del mismo, sin el consentimiento previo y por escrito de la prestamista».

d) estipulación octava número 8.3: «Octava, Amortización anticipada voluntaria y obligatoria (...)

8.3 Reglas comunes a la amortización anticipada (voluntaria y obligatoria).

8.3.1 En todo caso, los importes obtenidos y que, de conformidad con lo anterior, deban ser destinados a la amortización anticipada, deberán ingresarse, en la misma fecha en que se reciban y hasta su efectiva aplicación a tal fin, en la Cuenta ICO.

8.3.2 Cada amortización anticipada realizada por la prestataria se imputará de manera proporcional sobre cada uno de los vencimientos de amortizaciones pendientes, minorando el principal del Préstamo.

8.3.3 La prestataria deberá notificar al ICO la solicitud de amortización con al menos cinco (5) días hábiles de la fecha de amortización. Si una solicitud de amortización se recibe quince (15) días antes a la fecha de un vencimiento de intereses, esta tendrá lugar en dicha fecha.

8.3.4 Los importes depositados en dicha cuenta deberán aplicarse únicamente a la amortización anticipada del Crédito en las fechas indicadas en el apartado anterior, a cuyos efectos la prestataria autoriza e instruye expresamente a la entidad prestamista para practicar los adeudos oportunos.

8.3.5 Las amortizaciones anticipadas parciales (voluntarias u obligatorias) quedarán sujetas al régimen de imputación de pagos establecido en este Contrato y reducirán a prorrata las cuotas de amortización no vencidas.

8.3.6 Las amortizaciones realizadas conforme a los términos y condiciones previstos en este Contrato no devengarán comisión ni penalización alguna en favor de la Entidad prestamista distinta de los Costes de Ruptura que, en su caso, pudieran devengarse.

8.3.7 Ninguna cantidad amortizada anticipadamente según lo previsto en esta ya sea de manera voluntaria u obligatoria, podrá volver a ser dispuesta por la prestataria.

8.3.8 Por cualquier amortización anticipada obligatoria o voluntaria deberá pagar los Costes de Ruptura, definidos en la estipulación [sic] 4.6».

e) estipulación novena número 9.1: «9.1. Lugar y tiempo de pago.

Todos los pagos que deba efectuar la prestataria a la prestamista en concepto de principal, intereses, comisiones, gastos, o por cualquier otro concepto, se deberán pagar a su vencimiento, de pleno derecho y sin necesidad de ningún requerimiento por parte del ICO y se entenderán percibidos cuando su importe se encuentre realmente a disposición del ICO, según las normas del Banco de España y los usos bancarios españoles para el cómputo de valoración de los instrumentos de pago recibidos.

Si el día de vencimiento no fuese un Día Hábil, dicho pago se realizará el primer Día Hábil inmediatamente posterior, salvo que éste corresponda al mes natural siguiente, en cuyo caso se realizará el Día Hábil inmediatamente anterior.

Los plazos señalados por meses o por años se computarán de fecha a fecha; cuando en el mes del vencimiento no hubiere día equivalente a la inicial del cómputo se entenderá que el plazo expira el último del mes.

Cualquier cantidad que deba pagar la prestataria será cargada mediante adeudo directo en cuenta con la autorización firmada que figura en el Anexo (una hoja). El certificado de titularidad de la cuenta se adjunta como Anexo (una hoja).

En caso de imposibilidad de adeudo, la prestataria ingresará el importe correspondiente en la siguiente cuenta ICO:

- VIA: T2 System.
- BIC code: (...)
- IBAN: (...)
- Concepto: Titular y número de Préstamo.

Todos los pagos deberán ser realizados por la prestataria netos y libres de cualquier impuesto, tasa, deducción o retención de o a cuenta de cualquier tipo de impuesto que pudiera gravar, en la actualidad o en el futuro, dichos pagos en España, de conformidad con lo previsto en la estipulación vigésima "gastos y pagos" posterior».

f) estipulación novena número 2: «9.2. Imputación de pagos.

Los pagos efectuados por la prestataria se imputarán a las deudas vencidas por el siguiente orden:

- i. Intereses de demora.
- ii. Anticipos por la acreedora para hacer frente al coste del informe pericial y de la ejecución de la obra, derivados de la obligación específica de mantenimiento del inmueble, regulados en la estipulación de conservación de la garantía de hipoteca inmobiliaria.
- iii. Gastos y tributos.
- iv. Indemnizaciones.
- v. Costas judiciales.
- vi. Intereses ordinarios devengados.
- vii. Principal del Préstamo pendiente de amortización.

La imputación de pagos empezará por las deudas más antiguas, sin que, en ningún caso, sin embargo, la efectuada por determinados débitos pueda significar la renuncia a otros, aunque sean más antiguos y deriven del mismo u otro concepto, a no ser que tal renuncia se haga constar expresamente por la prestamista. Si la prestamista imputara a débitos que no sean los más antiguos, ésta mantendrá a la prestataria indemne frente al potencial coste financiero que pudiera derivarse de esa imputación, siempre que de la incorrecta imputación fuera responsable exclusiva la prestamista.

Todas las cantidades que la prestataria deba pagar como consecuencia del presente Contrato, ya sea por principal, intereses u otro concepto, serán satisfechas sin deducción o retención de ningún tipo, corriendo por cuenta de la prestataria los impuestos que pudieran gravar dichos pagos.

Se pacta expresamente que la recepción por la prestamista de un pago de principal, aun sin reservarse expresamente el derecho a los intereses pactados, no extinguirá la obligación de la prestataria con respecto a los mismos».

g) estipulación duodécima número 2:

«12.2 Declaración de vencimiento anticipado.

12.2.3 Para la liquidación como consecuencia del vencimiento anticipado se incluirá cualquier importe debido conforme al presente Contrato derivado de Intereses de

Demora, penalidades y todos los gastos en que la prestataria, haya podido incurrir razonablemente.

12.2.4 En los casos de vencimiento anticipado previstos en este Contrato, la cancelación y reintegro anticipado de la totalidad o de la parte correspondiente al principal del Préstamo con sus intereses y gastos, se realizará por la prestataria en un plazo de quince (15) Días Naturales a partir de la notificación por escrito de la prestamista. en caso de no efectuar el total reembolso, la prestamista podrá instar libremente las pertinentes acciones judiciales o extrajudiciales, y los Intereses de Demora conforme a este Contrato se acumularán en todo caso a las sumas adeudadas.

12.2.5 En ningún caso podrá entenderse que el retraso en los plazos previstos en el presente Contrato o el no ejercicio del derecho de vencimiento anticipado aquí previsto constituye una renuncia o desistimiento a su ejercicio futuro».

7. Costes de ruptura de mercado. El coste de ruptura a que se refiere la cláusula primera y otras por referencia a la misma, en un préstamo constituye la penalización económica o comisión que cobra una entidad financiera cuando el deudor cancela o amortiza total o parcialmente la deuda antes de la fecha de vencimiento pactada.

Esta compensación busca cubrir los intereses futuros que el banco dejará de percibir, es decir, compensar al prestamista por la pérdida de ingresos financieros y gastos administrativos al terminar la relación contractual antes de tiempo, y tiene su fundamento en el perjuicio económico real que la entidad sufre debido al cambio en las condiciones del mercado desde la firma del préstamo.

En definitiva, el coste de ruptura de mercado es la diferencia entre lo que el banco esperaba ganar con el préstamo reembolsado anticipadamente, frente a lo que finalmente obtiene al recuperar el capital antes de tiempo y reinvertirlo. Así, si se amortiza anticipadamente un préstamo hipotecario, el banco recupera el importe del mismo anticipado (que lo tenía «invertido» en ese préstamo hipotecario a un tipo de interés determinado durante el tiempo que faltare hasta el vencimiento final pactado) y ahora si lo vuelve a prestar, si las circunstancias del mercado le obligan a hacerlo a un tipo de interés más bajo, sufre una pérdida evidente por esa diferencia de interés; mientras que si las circunstancias del mercado le permiten prestar a un tipo de interés más alto, la pérdida financiera ya no es justificable.

Desde este punto de vista tiene una función semejante a la denominada pérdida financiera a que se refiere el artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que en materia de consumidores establece límites a la comisión de reembolso anticipado, y según el cual la pérdida financiera sufrida por el acreedor en caso de reembolso anticipado, total o parcial, de la cantidad adeudada se calculará: «proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo. El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El contrato de préstamo especificará el índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado de entre los que determine la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa».

El registrador de la Propiedad aduce como motivación jurídica de la suspensión de su inscripción únicamente «por su carácter personal y carecer de trascendencia jurídico-real –art. 2 y 98 de la Ley Hipotecaria-»; lo que, de conformidad con lo expuesto en los fundamentos de Derecho anteriores, se considera una motivación inadecuada e insuficiente.

El coste de ruptura de mercado, como se ha expuesto anteriormente, constituye una auténtica cláusula financiera, asociada al tipo de interés pactado, que responde como se ha analizado a una causa adecuada, y que, además, en este caso, se encuentra perfectamente determinada en la estipulación de definiciones. Adicionalmente, se

establece en la estipulación 8.1 del contrato que se excluye cualquier penalización por la amortización anticipada, a excepción de los costes de ruptura, lo que ratifica la referida función financiera indemnizatoria a la que responde esta cláusula.

En consecuencia, la estipulación referente al coste de ruptura es inscribible, por lo que se estima en este punto el recurso interpuesto.

8. Tipo de interés sustitutorio. Dispone el apartado 4.4 de la estipulación cuarta que el tipo de interés sustitutivo vendrá constituido por: «— La media aritmética de los tipos de interés interbancarios ofrecidos a las Entidades de Referencia en el Mercado Interbancario de la Zona Euro, aproximadamente a las 11:00 horas (C.E.T.) de la mañana del segundo Día Hábil inmediato anterior al de inicio del Periodo de Interés, para depósitos en cuantía igual o sensiblemente igual al principal dispuesto en Euros, y por un plazo de tres meses.— Por Entidades de Referencia se entienden las siguientes: Banco Santander, S.A. CaixaBank, S.A. Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. Si alguna de las Entidades de Referencia tuviera que ser sustituida, incluida la fusión de dos de estas entidades, el ICO propondrá a la prestataria, una nueva Entidad de Referencia y la prestamista podrá aceptarla o no. Cualquiera de las Entidades de Referencia podrá ser sustituida por otra mediante acuerdo entre las partes».

Pues bien, siendo el interés remuneratorio u ordinario el precio que el prestatario debe pagar al prestamista por el uso del dinero concedido durante un período de tiempo determinado, no cabe duda de que constituye un elemento esencial del contrato de préstamo hipotecario y su determinación, para que se le pueda entender como cierto (artículo 1445 del Código Civil) un elemento imprescindible para el dicho contrato se tenga por perfeccionado (artículo 1450 del Código Civil).

Esa exigencia de determinación del tipo de interés remuneratorio, impuesta tanto por la legislación civil como por la hipotecaria, debe alcanzar a todas las circunstancias o estipulaciones necesarios para lograr su fijación durante toda la vida del contrato. Así, al principio un período de tiempo fijo y luego variable, tipo de referencia pactado y el margen adicional, como también, en su caso, el índice o tipo de interés de referencia sustitutivo que deba utilizarse excepcionalmente cuando resulte imposible, por razones ajenas a las partes, la determinación del índice o tipo de interés de referencia principal designado en primer término.

Por tanto, el tipo de interés sustitutivo constituye una cláusula financiera, como se ha señalado en el fundamento de Derecho cuarto, cumpliéndose en este caso el requisito de que su señalamiento no puede quedar al arbitrio de uno de los contratantes (artículo 1449 del Código Civil), ya que si algunas de las entidades, cuyo interés interbancario sirve para su determinación, debe ser sustituida, las partes deberán ponerse de acuerdo.

Por esta razón, el fundamento de la suspensión de su inscripción basado únicamente «por su carácter personal y carecer de trascendencia jurídico-real -art. 2 y 98 de la Ley Hipotecaria-», se considerada una motivación inadecuada e insuficiente, y la estipulación referente al tipo de interés sustitutivo inscribible, por lo que se estima en este punto el recurso interpuesto.

9. Amortización anticipada obligatoria y reglas comunes de amortización anticipada. El apartado 8.2. de la cláusula octava se refiere a la obligación de amortizar anticipadamente el préstamo en caso de recibir una subvención por el proyecto no contemplada en el momento de la concesión por el monto de la subvención, salvo que vayan destinadas a una mejora de las prestaciones del edificio o cualquier tipo de rehabilitación o mantenimiento de éste, o en caso de transmisión el bien hipotecado ya sea total o parcialmente, «de la cantidad que el ICO le indique», o si la edificación construida no se destina al arrendamiento previsto.

A este respecto, debe señalarse que la amortización anticipada obligatoria del principal, como la amortización anticipada voluntaria o la ordinaria, tienen un marcado carácter financiero, por lo que constituyendo las estipulaciones rechazadas parte de un sistema de complejo de amortización o pago y sin prejuzgar que puedan existir otros motivos fundados para la denegación en supuestos determinados, ésta no puede

apoyarse simplemente en su falta de trascendencia real, como se hace en la nota de calificación recurrida.

Además, en este caso, la finalidad para la que se ha concedido el préstamo es la financiación de la construcción en régimen de vivienda de protección oficial, «de viviendas energéticamente eficientes dedicadas al alquiler a precio asequible», en el marco del «Programa ICO Vivienda y Regeneración Urbana y Rural 2022-2025», que conlleva unas condiciones especialmente favorables –préstamo cualificado–, por lo que se justifica adecuadamente el pacto de amortización obligatoria en caso recibir nuevas subvenciones o de cambio de destino total o parcial del edificio cuya construcción se financia, dado su interés público; circunstancia que, por otra parte, se constituye en causa de vencimiento anticipado (cláusula 13.1.11).

Por su parte, los apartados 8.3.1 a 8.3.5 de la cláusula octava, recogen unas reglas comunes aplicables a la amortización anticipado voluntaria y obligatoria, referidas a: a) que todas las amortizaciones anticipadas han de hacerse efectivas en la «Cuenta ICO»; b) que se imputarán de manera proporcional sobre cada uno de los vencimientos de amortizaciones pendientes minorando el principal; c) que deberá notificarse al «Instituto de Crédito Oficial, Entidad Pública Empresarial» la solicitud de amortización con al menos 5 días hábiles de antelación; d) que deberá aplicarse en las fechas que se indican, y e) remisión en cuanto a las amortizaciones anticipadas al régimen de imputación de pagos del contrato.

Considerada así, a priori, la amortización anticipada inscribible, en cuanto se trata de una estipulación financiera, las condiciones para llevar a cabo el reembolso obligatorio o para el ejercicio de la facultad de reembolso anticipado, gozan de igual condición, como se ha indicado en el fundamento de Derecho cuarto.

En consecuencia, tampoco es suficiente argumentación la suspensión de su inscripción por la repetida falta de trascendencia real; y respecto a la alegación de la vulneración del artículo 1172 del Código Civil porque establece que quien tuviere varias deudas de una misma especie en favor de un solo acreedor, podrá declarar, al tiempo de hacer el pago, a cuál de ellas debe aplicarse; debe señalarse que el mismo se refiere a deudas independientes, no a créditos conexos que constituye una única deuda, como se analiza en el fundamento de Derecho undécimo.

10. Lugar de pago (cuenta bancaria de adeudo). El apartado 9.1 de la cláusula novena señala que los pagos que deba efectuar la parte prestataria deberán realizarse, sin necesidad de requerimiento, mediante adeudo en la cuenta bancaria que la propia deudora mantiene en «Bankinter, S.A.», y en caso de imposibilidad de tales adeudos, en la Cuenta que el «Instituto de Crédito Oficial, Entidad Pública Empresarial» ostenta, que se determina, en la misma entidad «Bankinter. S.A.».

A este respecto, el artículo 1171 del Código Civil, proclama el principio de autonomía de la voluntad a la hora de fijar el lugar del pago, el cual cobra especial importancia en los préstamos, en los que el lugar de pago se suele pactar que lo sea una cuenta bancaria en la que se ha de realizar el adeudo, y cuya apertura puede constituir un servicio vinculado al préstamo, e incluso constituirse como determinante del importe a devolver (cuentas de apertura de crédito y otras cuentas novatorias asimiladas).

En cualquier caso, ya se trate de cuentas novatorias, cuyo saldo constituye la obligación garantizada, ya se trate de cuentas bancarias contables (la propia cuenta de adeudo u otra paralela con la misma), de conformidad con el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil podrá despacharse ejecución por el importe del saldo resultante de operaciones derivadas de contratos formalizados en escritura pública, siempre que se haya pactado en el título que la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el acreedor en la forma convenida por las partes en el propio título ejecutivo (como ocurre en este caso en la cláusula decimooctava), por lo que en tales supuestos esta cuenta contable, que refleja esa cada momento el importe debido por la prestataria al amparo del préstamo, adquiere carácter real al ser instrumento para la determinación de la cantidad líquida exigible en la ejecución.

En definitiva, el cálculo y la prueba de la deuda son cuestiones de gran importancia desde el punto de vista del procedimiento de ejecución hipotecaria, por lo que su trascendencia jurídico-real inmobiliaria está fuera de toda duda (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria).

11. Imputación de pagos. El apartado 9.2 de la cláusula novena establece un régimen de imputación de pagos, en virtud de la aplicación del principio de autonomía de la voluntad, que como se ha dicho anteriormente no viene menoscabado por la norma del artículo 1172 del Código Civil, pues el mismo se refiere al supuesto de pluralidad de deudas independientes.

Tampoco se puede afirmar que este pacto carezca de trascendencia real ya que, como señala la Resolución de 10 de noviembre de 2016, la imputación forzosa de las cantidades recibidas al pago, por el orden convenido, de las distintas obligaciones, principal, accesorias o complementarias vinculadas al préstamo (capital, intereses ordinarios, intereses moratorios y gastos), va a determinar, en su caso, la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva por los distintos conceptos garantizados por la responsabilidad hipotecaria y, en su momento, el concreto pago al actor del precio del remate, pues la cuantificación del mismo dependerá de la cantidad reclamada por cada concepto y del importe de la respectiva responsabilidad hipotecaria, ya que no se puede entregar al ejecutante por cada uno de los conceptos garantizados cantidad alguna que exceda de la respectiva cobertura hipotecaria (artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), con afectación, por tanto, respecto de los terceros titulares posteriores de dominio o cargas.

12. La declaración de vencimiento anticipado. La calificación registral también la suspendido la inscripción de los apartados 12.2.3, 12.2.4 y 12.2.5 de la estipulación decimosegunda, que tiene como presupuesto el ejercicio por la acreedora de la facultad de vencimiento anticipado por causas inscritas; señalando respectivamente que: a) para la liquidación como consecuencia del vencimiento anticipado se incluirá cualquier importe debido conforme al préstamo derivado de intereses de demora, penalidades y todos los gastos en que la prestataria, haya podido incurrir razonablemente; b) que en esos casos de vencimiento anticipado, la cancelación y reintegro anticipado de la totalidad o de la parte correspondiente al principal del préstamo con sus intereses y gastos, se realizará por la prestataria en un plazo de quince días naturales a partir de la notificación por escrito de la parte prestamista, y, c) que en ningún caso podrá entenderse que el retraso en los plazos previstos en el contrato o el no ejercicio del derecho de vencimiento anticipado aquí previsto constituye una renuncia o desistimiento a su ejercicio futuro.

En los tres casos se trata de estipulaciones que bien se refieren a la determinación de la cantidad líquida exigible ejecutivamente, bien al requerimiento de pago preceptivo antes de plantear la demanda ejecutiva, bien a la subsistencia de la acción ejecutiva en caso de retraso en su ejercicio del vencimiento anticipado; lo que pone de relieve su carácter real en cuanto a determinantes de la posibilidad o alcance de la misma.

La causa de la hipoteca estase que la Sentencia del Tribunal Supremo número 463/2019, de 11 de septiembre de 2019, (Sección Primera), recurso número 1752/2014, en referencia al supuesto de vencimiento anticipado de contrato de préstamo hipotecario, destaca la importancia de este pacto y su alcance quede bien determinado, al señalar que en un contrato de préstamo hipotecario de larga duración, la garantía se desnaturaliza, pierde su sentido si no es posible provocar el vencimiento anticipado y que en el préstamo hipotecario, la causa del préstamo y la causa de la hipoteca están entrelazadas y no pueden fragmentarse, constituyen la cláusula de vencimiento anticipado el instrumento que genera esa unión del negocio complejo del préstamo hipotecario.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto a todas las cláusulas suspendidas y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 11 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez