

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14842 *Resolución de 26 de marzo 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 Alicante n.º 5, por la que se suspende la inscripción de ciertos pactos en una escritura de préstamo hipotecario de carácter empresarial para la construcción de viviendas de protección oficial.*

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 Alicante número 5, don Manuel García-Serna Colomina, por la que se suspende la inscripción de ciertos pactos en una escritura de préstamo hipotecario de carácter empresarial para la construcción de viviendas de protección oficial.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 29 de julio de 2025 ante el notario de Madrid, don Pedro José Bartolomé Fuentes, con el número 1.915 de protocolo, se formalizó una hipoteca en garantía de un préstamo concedido por la entidad de crédito «Instituto de Crédito Oficial, Entidad Pública Empresarial», en favor de la sociedad «Vivasval 2, S.L.», para la financiar la construcción de un edificio en San Juan de Alicante sobre un solar sito en esa localidad, sobre el cual la entidad prestataria ostentaba el derecho de superficie, actuación que «se enmarca dentro del Programa ICO Vivienda y Regeneración Urbana y Rural 2022-2025».

II

Presentada el día 29 de julio de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 5, junto con una escritura de ratificación, y acreditado el cumplimiento del requisito fiscal, se practicó la inscripción de la hipoteca el día 18 de noviembre de 2025, suspendiéndose las cláusulas que resultan de la siguiente nota de calificación:

«Presentación: asiento 3537 Diario 2025.

Presentado el veintinueve de julio del año dos mil veinticinco a las 11:51 horas.

En unión de escritura de ratificación, autorizada en Barcelona, ante su Notario Don Eduardo Bautista Blázquez, de fecha 29 de julio de 2025, con el número 2.555 de protocolo; el Registrador que suscribe certifica que: Calificado el precedente documento en el día de hoy, cuya copia autorizada electrónica se presentó telemáticamente el pasado día veintinueve de julio del año dos mil veinticinco a las 11:51 horas, según asiento 3537 del Diario 2025, tras examinar los antecedentes del Registro, en unión del Justificante de presentación en la Oficina Liquidadora correspondiente, habiéndose comprobado y verificado su autenticidad, ha practicado la inscripción 2.ª, de la finca registral 2/30721, código registral único de finca 03024001101228, del término municipal de Sant Joan D'Alacant.

En virtud de dicha inscripción, ha quedado inscrito el derecho real de hipoteca sobre el derecho de superficie, instrumentado en el título que antecede a favor de "Instituto Crédito Oficial" entidad pública empresarial, ICO; con la alteración del rango de las causas de resolución pactadas respecto de la hipoteca que se constituye; por lo cual la hipoteca tiene rango preferente a las causas de resolución pactadas como condiciones resolutorias explícitas en la constitución del derecho de superficie.

Se advierte a los interesados que habida cuenta de la existencia de condiciones generales, el contrato objeto del precedente documento, queda sujeto a los efectos de la ley 7/98 de 13 de abril sobre condiciones generales de la contratación.

Calificación de cláusulas hipotecarias: En la inscripción se han hecho constar, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria, las circunstancias que identifican la obligación garantizada y su duración y las que determinan la extensión y contenido de la garantía hipotecaria, con expresión de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras, en los términos que resultan de la escritura de formalización. Ha quedado inscrito el pacto de vencimiento anticipado para el caso de impago de al menos tres cuotas mensuales, o incumplimiento de la obligación garantizada por un plazo de al menos tres meses, a los efectos previstos en el artículo 130 de la ley Hipotecaria.–Igualmente, se han dejado fuera de la inscripción las cláusulas de contenido ajeno a la garantía hipotecaria que se constituye y aquellas de carácter meramente informativo.–

Una vez calificadas las cláusulas que configuran la garantía hipotecaria inscrita y la obligación asegurada, con la extensión prevista en los artículos 12, 18 y 258.2 de la Ley Hipotecaria, Art. 83 y 84 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, art. 8 de la Ley 7/1998 de 13 de abril de Condiciones Generales de la Contratación y Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2.009 y 14 de junio de 2.012 y del Tribunal Supremo 792/2009 de 16 de diciembre, entre otras.–

Se ha consignado como valor de tasación de la finca hipotecada en la cantidad de dos millones treinta y cuatro mil ochocientos un euros con treinta y cinco céntimos para que sirva de tipo en la subasta; no ha sido objeto de inscripción la cantidad señalada como valor de tasación para el caso de edificación terminada pues la ejecución de la misma puede ser objeto de cambios respecto de la hoy declarada. Por tanto la tasación al finalizar la obra deberá ser contenida en el acta de terminación o en documento aparte, con conformidad de las partes.

Se hace constar el carácter obligatorio de la constatación registral de la finalización de la obra declarada en construcción sobre la finca de que se trata, momento en el cual se procederá a la exigencia de las garantías legalmente exigidas a los efectos de los artículos 19 y 20.1 y disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.–

Se advierte de la obligatoriedad de la presentación del Libro del Edificio en la terminación de obra, según establece el Decreto 25/2011 C.V. de 25 de marzo.

No han accedido al Registro de las estipulaciones lo siguiente:

– La primera.–Definiciones, a excepción de los costes de ruptura, el resto del punto, por su carácter meramente informativo.–

– De la segunda, sus puntos 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 2.8 y 2.9, por su carácter meramente informativo y personal.

– De la tercera, del punto 3.1, lo siguiente: "a que se refiere la estipulación 2. "concesión, cuantía y destino del préstamo"; del 3.3, "indicada en la Cláusula 6."; del 3.4.4, "establecido en su tasación"; del 3.4.6 "a satisfacción de ICO."; los puntos 3.4.7 y 3.4.8, no se entiende "entrado", ¿dónde?; del 3.5 de su primer párrafo lo siguiente: "se dispondrá por certificaciones o facturas de obra del Proyecto que se financia en esta escritura" y el párrafo tercero, por personal, "inter partes"; el punto 3.12, tiene carácter "inter partes" constituyendo una compensación de crédito que no afecta al derecho real de garantía que se inscribe; el punto 3.13, porque extralimita la finalidad del crédito.

– De la cuarta, tipo de interés, devengo y liquidación de intereses. La fórmula, y los puntos 4.6 y 4.7, por su carácter informativo y porque no cuenta con el prestatario y su posible oposición.

– De la séptima, del punto 7.1, de su último párrafo lo siguiente:

“recogidas en el cuadro anteriormente adjunto como Anexo.”

– De la octava, del punto 8.1, su penúltimo párrafo.

– De la novena, su punto 9.2. Imputación de pagos, porque tiene carácter personal entre prestamista y prestatario, sin que afecte a la hipoteca.

– De la undécima, el punto 11.1 Obligaciones de información; del punto 11.2, Obligaciones de hacer y no hacer de la prestataria, todo el punto a excepción de los puntos 11.2.1, 11.2.2 y 11.2.3, por su carácter informativo y carecer de trascendencia jurídico real.

– Duodécima.–Causas de declaración de vencimiento anticipado - El punto 12.1.1, fines distintos a los establecidos; del 12.1.2, lo siguiente: “por cualquier otro concepto pactadas en el presente Contrato o en cualquier otro contrato de crédito o préstamo, formalizado entre la prestataria y la prestamista”; el punto 12.1.6, relativo a “Si la prestataria: (i) resultara obligada por virtud de resolución judicial o laudo arbitral firme por importe que, conjuntamente exceda del veinte por ciento (20%) del valor neto contable del activo consolidado; o (ii) sufriera expropiación, embargos, ejecución...”; y el punto 12.1.10; por ser pactos rechazados por la STS de 12 de Diciembre del 2009, porque “no cabe hacer recaer exclusivamente sobre el prestatario la circunstancia de que la hipoteca prevista no se pueda constituir, incluso por motivos ajenos al mismo y no se tiene en cuenta que es de la entidad Financiera la carta o diligencia de hacer las comprobaciones pertinentes en el Registro antes de suscribir el préstamo”; por no poderse hacer depender el vencimiento de la hipoteca de comportamientos del deudor distintos de la obligación garantizada, por su carácter personal.–

– Los puntos 14.3. Prenda de derechos de crédito. 14.4. Servicio de la deuda. Cuenta de Reserva. Crédito futuro; del 14.5. Cuenta de Reserva: Constitución de garantía financiera y, subsidiariamente, prenda ordinaria. los puntos, 14.5.1.; 14.5.2. Formalidades; 14.5.3; 14.5.4; 14.5.5; 14.5.6. Gastos e impuestos. 14.6. Barrido de caja. 14.7 Obligación del garante de aportación de fondos. 14.7.1. Aportación de fondos para el pago de la terminación de la construcción; hasta el final de la 14; decimoséxta. Legislación aplicable y jurisdicción - decimoséptima. - comunicación entre las partes, a excepción de los domicilios; decimonovena, hasta la vigesimocuarta que se quitan sus dos primeros párrafos, hasta el final; por carecer de trascendencia real (art. 98 L.H.), por su generalidad, por su carácter puramente personal o informativo, según los casos, de conformidad, entre otras, con las Resoluciones de la D.G.R.N. de 21 de diciembre de 2.007,14 de enero de 2.008, 1 de febrero de 2.008, 7 de febrero de 2.008, 8 de febrero de 2.008, 22 de febrero de 2.008,28 de febrero de 2.008,29 de febrero de 2.008, 1 de marzo de 2.008, 10 de marzo de 2.008, 14 de marzo de 2.008,15 de marzo de 2.008, 19 de marzo de 2.008, 22 de marzo de 2.008, 24 de marzo de 2.008,27 de marzo de 2.008 y 6 de mayo de 2.008, limitándose el Registrador a hacerlo constar para conocimiento del interesado.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel García-Serna Colomina registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Alicante n.º 5 a día dieciocho de noviembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la 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 2 de enero de 2026 mediante escrito con base en los siguientes argumentos:

«Antecedentes de hecho:

I. Documento y contenido que motiva el recurso. Mediante escritura autorizada en Madrid por el notario don Pedro-José Bartolomé Fuentes el 29 de julio de 2025, n.º 1915, se instrumentó un contrato de préstamo concedido por ICO a la sociedad “Vivasval 2, S.L.”, ratificada por escritura autorizada en Barcelona por el notario don Eduardo Bautista Blázquez el 29 de julio de 2025, n.º 2555, por importe de 10.231.725,54 euros, destinado a financiar la construcción de un edificio sobre la parcela sita en (...), en término municipal de 03550-Sant Joan D`Alacant (Alicante), que es la finca 26312 del Registro de la Propiedad número 5 de Alicante (actual finca 2/30721 del mismo Registro). En garantía de las obligaciones que derivan del préstamo “Vivasval 2, S.L.” constituyó hipoteca sobre este inmueble, cuyo derecho de superficie es de su propiedad.

En la estipulación 23 de la escritura, las partes del contrato solicitaron al Registrador la inscripción y específicamente, conforme al art. 19 bis de la Ley Hipotecaria (en adelante LH), la resolución firmada por el registrador, en la que consten las causas impositivas, suspensivas o denegatorias de la inscripción parcial, en la que se identifique las partes concretas del texto del título omitidas en la inscripción, y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho. En la misma estipulación 23 de la escritura, las partes solicitaron la anotación preventiva de suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.9 de la Ley Hipotecaria.

II. Calificación e inscripción registral.

Se presentó el título. No se solicitó la inscripción parcial.

El Registrador de la Propiedad don Manuel García-Serna Colomina calificó positivamente el título, si bien practicó la inscripción parcial. La calificación está contenida en documento suscrito electrónicamente el 18 de noviembre de 2025, en el que deja constancia de la suspensión de determinadas cláusulas de la escritura e indica las causas impositivas y la motivación jurídica para cada una, en los términos que se transcriben seguidamente.

Con la finalidad de preparar el presente recurso, la recurrente solicitó y obtuvo certificación literal de la inscripción, expedida el 24 de noviembre de 2025 a la que nos remitiremos, como documento, diferente de la calificación de la escritura, que acredita de modo fehaciente la inscripción efectivamente practicada.

En cuanto se refiere al alcance del presente recurso, el texto de la calificación de la inscripción parcial, las causas impositivas y la motivación jurídica, así como el texto de la escritura pública que ha sido omitido en la inscripción, son los siguientes (...)

III. Alcance del recurso. Interpone recurso contra la calificación del Registrador, de fecha 18 de noviembre 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. El relativo a la “Tasación para Subasta” que ha sido objeto de inscripción tanto en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados como para la venta extrajudicial, fijado por las partes, en la estipulación 18.4 de la escritura (a la que se remiten las estipulaciones 18.2 y 18.3).

2. Los relativos a las Definiciones de la estipulación primera del contrato relativas a los conceptos “día hábil”, “Euribor”, “fecha de formalización”, “liquidación de intereses”, “fecha de vencimiento final”, “período de amortización” y “período de interés”.

3. El relativo al cálculo para liquidar el interés del préstamo, en cuanto a la suspensión del texto de la parte central del apartado 4.1 de la estipulación cuarta de la escritura (fórmula de cálculo).

4. El relativo a la amortización anticipada del préstamo, voluntaria para el acreedor, en cuanto a la suspensión del texto de parte del apartado 8.1 de la estipulación octava de la escritura.

5. El relativo a la imputación de pagos del préstamo, en cuanto a la suspensión del texto del apartado 9.2 de estipulación novena 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:

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:

Primero.—Tasación para subasta.

Quedó indicado que el Registrador inscribió una cantidad como tasación para costas y gastos; se transcribió el contenido de la calificación y el contenido del pacto que contiene la escritura. También se dijo que el Registrador no motivó tal decisión. Es decir, que el pacto convenido entre las partes relativo a la tasación para subasta no ha tenido reflejo registral, tanto en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados como para la venta extrajudicial. En la inscripción se ha consignado otra cuantía diferente, inferior a la convenida.

Para la realización de la hipoteca, son de aplicación las normas que se indican a continuación.

El art. 129 de la Ley Hipotecaria, cuya transcripción parcial es la siguiente:

“Artículo 129

1. La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V.

b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.

2. La venta extrajudicial se realizará ante Notario y se ajustará a los requisitos y formalidades siguientes:

a) El valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario...”

El art. 51 del Reglamento Hipotecario, cuya transcripción parcial es la siguiente:

“Artículo 51.

Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9.º de la Ley contendrán los requisitos esenciales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes:...

6.ª Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél. No se expresarán, en ningún caso, las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real...”

El art. 234 del Reglamento Hipotecario, cuya transcripción parcial es la siguiente:

“Artículo 234.

1. La tramitación de la ejecución extrajudicial prevista por el artículo 129 de la Ley requerirá que en la escritura de constitución de la hipoteca se haya estipulado la sujeción de los otorgantes a este procedimiento y que consten las siguientes circunstancias:

1.^a El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta. Dicho valor no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento judicial sumario...”

El art. 286 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, incluido en las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados, del capítulo V, del título IV referido a la ejecución dineraria, del libro III, cuya transcripción parcial es la siguiente:

“Artículo 682 Ámbito del presente capítulo.

1. Las normas del presente Capítulo sólo serán aplicables cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes pignorados o hipotecados en garantía de la deuda por la que se proceda.

2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente Capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

1.^o Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en el artículo 18 del Real Decreto Ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes...”

La ley no contempla norma especial en relación a la tasación para ninguna de las dos formas de realización de la hipoteca, el procedimiento de ejecución directa o la venta extrajudicial, para el supuesto al que se refiere la calificación, es decir, cuando se hipoteca un inmueble que comprende una edificación que no está terminada.

Entendemos que la inscripción practicada contraviene las normas aplicables y debe ser corregida por el Registrador, estableciendo la cantidad de 11.068.333,08 euros por los siguientes motivos: (i) porque es la convenida por las partes; (ii) porque no es exigible a las partes, como pretende el Registrador, la tasación al finalizar la obra, que deba ser contenida en el acta de terminación o en documento aparte, con la conformidad de las partes; (iii) porque la inscripción practicada contraviene el art. 682.2.1.^o LEC, en el sentido de que el valor de tasación inscrito es inferior al 75 por ciento del valor de tasación realizado, según el informe aparece incorporado al título inscrito; y (iv) porque la inscripción practicada contraviene la regla 6.^a del art. 51 del Reglamento Hipotecario, toda vez que en la parte relativa a la tasación para subasta, no copia literalmente del título las condiciones establecidas en el contrato de préstamo hipotecario, sino que registra otras no convenidas.

El Registrador, en su pretensión sobre la necesidad de nuevo pacto entre las partes sobre la hipoteca, ya inscrita, previo informe futuro de valoración cuando concluya la obra, no cita fundamento jurídico, precisamente porque carece completamente de él. El

deudor no podrá inscribir unilateralmente la nueva tasación porque esta debe ser convenida entre las partes (arts. 126 LH y 234 RH).

El Registrador no se ha atendido al procedimiento registral básico. En su labor esencial de calificación, si considera que el pacto sobre la tasación para subasta infringe la norma, debería haber suspendido la inscripción. En el procedimiento seguido, sin embargo, no ha copiado literalmente del título el pacto relativo a la tasación, sino que ha reflejado una cifra que el propio funcionario ha considerado, aparentado con ello un pacto inexistente.

La inscripción practicada potencialmente perjudica al deudor en un aspecto esencial en la defensa de su derecho de propiedad porque, tanto en el curso de realización de la construcción como una vez finalizada, si el acreedor realiza la hipoteca sin que se haya inscrito la nueva tasación que se propone en la calificación el inmueble saldrá a subasta por el precio inscrito. En tal supuesto, tanto el adjudicatario de la subasta como el propio acreedor si llegara a resultar desierta, podrían adjudicarse el dominio por un precio muy inferior al convenido, sin cumplir los requisitos que las normas de realización de la hipoteca establecen en garantía de los derechos del deudor e hipotecante (art. 691.4 y 670 LEC y art. 236.g RH).

Segundo.—Primer fundamento jurídico previo, común a los demás que siguen. 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 ahora 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 202315, 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 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.

Tercero.–Segundo fundamento jurídico previo, común a los demás que siguen. 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, "En la inscripción se han hecho constar, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria, las circunstancias que identifican la obligación garantizada y su duración y las que determinan la extensión y contenido de la garantía hipotecaria, con expresión de

las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras, en los términos que resultan de la escritura de formalización. Ha quedado inscrito el pacto de vencimiento anticipado para el caso de impago de al menos tres cuotas mensuales, o incumplimiento de la obligación garantizada por un plazo de al menos tres meses, a los efectos previstos en el artículo 130 de la ley Hipotecaria.–Igualmente, se han dejado fuera de la inscripción las cláusulas de contenido ajeno a la garantía hipotecaria que se constituye y aquellas de carácter meramente informativo”, conforme a la jurisprudencia del T.S. 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 prestamista abrirá y llevará en sus libros una cuenta especial a nombre de la prestataria (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 del Prestatario. De igual modo, se abonarán en ella todas las cantidades recibidas por la prestamista de la prestataria o de un tercero por cuenta del Prestatario, de forma que el saldo de esta cuenta refleje en cada momento el importe debido por la prestataria 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 prestamista 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 prestamista 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 prestamista del saldo que resulte a cargo de la prestataria. Dicho certificado se incorporará a documento fehaciente en el que el fedatario público que intervenga a requerimiento de la prestamista dejará constancia de que el saldo coincide con el que aparece en la Cuenta Contable del Préstamo abierta al prestamista 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: Día Hábil, Euribor, Fecha de Formalización, Fecha de Liquidación de Intereses, Fecha de Vencimiento Final, Período de Amortización y Período de Interés, 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 transcendencia 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 Día Hábil, no es el establecido en las normas administrativas, sino el específicamente convenido entre las partes para la aplicación del contrato, concretamente: (i) en la definición del concepto “Euribor”, también omitida en la inscripción y objeto del presente recurso; (ii) en los períodos de interés del préstamo a que se refiere la estipulación 4.2 del contrato, que si constan inscritos; (iii) en el tipo de interés sustitutivo (en 2 ocasiones) a que se refiere la estipulación 4.4 del contrato, que sí consta inscrito; (iv) en la aplicación del tipo de interés sustitutivo de la estipulación 4.5. del contrato, que sí consta inscrita; (v) en el plazo, vencimiento y amortización ordinaria de la estipulación 7.2, que sí consta inscrita; (vi) en el lugar y tiempo de pago de la estipulación 9.1, que sí consta inscrito.

1.2 Concepto Euribor. Es la específica definición que las partes convienen para la aplicación del contrato, concretamente: (i) en el tipo de interés aplicable, para la determinación del Tipo de Interés Ordinario aplicable a que se refiere la estipulación 4.3.1 del contrato (en cuatro ocasiones), que sí consta inscrito; (ii) para la determinación del tipo de interés fijo a que se refiere la estipulación 4.3.2 del contrato, que sí consta inscrito.

1.3 Fecha de Formalización. Se refiere a la fecha del otorgamiento y autorización de la escritura que se inscribe, concretada en el veintinueve de julio de dos mil veinticinco. Se utiliza concretamente: (i) en los períodos de interés del préstamo, a los efectos del devengo y liquidación de intereses, en la estipulación 4.2.1 del contrato (en dos ocasiones), que sí constan inscritos; (ii) en la determinación del tipo de interés ordinario variable de la estipulación 4.3.1 del contrato; (iii) en el plazo del contrato de la estipulación 7.1 del contrato (en dos ocasiones), que sí consta inscrito.

1.4 Fecha de Liquidación de Intereses. Se refiere a la fecha del último día de cada periodo de interés en el que se producirá la liquidación de intereses del préstamo, conforme a la estipulación 4.1 del contrato, que sí consta inscrita, relativa al devengo y liquidación de intereses.

1.5 Fecha de Vencimiento Final. Se refiere a la fecha de finalización del contrato de préstamo, concretada en el 29 de julio de 2061. Se utiliza concretamente: (i) en los períodos de interés del préstamo, a los efectos del devengo y liquidación de intereses, en la estipulación 4.2.1 del contrato, que si consta inscrito; (ii) en el plazo del contrato de la estipulación 7.1 del contrato (en dos ocasiones), que sí consta inscrito; (iii) en la amortización ordinaria de la estipulación 7.3 del contrato, que sí consta inscrito.

1.6 Período de Amortización. Se refiere a cada una de las cuotas semestrales de amortización del importe desembolsado del préstamo que serán los días 29 de cada semestre correspondiente, conforme al cuadro de amortización que se anexa al contrato de préstamo, que se encuentra directamente relacionado con: (i) la estipulación 4.1 del contrato relativa a los pagos referentes a la amortización de principal, que coincidirán con las fechas de pago de los intereses (una vez finalizado el periodo de carencia), que

si consta inscrito y; (ii) en el plazo del contrato de la estipulación 7.1 del contrato, que si consta inscrito.

1.7 Período de Interés. Se refiere al periodo de tiempo comprendido entre la Fecha de Formalización y la Fecha de Vencimiento Final del préstamo, comprendido por semestres. Se utiliza concretamente: (i) en los periodos de interés del préstamo, a los efectos del devengo y liquidación de intereses, en la estipulación 4.1 del contrato, que si consta inscrito; (ii) en el periodo de interés del préstamo, en la estipulación 4.2 del contrato, que si consta inscrito; (iii) en la determinación del tipo de interés ordinario aplicable, en la estipulación 4.3, que si consta inscrito; (iv) en la determinación del tipo de interés sustitutivo, en la estipulación 4.4 del contrato, y en su aplicación, regulada en la estipulación 4.5, que si constan inscritos y; (v) en el error en el cálculo de los intereses, en la estipulación 4.7 del contrato.

Conclusión de este fundamento. La totalidad de los conceptos definidos tienen naturaleza de cláusulas 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. Cálculo para liquidar el interés del préstamo. La hipoteca garantiza, hasta el límite que detalla el título, la obligación de pago de los intereses. En la inscripción aparece omitida la fórmula en base a la cual se liquida (se determina), para cada período de devengo, el interés a cuyo pago resulta obligado el deudor. En el caso de entablar la acción hipotecaria, el acreedor debe expresar el saldo resultante de la liquidación del débito e incorporar el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en el título ejecutivo. Para esta comprobación, el funcionario actuante debe cotejar 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 compartimos el fundamento de la Resolución DGSJyFP de 13/06/2025 relativo a recurso que, sobre la misma materia, interpuso ICO, cuando expresa “de modo que, en la inscripción de estas fórmulas matemáticas, se remite a la escritura que se inscribe, que es el título ejecutivo en su caso”, toda vez que el artículo 130 de la Ley Hipotecaria establece que el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados 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. Esta es la esencia del concepto de cláusulas carentes de “trascendencia real”: aquellos extremos que constando en el título ejecutivo no hayan sido recogidos en la inscripción, no pueden ser invocados en dicho procedimiento. No cabe pues que para determinar el débito que está en la base de la realización de la hipoteca sea necesario utilizar elementos ajenos al texto del asiento registral, porque la ley en este aspecto diferencia los conceptos de título ejecutivo e inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el caso que nos ocupa, la inscripción, tal cual está practicada, impedirá el reintegro a ICO de los intereses del préstamo mediante la ejecución de la hipoteca por el procedimiento de ejecución directa a que se refiere el artículo 129.1.a) de la Ley Hipotecaria, y ello a pesar de constar inscrito el devengo por ese concepto en la forma siguiente: “El principal dispuesto del Préstamo devengará en cada momento a favor de la prestamista, el tipo de interés que se establece en este Contrato, el cual se devengará día a día y se liquidará, el día final de cada Período de Interés (‘Fecha de Liquidación de Intereses’), por el sencillo motivo que no hay forma de liquidar tales intereses al no constar inscrita la fórmula convenida para ello.

Son elementos necesarios para tal liquidación: el débito (variable en cada período), el tipo de interés (convenido en relación a porcentaje) y el plazo. El débito es una cifra absoluta que deriva de la forma de amortización establecida (cláusula 7.ª). El tipo de interés es determinable y está expresado porcentual y anualmente. El devengo convenido tiene lugar día a día, situación que introduce dos elementos indeterminados: el número de días que se computan por cada año y si el plazo de cada liquidación se computa por meses o por los días concretos transcurridos desde la liquidación anterior. Esta indeterminación conduce a la posibilidad de aplicar criterios dispares, cada uno de los cuales arrojará liquidación en cuantía no coincidente con los demás.

En la escritura consta, a continuación de la inscripción transcrita en el tercer párrafo de este apartado, el texto siguiente (omitido en la inscripción):

“Los intereses se satisfarán antes de las 12:00 horas (a.m.) de la Fecha de Liquidación de Intereses.

La fórmula de la cual resultan los intereses es la siguiente: $I = c \times r \times n$: 36.000, donde:

‘c’ corresponde al saldo vivo del Préstamo;

‘r’ es el tipo de interés nominal anual aplicable; y

‘n’ es el número de Días efectivamente transcurridos en el Período de Intereses.

Dicha fórmula será aplicada asimismo para el cálculo de los intereses que se devenguen y sean liquidables día a día, incluidos los de demora, siendo en este caso ‘c’ la cantidad vencida pendiente de devolución en el primer día al que el cálculo se refiere.

Para el cómputo de los intereses, que deberán liquidarse en cada Fecha de Pago de Intereses, se utilizará como base: el número de días naturales efectivamente transcurridos sobre la base de un año de 360 días.”

La fórmula omitida, precisamente viene a evitar la indeterminación. Así la expresión del tipo de interés anual se refiere al tipo (cifra absoluta) dividido por 36.000, y el cómputo del plazo es el elemento “n” de la fórmula, que se define como “el número de Días efectivamente transcurridos en el Período de Intereses”. Es decir, que la inscripción registral de la fórmula (como las descripciones de sus elementos), en tanto que a través de ella se obtiene un resultado (cifra absoluta única) de la liquidación de intereses, tanto ordinarios como de demora, debe ser utilizada por la acreedora en las liquidaciones sucesivas y por el notario para declarar que de su comprobación sobre la liquidación y el saldo deudor resulta que se ha practicado en la forma pactada por las partes en el título ejecutivo. Correlativamente también afecta a los acreedores o adquirente posteriores, para el ejercicio de sus derechos y obligaciones y, consecuentemente, no tiene un carácter meramente informativo con trascendencia únicamente interpartes, sino eficacia frente terceros, por lo que debe ser inscrita.

En conclusión, el cálculo para liquidar el interés del préstamo contenido en la estipulación cuarta, apartados 4.1, 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 las condiciones establecidas el título e incluidas en dicha estipulación.

3. Amortización anticipada voluntaria.

Reiteramos que 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. En principio, el deudor no tiene la facultad de alterar unilateralmente tales elementos, porque quedaría a su criterio la determinación de condiciones esenciales del contrato, salvo que las partes convengan la facultad del deudor de anticipar el reintegro del capital bajo ciertas condiciones, produciendo el efecto de reducir el devengo de intereses, es decir, la retribución del

contrato. Este pacto es el que se contiene en el contrato que instrumenta el título presentado a inscripción.

En la inscripción aparece omitida parcialmente la facultad de amortización anticipada del préstamo por el deudor y el régimen de la misma, que están regulados en el apartado 8.1 de la estipulación octava, en concreto, el texto de la escritura omitido es el siguiente: “Por cualquier amortización anticipada voluntaria, el ICO podrá establecer y la prestataria deberá pagar los Costes de Ruptura, definidos en la estipulación 4.6. “costes de ruptura”, siempre que estén debidamente justificados”.

Damos por reproducida la fundamentación jurídica en los dos 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 las amortizaciones anticipadas que aparezcan (o se omitan) en la liquidación que practique el deudor, y también ser comprobadas 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 facultad de amortización esté omitida en el asiento.

En conclusión, la facultad del deudor de realizar amortizaciones de capital anticipadamente y su régimen, contenidos en el apartado 8.1 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 tal facultad y condiciones establecidas el título e incluidas en dicha estipulación.

La Resolución DGSJyFP de 13/06/2025 en el recurso interpuesto por ICO sobre la misma materia y también conjuntamente sobre las reglas comunes a la amortización (voluntaria y obligatoria), desestimó el recurso. El fundamento conjunto de la desestimación es el siguiente:

“En cuanto a la cláusula octava, relativa a la amortización anticipada, conviene recordar la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 16 de julio de 1996, reiterada por muchas otras) que pone de relieve la diferencia y doble efecto de los contratos en que se contienen: por un lado, las relaciones obligatorias entre prestamista y prestatario y, por otro, la constitución de un derecho real sobre una finca. De forma que, sin prejuzgar sobre la validez civil de los referidos pactos en el orden de las citadas relaciones obligatorias entre prestamista y prestatario, es indudable que tratándose de obligaciones y facultades meramente personales que no quedan alcanzadas en su cobertura por la garantía hipotecaria (ni siquiera se establece una garantía indirecta a través del pacto de vencimiento anticipado), carecen de las condiciones necesarias para acceder a los libros del Registro (cfr. artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 7, 9 y 51, número 6, del Reglamento Hipotecario).

Así, la facultad de amortización anticipada no tiene efectos reales y, por tanto, no accede al Registro; en consecuencia, el orden de imputación de esas amortizaciones anticipadas, tampoco es inscribible dado el carácter accesorio de la primera. En definitiva, es una facultad que le reconoce el acreedor al deudor, pero no a terceros, por lo que es personal y por tanto no tiene acceso al Registro.”

ICO interpuso demanda contra la DGSJyFP por la que impugnó la referida resolución de 13/06/2025, que se tramitó ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Vitoria-Gasteiz, NIG: 0105942120250009524. La demandada se allanó a la demanda solicitando se dictase sentencia sin más trámite. La Magistrada dictó sentencia el 27/11/2025 en la que, entre otros pronunciamientos, (i) anuló la resolución, en cuanto desestimó el recurso interpuesto por ICO al declarar que la amortización anticipada voluntaria no tiene acceso al Registro; (ii) declaró que dicho pacto es una facultad alcanzada en su cobertura por la garantía hipotecaria, se trata de una facultad que afecta a terceros, y por tanto debe tener acceso al Registro de la Propiedad; y (iii) ordenó la publicación de la sentencia estimatoria en el «Boletín Oficial del Estado», una vez firme, con objeto de que produzca el mismo carácter vinculante para todos los Registradores de la Propiedad. La sentencia, que está pendiente de publicación en el BOE (...)

Conclusión reiterada, la amortización anticipada voluntaria es una facultad alcanzada en su cobertura por la garantía hipotecaria, se trata de una facultad que afecta a terceros, y por tanto debe tener acceso completo al Registro de la Propiedad, doctrina aceptada expresamente por el Centro Directivo al que nos dirigimos al haberse allanado a la demanda.

4. 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 tres 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.

En conclusión, 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.

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, tanto en lo que se refiere a la tasación para subasta 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: Sea practicada la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9.º de la ley hipotecaria, en el artículo 106 del reglamento hipotecario y en las demás normas concordantes».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 28 de enero de 2026 confirmando su nota de 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; 517, 572, y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 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 Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; 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; 18 y 20 de la Ley del Notariado; 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; 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 y 9 de febrero de 2026.

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. Resolución de 1 de agosto de 2014, por todas) 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 de determinadas cláusulas y, a su vez, 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, 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 del derecho de superficie 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. Resoluciones de 30 de marzo y 10 de noviembre de 2015, entre otras), 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, 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 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 del 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 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) las definiciones, a excepción de la de los costes de ruptura, el resto del punto:

«Primera.–Definiciones.

En el presente Contrato, salvo que otra cosa se diga expresamente y/o salvo que de lo previsto en el presente Contrato se infiera claramente otra interpretación, los términos que a continuación se señalan tendrán el significado que en cada caso se establece: (...)

Día Hábil:

– A efectos de la fijación de tipos y los movimientos de fondos, todos los días de la semana excepto los días en que esté cerrado o no esté operativo el sistema Trans-European Automated Real Time Gross-Settlement Express Transfer System 2 (T2); y

– A todos los demás efectos, todos los días de la Semana, excepto sábados, domingos y festivos en la ciudad de Madrid (...)

Euribor: se entiende por euribor (European Interbank Offered Rate), a efectos del presente Contrato, (i) el tipo de referencia del Mercado Interbancario de la Zona Euro que resulta de la aplicación de la convención vigente en cada momento, administrado por la European Money Markets Institute (EMMI) cualquier otra entidad que tome la administración del tipo en su lugar) y que aparezca (antes de cualquier corrección, recálculo o nueva publicación por el administrador) en la pantalla Reuter correspondiente a la página euribor01 (o en la pantalla y página que las sustituyan), a las 11:00 a.m. CET del segundo Día Hábil anterior al del inicio del Periodo de Interés de que se trate, para depósitos en Euros de igual plazo que el Periodo de renovación de Interés correspondiente.

Fecha de Formalización: significa el 29 de julio de 2025.

Fecha de Liquidación de Intereses: significa el día final de cada Período de Interés en el que se producirá una liquidación de intereses de conformidad con lo previsto en la Cláusula 4.1.–siguiente.

Fecha de Vencimiento Final: significa el 29 de julio de 2061 (...)

Período de Amortización: significa cada una de las cuotas semestrales de amortización del Importe Dispuesto del Préstamo que serán los días 29 de julio y 29 de enero de cada semestre correspondiente. Se adjunta cuadro de amortización como Anexo (una hoja).

Período de Interés: tiene el significado que a dicho concepto se le atribuye en la cláusula 4.2. y siguiente».

b) la fórmula de cálculo para liquidar el interés del préstamo:

«De la cuarta, tipo de interés, devengo y liquidación de intereses. La fórmula». El texto de la escritura omitido en la inscripción (parte central del apartado 4.1 de la estipulación cuarta) es el siguiente:

«La fórmula de la cual resultan los intereses es la siguiente: $I = c \times r \times n$: 36.000, donde:

“c” corresponde al saldo vivo del Préstamo;

“r” es el tipo de interés nominal anual aplicable; y

“n” es el número de Días efectivamente transcurridos en el Período de Intereses.

Dicha fórmula será aplicada asimismo para el cálculo de los intereses que se devenguen y sean liquidables día a día, incluidos los de demora, siendo en este caso “c” la cantidad vencida pendiente de devolución en el primer día al que el cálculo se refiere».

c) la amortización anticipada voluntaria:

«(...) De la octava, del punto 8.1, su penúltimo párrafo». El texto de la escritura omitido en la inscripción (la estipulación octava) es el siguiente:

«Por cualquier amortización anticipada voluntaria, el ICO podrá establecer y la prestataria deberá pagar los Costes de Ruptura, definidos en la estipulación 4.6. “costes de ruptura”, siempre que estén debidamente justificados».

d) la imputación de pagos:

«De la novena, su punto 9.2. Imputación de pagos». El texto de la escritura omitido en la inscripción (estipulación 9.2) es el siguiente:

«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 cláusula 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».

e) tasación para subasta:

«18.4 Tasación para subasta.

Tanto la concesión como el derecho real sobre las obras, construcciones e instalaciones realizadas sobre la finca han sido objeto de tasación realizada por la sociedad de tasación homologada por el Banco de España, “Global Valuation, S.A.U.”.

El valor de tasación tanto de la concesión como del derecho real sobre las obras, construcciones, instalaciones realizadas sobre la finca en la que se va a realizar la construcción de las viviendas, con referencia catastral 4447901YH2544N0001AT emitido el 23 de junio de 2025 y realizado conforme a lo previsto en la Ley 2/1981 de 25 de marzo de Regulación del Mercado hipotecario, es de once millones sesenta y ocho mil trescientos treinta y tres con cero ocho euros (11.068.333,08). Se establece como precio en que los interesados tasan la finca donde se concretan el derecho real y la concesión objeto de hipoteca para que sirva de tipo en la subasta la cantidad de once millones

sesenta y ocho mil trescientos treinta y tres con cero ocho euros (11.068.333,08). Este tipo se fija separadamente, tanto para el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, como por el de ejecución extrajudicial».

7. La tasación para subasta. Sobre la cuestión de si es posible fijar como tipo de subasta para el caso de ejecución hipotecaria una cifra superior a la que figure en el certificado de tasación pericial, en los casos de préstamos hipotecarios para construir una edificación ya se pronunciaron las Resoluciones de 8 de mayo de 2019 y 27 de septiembre de 2022, ambas posteriores a las Resoluciones a las que se refiere el registrador de la Propiedad en la nota de calificación, y que precisaron el alcance de las mismas.

En resumen, esas Resoluciones señalan que, tras la reforma de los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria, el tipo de subasta de la finca hipotecada no es ya una cifra fijada libremente por las partes que ha de servir en su día de base a las posturas de los licitadores, sino que esa cifra debe ajustarse a los márgenes fijados legalmente respecto del valor real de la finca determinado por los medios técnicos y en atención a las características económicas del inmueble en el momento de constitución de la hipoteca, con objeto de evitar un tipo que se aleje excesivamente de ese valor real.

Ahora bien, en cuanto a la cuestión de si es posible la fijación de un tipo de subasta que como se señala en el recurso, es una cantidad fija y exacta que no está condicionada a circunstancia o evento alguno, en particular la terminación de la obra, aunque tenga la particularidad de que coincida con el valor atribuido a la finca para el caso de que se termine la construcción. En concreto, en el supuesto objeto de este recurso el valor de tasación actual de la finca hipotecada es de 2.034.801,35 euros, siendo el valor en hipótesis de edificio terminado el valor de 11.068.333,08 euros.

A este respecto, debe señalarse, como ya hiciera la Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 2019, tras realizar un análisis de las distintas normas existentes (incluida la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo), que no existe norma alguna que, en el ámbito de la ejecución hipotecaria, imponga expresamente que el tipo de subasta no pueda ser superior al valor de tasación de la finca hipotecada sino únicamente que el tipo de subasta no puede ser inferior al 100% del valor de la tasación (artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria, en la interpretación de la Resolución de 23 de diciembre de 2020), y que no pueden fijarse dos tipos de subastas simultáneos distintos, sin perjuicio que se pueda pactar un procedimiento para sustituir un tipo por el otro en el futuro.

Como dicen las citadas Resoluciones, en no pocas ocasiones puede resultar plausible que el deudor hipotecario quiera, y así lo negocie y acuerde con el prestamista, elevar ese valor de tasación, para evitar una adjudicación por una cifra inferior al valor real esperado del bien, a la vista de una revalorización previsible por todo tipo de motivos (mejoras futuras de la finca, revalorización de los terrenos circundantes, etc.), por lo que imponer un tope máximo a la tasación, sin un fundamento legal claro, perjudicaría notablemente al prestatario, en contra de lo que las normas antes citadas pretenden.

En contra de este criterio, no parecen relevantes riesgos como el de sobreendeudamiento, que precisamente es contemplado en la Ley 5/2019 con otros mecanismos de control, ni tampoco el de la dificultad para el acreedor de ejecutar eficazmente su garantía si la tasación resulta excesiva, puesto que si, analizado el riesgo de la operación, ha decidido dar el préstamo con una hipoteca aparentemente más débil, ello cae dentro del ámbito de su autonomía de la voluntad que no parece encontrarse con obstáculo legal alguno.

Y en todo caso, el acreedor, en estos supuestos de financiación a una construcción, suele emplear el procedimiento de entrega progresiva del capital a medida que se va ejecutando la obra, con el que también se defiende eficazmente de ese riesgo.

Por lo tanto, en cuanto a este defecto la nota de calificación debe ser revocada.

Por otra parte, el registrador de la propiedad no puede, cuando las partes contratantes han fijado en la escritura (en este caso en la estipulación 18.4) como tipo de

subasta una cifra determinada, cambiar de oficio la misma, sustituyéndola por otra que figure en la certificación del técnico competente, sino que si estima que el pacto sobre la tasación para subasta infringe la norma, lo que debe hacer es suspender la inscripción, no alcanzando a esta actuación el ámbito de la inscripción parcial.

A este respecto, la Resolución de este Centro Directivo de 6 de marzo de 2023, en cuanto a solicitud de inscripción parcial concluye que «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». Ahora bien, se recuerda que el recurso contra la calificación negativa registral no es procedimiento hábil para rectificar los errores de una inscripción.

8. Las definiciones. Señala la nota de calificación que se ha suspendido la inscripción de la estipulación primera denominada «definiciones» en cuanto a todos los conceptos recogidos en la misma menos el coste de ruptura. De todos los conceptos excluidos, el recurso se refiere únicamente a los siguientes, todos los cuales se utilizan a lo largo de las cláusulas financieras del contrato: día hábil, euribor, fecha de formalización, fecha de liquidación de intereses, fecha de vencimiento final, período de amortización y período de interés.

Sin entrar en detalle en el significado de cada uno de esos conceptos, en principio, puede afirmarse que todos ellos tienen la naturaleza de cláusulas financieras por cuanto sirven para determinar, de una u otra manera, la obligación garantizada y necesitan de una adecuada determinación en el contrato, la cual puede tener lugar, bien en la cláusula específica que las incorpora, bien en una cláusula general, a la que se remitan aquellas, pues todas las estipulaciones forman parte del contrato y todas ellas deben integrarse adecuadamente. Por tanto, solo en el caso que los conceptos recogidos en la citada cláusula de «definiciones», no figuren en ninguna estipulación del contrato o figurando, estuvieran también definidos en una cláusula más específica, sería correcto suspender su inscripción por superflua o repetitiva.

Así, en el supuesto objeto de este recurso serán inscribibles las siguientes definiciones recurridas: a) el concepto día hábil, ya que no es el establecido en las normas administrativas, sino uno específicamente convenido entre las partes para la aplicación del contrato, a él hacen alusión diversas cláusulas del contrato como en la definición del concepto «Euribor», o en los períodos de interés, sin definirlo en las mismas. b) El concepto Euribor, que puede ser diverso al tratarse de profesionales, en este caso es concretado y pactado por las partes y al se refiere, por ejemplo, la cláusula relativa al tipo de interés ordinario aplicable, sin definirlo completamente. Y c) el período de amortización, que se refiere a cada una de las cuotas semestrales de amortización del importe desembolsado del préstamo, por cuanto determina la fecha concreta de pago de cada cuota, que no viene fijada en la estipulación 4.1 del contrato relativa a los pagos referentes a la amortización de principal.

Por el contrario, no son inscribibles las siguientes definiciones: a) la fecha de formalización, ya que se refiere a la fecha del otorgamiento y autorización de la escritura que se inscribe, y puede calificarse de superflua, pues, aunque determina, por ejemplo, el inicio del devengo y liquidación de intereses, o el inicio del cómputo del plazo de amortización del contrato, la misma figurará en la inscripción al hacer la preceptiva referencia al título que genera la misma. b) La fecha de liquidación de intereses, que se refiere a la fecha del último día de cada período de interés en el que se producirá la liquidación de intereses del préstamo, porque solo recoge una explicación genérica del concepto sin concreción ninguna e innecesaria entre profesionales. c) La fecha de vencimiento final, que se refiere a la fecha de finalización de la amortización, porque aparece también concretada la estipulación 7.1 del contrato. Y d) el período de interés, que se refiere al período de tiempo comprendido entre la fecha de formalización y la

fecha de vencimiento final del préstamo, comprendido por semestres, por cuanto solo contiene una remisión a la estipulación 4.2, que es donde consta determinado.

En consecuencia, esta estipulación de definiciones es inscribible en los términos expuestos, por lo que se estima el recurso interpuesto en cuanto a los conceptos indicados y se desestima en cuanto a los demás.

9. La fórmula de cálculo para liquidar el interés del préstamo. Como es sabido, la hipoteca garantiza, hasta el límite que detalla el título, la obligación de pago de los intereses, lo que hace imprescindible que la inscripción de hipoteca, ex artículo 130 de la Ley Hipotecaria, refleje todos los parámetros que fueren necesario para su adecuada liquidación a efectos ejecutivos, entre los que se encuentra, como se ha expuesto en el fundamento de derecho cuarto, la fórmula para su cálculo.

Esta cláusula de cálculo, al igual que todas las que se incorporan a los préstamos hipotecarios, no es meramente informativa, como señala el registrador en su calificación, sino que, al contrario, sirve para determinar el alcance de la obligación garantizada por intereses. Así debe tenerse en cuenta que, en el caso de entablar la acción hipotecaria, el acreedor debe expresar el saldo resultante de la liquidación del débito e incorporar el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en el título ejecutivo (artículos 573.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Como señala la parte recurrente, los distintos factores de la fórmula de cálculo son elementos necesarios para llevar a cabo la liquidación de intereses: el débito (variable en cada período), el tipo de interés (convenido en relación a porcentaje) y el plazo. El débito es una cifra absoluta que deriva de la forma de amortización establecida. El tipo de interés es determinable y está expresado porcentual y anualmente. El devengo convenido tiene lugar día a día, situación que introduce dos elementos indeterminados: el número de días que se computan por cada año y si el plazo de cada liquidación se computa por meses o por los días concretos transcurridos desde la liquidación anterior. Esta indeterminación conduce a la posibilidad de aplicar criterios dispares, cada uno de los cuales arrojará liquidación en cuantía no coincidente con los demás.

En consecuencia, la fórmula matemática de cálculo de la liquidación de los intereses y la indicación del significado de sus componentes, como cláusula financiera que es y, además, por tener trascendencia real y por ello eficacia frente a terceros al ser determinante de la cuantía de la demanda ejecutiva, no solo debe ser objeto de inscripción en los términos que señala el segundo párrafo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 13 de junio de 2025, sino que su omisión debe ser motivo de suspensión de la inscripción de la hipoteca por indeterminación del modo de calcular la cuota de amortización del capital y/o la de sus intereses.

Por esta razón, se estima en cuanto en este punto, referente a la fórmula de cálculo de los intereses, el recurso interpuesto.

10. Amortización voluntaria y coste de ruptura. La parte suspendida de la cláusula octava es la siguiente: «Por cualquier amortización anticipada voluntaria, el ICO podrá establecer y la prestataria deberá pagar los Costes de Ruptura, definidos en la estipulación 4.6. “costes de ruptura”, siempre que estén debidamente justificados»; sin embargo, como se expone en el fundamento de Derecho octavo, sí se ha inscrito el concepto de coste de ruptura recogido en la cláusula primera, lo que no parece congruente.

Como ya ha indicado esta Dirección General en la Resolución de 9 de febrero de 2026, el coste de ruptura 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, de regulación de los contratos de crédito hipotecario, 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 informativo y carecer de trascendencia real»; lo que de conformidad con lo expuesto en los fundamentos de derecho anteriores se considerada una motivación inadecuada e insuficiente.

El coste de ruptura de mercado, como se ha expuesto anteriormente, constituye una auténtica cláusula financiera, al igual a la regulación de la amortización anticipada voluntaria (vid. sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Vitoria-Gasteiz de fecha 27 de noviembre de 2025, que cita el recurrente), 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 pago del coste de ruptura en caso de amortización anticipada voluntaria es inscribible, por lo que se estima en este punto el recurso interpuesto.

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 y reitera la de 9 de febrero de 2026, 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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto a todas las cláusulas suspendidas, salvo las señaladas en el fundamento de Derecho octavo, y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 26 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.