

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22200 *Resolución de 6 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Loja, por la que se suspende la inscripción de ciertos pactos de vencimiento anticipado en una escritura de préstamo hipotecario de carácter empresarial.*

En el recurso interpuesto por don P. E. C., en nombre y representación y como administrador solidario de la sociedad «Ceiba Legal, SL», contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Loja, doña María Inmaculada Concepción Siles Martín, por la que se suspende la inscripción de ciertos pactos de vencimiento anticipado en una escritura de préstamo hipotecario de carácter empresarial.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada día 16 de diciembre de 2025 por el notario de Madrid, don Francisco Javier Barreiros Fernández, con el número 3.215 de protocolo, se formalizó una hipoteca en garantía de un préstamo solicitado por la mercantil «Proyectos Integrales Extralum, SLU», de tipo préstamo «no consumidor» para el desarrollo de su actividad empresarial, que fue concedido por la entidad «Monte Forte Securities SCC, Ltd», que gravaba una finca rústica situada en el término municipal de Loja.

II

Presentada el día 16 de diciembre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Loja fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 6438.

Asiento de presentación: 3328 del Diario 2025.

Presentado: diecisiete de diciembre del año dos mil veinticinco.

Presentante: E. C., P.

Naturaleza: escritura pública.

Objeto: hipoteca.

Número de protocolo: 3215/2025.

Notario autorizante: Francisco Javier Barreiros Fernández.

Hechos:

1. En la escritura se pacta la utilización del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y/o la venta extrajudicial. Se incorpora como “certificado de tasación” un documento que no consta firmado ni fechado, sin que resulte posible conocer su fecha de emisión ni la identidad del firmante, ni comprobar si fue emitido por entidad o profesional habilitado, ni si se encuentra vigente.

2. En la escritura se pacta vencimiento anticipado por falta de pago de un solo plazo y, además, por incumplimientos de obligaciones no dinerarias o de carácter accesorio (“circunstancias obligacionales”), facultando a la entidad acreedora para declarar vencida anticipadamente la totalidad del préstamo por tales causas.

Fundamentos de Derecho.

I) Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II) Previa calificación jurídica del precedente documento, una vez consultados los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender su inscripción por los siguientes defectos que se estiman subsanables:

1. No se acredita, en forma hábil, la tasación del bien hipotecado a los efectos de la ejecución directa sobre bienes hipotecados y de la venta extrajudicial, por aportarse un “certificado de tasación” incompleto, carente de fecha de emisión y de firma, de modo que no puede verificarse ni su autenticidad, ni su validez temporal, ni su adecuación a la normativa de valoración aplicable, ni, en consecuencia, el cumplimiento del requisito de fijación del tipo para subasta en los términos exigidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige, para la aplicación del capítulo de ejecución directa, que en la escritura se determine el tipo para subasta, que no podrá ser inferior al 75% del valor señalado en la tasación “que, en su caso, se hubiere realizado” conforme a la normativa a la que el propio precepto remite. Esa remisión conecta, en el régimen vigente, con la valoración de inmuebles en garantía prevista en el artículo 18 del Real Decreto-ley 24/2021 (valoración/tasación individual completa, reglas y control temporal en el ámbito de valoración hipotecaria/cobertura), que parte de la tasación individual completa realizada de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, y contempla expresamente el requisito temporal de emisión “dentro de los seis meses anteriores” en determinados supuestos, y la necesidad de poder constatar la tasación individual completa de referencia.

En coherencia con ello, la Orden ECO/805/2003 disciplina los aspectos formales del certificado, imponiendo, entre otros extremos, que el certificado se firme por representante de la entidad emisora o de la entidad financiera a cuyos servicios pertenezca el tasador, admitiendo firma autógrafa, mecanizada o electrónica con garantías de inalterabilidad.

Asimismo, regula la “fecha de emisión” como dato esencial, considera esa fecha como fecha de la tasación y fija la caducidad necesaria a los seis meses desde la fecha de emisión. En el presente caso, al faltar simultáneamente firma y fecha, el documento aportado no permite tener por acreditada una tasación válida y verificable conforme a la normativa aplicable, ni tampoco controlar su vigencia, por lo que procede suspender la inscripción del pacto de ejecución directa y, en su caso, de la venta extrajudicial, mientras no se subsane el defecto mediante la aportación del certificado completo, fechado y firmado en forma, emitido por entidad/profesional habilitado conforme al régimen aplicable.

2. No es inscribible la cláusula de vencimiento anticipado en cuanto permite el vencimiento total por el impago de un solo plazo, y/o por incumplimientos de obligaciones accesorias o “circunstancias obligacionales” no reconducidas a un incumplimiento esencial y proporcionado, por contravenir la doctrina jurisprudencial sobre la exigencia de justa causa y por no adecuarse, cuando resulte aplicable, al régimen imperativo del vencimiento anticipado en préstamos con persona física garantizados con hipoteca sobre inmueble de uso residencial.

La Sentencia del Tribunal Supremo 792/2009, de 16 de diciembre parte de la validez de los pactos de vencimiento anticipado en el marco de la autonomía de la voluntad, pero condiciona su eficacia a la concurrencia de justa causa, ligada a un incumplimiento real y relevante de obligaciones esenciales, rechazando su proyección automática sobre incumplimientos accesorios o irrelevantes; en particular, en esa sentencia se aborda el vencimiento “por impago de una sola cuota” y el vencimiento por incumplimiento de

prestaciones no esenciales, como supuestos que exigen un juicio de proporcionalidad/justa causa y no una activación mecánica.

Además, el referido pacto vulnera lo dispuesto el artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; no permite el vencimiento por un solo impago o por incumplimientos no esenciales. En consecuencia, procede suspender la inscripción de la cláusula de vencimiento anticipado en los extremos indicados, por no ajustarse a la doctrina jurisprudencial citada y, en su caso, al marco legal imperativo aplicable.

Acuerdo.

En su virtud, se suspende la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Puede no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Concepción Siles Martín registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Loja a día veintitrés de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. E. C., en nombre y representación y como administrador solidario de la sociedad «Ceiba Legal, SL», interpuso recurso el día 6 de abril de 2026 mediante escrito con base en los siguientes argumentos:

«Que interpone recurso gubernativo contra la nota de calificación de fecha 23 de febrero de 2026 emitida por la Registradora de la Propiedad de Loja, doña Concepción Siles Martín, respecto de la escritura autorizada por el Notario de Madrid D. Francisco Javier Barreiros Fernández, protocolo 3215/2025, presentada bajo Entrada 6438 y Asiento 3328 del Diario 2025, exclusivamente en cuanto al defecto segundo relativo a la cláusula novena (Vencimiento anticipado).

Se deja expresa constancia de que el defecto primero (certificado de tasación) ha sido ya subsanado y no es objeto del presente recurso.

Hechos.

Primero. Se presentó en el Registro de la Propiedad de Loja escritura de préstamo mercantil con garantía hipotecaria (protocolo 3215/2025), practicándose Asiento 3328 del Diario 2025, Entrada 6438.

Segundo. La nota de calificación de 23/02/2026 suspendió la inscripción de la cláusula novena (vencimiento anticipado) por considerar que permite el vencimiento por impago de una sola cuota y/o por incumplimientos accesorios, citando la STS 792/2009 y el art. 693.2 LEC.

Tercero. El defecto relativo al certificado de tasación (defecto 1) ha sido subsanado y no se recurre.

Cuarto. El título es financiación mercantil: la escritura declara expresamente que se trata de “préstamo no consumidor” y excluye la aplicación de la Ley 5/2019 (LCCI). La

garantía recae sobre finca rústica y se hace constar, a los efectos procedentes, que el bien hipotecado no constituye vivienda habitual.

Fundamentos de Derecho.

I. Delimitación del recurso: El presente recurso se circunscribe al defecto segundo de la nota, relativo a la inscribibilidad de la cláusula novena (vencimiento anticipado). Queda fuera del recurso el defecto primero por haber sido ya subsanado.

II. Inaplicabilidad del bloque tuitivo “consumidor/vivienda habitual” y de la STS 792/2009 como canon registral del caso.

La nota invoca un canon de “justa causa/proporcionalidad” (STS 792/2009) y alude al régimen imperativo del vencimiento anticipado “cuando resulte aplicable” a préstamos con persona física garantizados con hipoteca sobre inmueble de uso residencial. Ese marco tuitivo no concurre en este supuesto: prestataria persona jurídica, préstamo expresamente no consumidor, finca rústica y constancia expresa de que el bien hipotecado no constituye vivienda habitual.

La naturaleza de la garantía –finca rústica– y la condición de persona jurídica de la prestataria sitúan la operación fuera de cualquier atisbo de contratación tuitiva. En este contexto, la mención de la nota de calificación a la “vivienda de uso residencial” es un error material que demuestra que la Registradora ha aplicado un “formulario estándar” de consumo a una operación de financiación profesional. No existe motivo alguno que justifique la intervención limitadora del Registro en la autonomía de la voluntad de dos entidades mercantiles.

La STS 792/2009 se cita en la práctica como referencia en escenarios de control de cláusulas predisuestas y contratación tuitiva. No puede operar como regla de exclusión registral automática en una financiación mercantil, donde el incumplimiento de la obligación principal de pago (impago) constituye, por su propia naturaleza, un incumplimiento esencial y objetivo.

III. Error de subsunción en el art. 693 LEC: distinción entre inscripción del pacto y presupuestos procesales.

La calificación afirma que el pacto “vulnera” el art. 693.2 LEC porque “no permite” el vencimiento por un solo impago. Esta conclusión confunde dos planos distintos: (i) la validez e inscribibilidad del pacto contractual de vencimiento anticipado, y (ii) los requisitos procesales para acudir a la ejecución hipotecaria y reclamar el total por esa vía. El art. 693.2 LEC (primer inciso) parte de que exista un pacto “convenido en la escritura” y que “conste en el asiento respectivo”; por ello no puede utilizarse como fundamento para impedir, en abstracto, el acceso registral del pacto base.

La Registradora confunde la validez sustantiva del pacto con su ejecutividad procesal. El art. 129 de la Ley Hipotecaria y el art. 693.2 de la LEC no prohíben la existencia de pactos de vencimiento por un solo impago; lo que hacen es regular los presupuestos para que el acreedor pueda acudir a la vía ejecutiva hipotecaria. Impedir la inscripción del pacto basándose en el art. 693.2 LEC es un contrasentido jurídico: es precisamente la inscripción en el Registro lo que permite que, llegado el caso, el tribunal pueda valorar si concurren los requisitos para el despacho de ejecución.

IV. Jurisprudencia reciente del TS en financiación mercantil (STS 1335/2025, ECLI:ES:TS:2025:4203):

(i) Identificación. STS núm. 1335/2025, de 30 de septiembre de 2025 (ROJ: STS 4203/2025; ECLI: ES:TS:2025:4203), Sala Primera. Ponente: Excmo. Sr. D. Rafael Sarazá Jimena.

Recurso de casación núm. 3015/2020.

(ii) Supuesto de hecho. La controversia se enmarca en una financiación hipotecaria a un promotor con desembolsos progresivos ligados al avance de obra. Las prestatarias sostuvieron un incumplimiento del banco en la forma de efectuar los desembolsos y promovieron un declarativo por incumplimiento y daños. Estando pendiente dicho

proceso, la entidad financiera declaró el vencimiento anticipado del préstamo en aplicación de la cláusula contractual y promovió la ejecución hipotecaria.

(iii) Doctrina.

(a) Autonomía de la voluntad (art. 1255 CC): el Tribunal Supremo recuerda que las partes pueden tipificar contractualmente determinados incumplimientos como habilitantes del vencimiento anticipado (events of default), sin exigir que, ex ante, sean “objetivamente graves” o que tengan por sí mismos la trascendencia resolutoria del art. 1124. CC.

(b) Control por buena fe/abuso: el ejercicio del vencimiento anticipado no es inmune al control; debe ejercitarse conforme a buena fe y sin abuso de derecho, valorando la entidad del eventual incumplimiento previo del acreedor y su relación con el incumplimiento del deudor.

(iv) Relevancia para el presente recurso. Esta línea jurisprudencial reciente – dictada en un contexto de financiación profesional/promotor– marca el canon aplicable a pactos de vencimiento anticipado en el tráfico mercantil: (i) la cláusula de aceleración no debe ser “censurada” ex ante con parámetros tuitivos propios de consumo; (ii) el control de proporcionalidad se canaliza, en su caso, a través de la buena fe/abuso en el ejercicio; y (iii) el impago de cuotas (letra a) es el incumplimiento principal, objetivo y típico cuya inscripción resulta plenamente coherente con esa doctrina.

V. Doctrina administrativa (DGRN/DGSJFP):

(i) Instrucción DGRN de 20/12/2019 (BOE-A-2019-18699). Delimita con precisión el ámbito subjetivo de la Ley 5/2019 (LCCI). La Dirección General afirma expresamente que “la Ley 5/2019 (...) no será aplicable a un prestatario persona jurídica, aunque ésta tenga la condición de consumidor” y que el acta previa y las exigencias tuitivas se circunscriben a las personas físicas. En consecuencia, no es jurídicamente correcto proyectar sobre un préstamo mercantil con prestatario persona jurídica los límites sustantivos y el canon de control propio del crédito inmobiliario tuitivo.

(ii) Resolución DGSJFP de 31/07/2024 (BOE-A-2024-21777). Contiene doctrina muy útil sobre el art. 693 LEC y su correcta subsunción registral. En particular: (a) distingue con claridad los dos supuestos del art. 693 LEC -reclamación/ejecución del art. 693.1 y vencimiento anticipado total del art. 693.2-, señalando que tienen naturaleza y requisitos distintos; (b) precisa que el art. 693.1 fija un mínimo legal (tres mensualidades o equivalente) que admite pacto elevando el umbral; y (c) reproduce literalmente el art. 693.2, poniendo de relieve que la remisión a LCCI/129 bis LH (“Siempre que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona física...”) opera únicamente cuando concurre ese presupuesto subjetivo y objetivo. En el resto de supuestos, cobra especial relevancia el inciso primero del art. 693.2 (“Podrá reclamarse la totalidad... en los términos convenidos... y que consten en el asiento respectivo”), que refuerza la necesidad de que el pacto conste registralmente.

(iii) Resolución DGSJFP de 16/06/2020 (BOE-A-2020-9052). Al analizar el art. 693.1 LEC, la Dirección General recuerda que la ley fija los requisitos mínimos para acudir al procedimiento directo y que no es necesario “repetir” en la escritura los límites legales, pero sí que el pacto habilitante conste en la escritura y en el asiento. La resolución subraya que el art. 693.1 añade: “Así se hará constar por el notario en la escritura de constitución y por el registrador en el asiento correspondiente”, destacando la función registral de reflejar los pactos de ejecución conforme al diseño legal. Esta lógica es coherente con el inciso primero del art. 693.2: el Registro no debe impedir el reflejo del pacto de vencimiento anticipado (especialmente el impago, letra a) cuando no concurre el régimen imperativo tuitivo de persona física/vivienda.

VI. Defecto de motivación y calificación “en bloque”; obligación de individualizar por incisos.

La cláusula novena contiene múltiples causas autónomas (a–i). La nota, sin embargo, rechaza el pacto de forma genérica, sin individualizar qué letras quedan afectadas ni por qué, y sin justificar por qué no procede la inscripción parcial de los incisos objetivables y separables. Esta falta de individualización impide conocer el alcance exacto de la suspensión y vulnera el estándar de motivación exigible a la calificación.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha reiterado (vid. Resolución de 22 de mayo de 2023) que la calificación debe ser exhaustiva y motivada de forma individualizada. Al suspender la cláusula novena “en bloque”, la Registradora de Loja incumple su obligación de precisar qué incisos específicos son, a su juicio, contrarios a la ley. Esta falta de desglose produce indefensión al presentante y vicia la nota de calificación, pues impide la inscripción parcial de aquellos pactos que, incluso bajo el restrictivo criterio de la Registradora, resultan perfectamente lícitos y separables.

La motivación es insuficiente para sustentar una denegación global de una cláusula compuesta por múltiples causas heterogéneas, pues la calificación no precisa qué incisos concretos considera subsumibles en cada uno de los dos reproches formulados ni por qué no procede el despacho parcial de las causas claramente objetivables.”

VII. Análisis detallado de la cláusula novena.

Se expone a continuación un análisis por incisos, a efectos de inscripción total o, subsidiariamente, parcial:

a) Impago de alguna de las cuotas de capital e intereses. Debe inscribirse. El préstamo tiene una duración inicial de 12 meses. La letra a) prevé el vencimiento anticipado por impago de alguna de las cuotas de capital e intereses, lo que constituye el incumplimiento principal por excelencia en un préstamo: es un hecho objetivo, verificable y medible (no discrecional), que no deja el vencimiento al mero arbitrio del acreedor, sino que lo anuda a un evento externo y constatado y perfectamente determinado.

Además, la calificación parte de una premisa que no se deduce del título: que “una cuota” equivale a una cuota mensual. Esa inferencia es incorrecta en este caso concreto. En efecto, el propio contrato configura un esquema de pagos que impide identificar “cuota” con “mensualidad” de forma automática: se prevé que los intereses se devengan y satisfacen por trimestres. Consecuencia directa de esta arquitectura contractual es que el incumplimiento típico que contempla la letra a) (impago de la cuota debida de capital e intereses) equivale, en la práctica, a un período de tres meses, pues la obligación periódica exigible en prórroga está estructurada en términos trimestrales, no mensuales.

En consecuencia, la letra a) no solo es inscribible por su carácter principal y perfectamente determinado, sino que, además, no puede rechazarse con base en una equiparación automática “cuota = mes” que el título no contiene y que resulta incompatible con el régimen de pagos efectivamente pactado. Por ello procede su inscripción, al menos, como pacto autónomo y separable, y en todo caso con prioridad frente a otros incisos potencialmente discutibles por generalidad.

b) Falta de primer rango registral. Debe inscribirse: afecta directamente a la eficacia real y al riesgo del acreedor.

c) Cambio de control sin autorización previa y por escrito. Debe inscribirse: covenant típico de financiación mercantil; el control se proyecta sobre el ejercicio conforme a buena fe.

d) Menoscabo o depreciación hasta el 30% del valor de tasación o carga/gravamen no declarado. Debe inscribirse: incluye umbral cuantificado y supuestos objetivables vinculados a suficiencia de garantía.

e) Impago de impuestos o gastos comunitarios; incumplimiento de deberes de conservación; falta de seguro al corriente. Debe inscribirse: conexión directa con conservación del valor de la garantía y cargas preferentes.

f) Indemnizaciones de seguro no aplicadas a amortización (o reparación/reconstrucción) en 180 días. Debe inscribirse: preservación del valor de la garantía.

g) Impago de la póliza de seguro que cubra al menos el valor de tasación. Debe inscribirse: protección objetiva de la garantía.

h) Falta de información previa sobre potenciales arrendatarios/compradores/inversores. Si se estimara excesiva o sin trascendencia real, es separable (no puede arrastrar a los incisos principales).

i) Infracción de cualesquiera estipulaciones pactadas. Es el inciso más vulnerable por generalidad. Subsidiariamente, puede excluirse por indeterminación sin afectar al resto.

j) Nuevas cargas, limitaciones o falta de inscripción imputable al deudor en seis meses. Su conexión con la garantía es directa: la aparición de cargas o restricciones registrales puede afectar al rango, a la preferencia y, en definitiva, a la efectividad y valor realizable de la hipoteca; y la falta de inscripción imputable al deudor puede comprometer la perfección/eficacia registral de elementos pactados y, por tanto, el perímetro de protección del acreedor. En financiación mercantil, este tipo de covenants registrales cumplen una función típica de preservación del crédito garantizado.

Suplico

Por todo lo expuesto, suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por interpuesto este recurso contra el defecto segundo, dicte resolución por la que:

1) Con carácter principal, revoque el defecto segundo de la nota y se acuerde la inscripción parcial de la cláusula novena, inscribiendo en todo caso las letras a), b), c), d), e), f), g) y j) por ser supuestos objetivos y separables; y excluyendo únicamente (si así se estimara necesario) los incisos de redacción más abierta (p. ej., la letra i) por generalidad, y/o la letra h) por su naturaleza meramente informativa), sin que la eventual discusión de un inciso concreto pueda arrastrar a la denegación del resto, ni afectar al núcleo de impago y conservación de garantía.

2) Subsidiariamente, acuerde una nueva calificación individualizada por letras, indicando con precisión qué incisos se rechazan y con qué fundamento, evitando una denegación global de una cláusula divisible.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió el preceptivo informe el día 20 de abril de 2026 confirmando su nota de calificación en cuanto a todas las estipulaciones y elevó el expediente a este Centro Directivo. Dado traslado del recurso interpuesto al notario autorizante de la escritura calificado, no ha presentado alegación alguna en el plazo previsto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1109, 1129, 1171 a 1175, 1256, 1740 y 1754 del Código Civil; 317 del Código de Comercio; 1.3.º, 2, 9, 12, 18, 19 bis, 27, 98, 107, 110.2.º, 114, 119 bis, 129.2.c), 130, 134, 143, 258, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 517, 572, 674, 682 y 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 2, 17 y 23.5 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; 18 y 20 de la Ley del Notariado; 7, 9, 51.6.ª, 127, 234.1.3.ª, 235, 238 y 241 del Reglamento Hipotecario; 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; 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 y 9 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, 24 de septiembre y 10 de noviembre de 2015, 19 de octubre y 10 de noviembre de 2016 y 9 de marzo, 15 y 13 de septiembre y 7 de noviembre de 2017, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de enero y 13 de junio de 2025 y 9 y 11 de febrero de 2026, relativas a la calificación de las cláusulas de los préstamos hipotecarios, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 2012, 16 de septiembre de 2014, 13 de septiembre y 7 de noviembre de 2017 y 22 de febrero y 23 de abril de 2018, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de mayo y 29 de noviembre de 2023 y 21 de febrero de 2024, sobre contenido del informe registral.

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 que, a su vez hayan sido recurridas, se ajustan o no a Derecho.

En consecuencia, la única cuestión objeto de análisis en este recurso es la recogida en el defecto segundo de la nota de calificación, relativo a la cláusula novena de vencimiento anticipado, en especial el vencimiento total del préstamo «por impago de una sola cuota» o por el incumplimiento de una serie de obligaciones que el registrador califica de «accesorias». Queda, por tanto, fuera de controversia el defecto primero, relativo a la tasación para subasta, según reconoce expresamente el propio recurrente.

2. Como punto de partida de este análisis, 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 destinado «al desarrollo de su actividad empresarial» (expositivo II), que grava una finca rústica, que pertenece a una sociedad mercantil, que es la prestataria e hipotecante; por lo que en este ámbito es en el que debe abordarse la susceptibilidad de inscripción de las cláusulas cuya suspensión se recurre.

Desde esta perspectiva, no procede la aplicación del argumento de la nota de calificación referido a que la suspensión se fundamenta en la aplicación del «régimen imperativo del vencimiento anticipado en préstamos con persona física garantizados con hipoteca sobre inmueble de uso residencial».

3. La parte primera del defecto recurrido, la no inscripción del supuesto de la cláusula de vencimiento anticipado que permite el vencimiento total del préstamo por el impago de un solo plazo de amortización (supuesto de la letra a) de la cláusula), se fundamenta en que tal causa no se trata de un incumplimiento esencial y proporcionado, ni responde a una justa causa.

Además, se señala en la nota de despacho, que el referido pacto vulnera lo dispuesto el artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que no permite el

vencimiento total por un solo impago; entendiéndose -así en el informe-, que es exigible, al menos el impago de tres plazos mensuales, o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses, por aplicación analógica del artículo 693.1 de la citada Ley, que se refiere al vencimiento parcial.

Aun admitiendo que esa limitación contractual fuere aplicable, se considera que ese requisito se cumple en este supuesto dado que el préstamo se amortiza en la forma siguiente:

a) En cuanto al principal (tramo 1 ya entregado y tramo 2 a entregar en el plazo máximo de noventa días desde el otorgamiento), mediante un solo pago en el momento del vencimiento del préstamo el 16 de diciembre de 2026 o, en su caso, al vencimiento de las sucesivas prórrogas trimestrales posibles con la fecha máxima el 16 de diciembre de 2027 (estipulación segunda).

b) Respecto del pago de los intereses remuneratorios, en cuanto a los correspondientes a la primera entrega del capital -tramo 1-, por retención del importe aplicable de seis meses de forma anticipada a la firma del contrato, y en cuanto a los correspondientes a la segunda entrega del capital -tramo 2-, por retención de forma anticipada a la entrega de ese capital de los aplicables «por el periodo comprendido desde la Fecha de Desembolso del Tramo 2 hasta la fecha en que se cumplan seis (6) meses desde el otorgamiento»; pagándose el resto de los intereses de ambos Tramos al vencimiento ordinario del préstamo el 16 de diciembre de 2026 (interpretación sistemática de las estipulaciones primera, segunda y cuarta). En caso de tener lugar alguna de las prórrogas posibles del préstamo, el importe de los intereses devengados y no pagados correspondientes a los segundos seis meses del primer año de ambos Tramos deben quedar abonados en ese momento, y se deberán pagar por adelantado los intereses correspondientes al trimestre extendido, en concreto quince días naturales antes del vencimiento de período anterior (la voluntad de prorrogar deberá comunicarse al acreedor con al menos treinta días de antelación -estipulación segunda-).

Este sistema de amortización implica que, al comprender cada pago una cifra que equivale a doce o más meses del capital, y por intereses una cifra que equivale a seis meses del principal entregado -de cada entrega o del total entregado-, o de tres meses de intereses del total capital entregado en caso de prórroga, el impago de un solo plazo estipulado -de capital o intereses- que deba amortizarse cumpliría con la limitación del incumplimientos exigido por el artículo señalado en la nota de calificación, dado que, además, el tipo de interés ordinario pactado es del 13,50% anual -3,375% trimestral-.

No se aprecia tampoco indeterminación alguna en la fijación de la forma en la que se deben realizar los respectivos pagos, siendo necesario simplemente una interpretación sistemática de dos artículos, interpretación que se encuadra plenamente dentro del ámbito propio de la calificación registral.

En consecuencia, procede en este punto revocar la nota de calificación, sin necesidad de entrar a valorar si, tratándose de un préstamo mercantil, es aplicable imperativamente el número mínimo de tres de impagos mensuales establecido en el citado artículo 693.1 de la Ley procesal, o si, al contrario, es aplicable en este caso el principio de autonomía de voluntad entre partes profesionales, que rige en materia de contratación y que recoge, como regla general, cuando no sea aplicable la normativa de protección de los consumidores, el inciso primero del artículo 692.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que señala que: «Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses en los términos en los que así se hubiese convenido en la escritura de constitución y consten en el asiento respectivo».

4. La parte segunda del defecto recurrido, la no inscripción del resto de los supuestos de vencimiento recogidos en la cláusula de vencimiento anticipado, los cuales no se describen en la nota de calificación, se fundamenta genéricamente en que se trata de «incumplimientos de obligaciones accesorias o “circunstancias obligacionales” no reconducidas a un incumplimiento esencial y proporcionado, por contravenir la doctrina

jurisprudencial sobre la exigencia de justa causa y por no adecuarse, cuando resulte aplicable, al régimen imperativo del vencimiento anticipado en préstamos con persona física garantizados con hipoteca sobre inmueble de uso residencial», sintetizando la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo número 792/2009, de 16 de diciembre.

Respecto a la posible aplicación de la normativa de protección de consumidores, ya se ha señalado en un fundamento de derecho anterior que la misma no opera en el supuesto objeto de este recurso, y respecto del motivo de suspensión de tratarse de incumplimiento de obligaciones accesorias que no responden a una justa causa para poder generar un vencimiento anticipado, debe reiterarse la doctrina de este Centro Directivo que señala que las causas de vencimiento anticipado, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser excluidas de la inscripción bajo el único argumento de su falta de trascendencia jurídico-real inmobiliaria o accesoriedad de forma genérica, 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 no inscribibles por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia; debiendo, en caso de aplicación de conceptos abstractos recogidos jurisprudencialmente, de explicitarse y justificarse respecto de cada pacto concreto.

No obstante, dado que el recurrente solicita un pronunciamiento expreso sobre cada causa de vencimiento anticipado excluida, que la registradora de la propiedad concreta en su informe el motivo de la accesoriedad en cada caso concreto, al amparo de las resoluciones citadas en los Vistos sobre el contenido del informe registral en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, y teniendo en cuenta la posibilidad de una nueva calificación de la cláusula novena al amparo del artículo 127 del Reglamento Hipotecario, se procede a analizar el carácter inscribible de cada supuesto concreto de vencimiento anticipado objeto del recurso.

5. Es doctrina de esta Dirección General, acerca de 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–, que 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. Aplicando estos criterios a los distintos supuestos de vencimiento anticipado englobados en su falta de trascendencia real y accesoriedad en la nota de calificación, debe señalarse que ninguna causa de vencimiento anticipado pueden ser excluidas de la inscripción bajo el único argumento de su falta de trascendencia jurídico-real inmobiliaria, como hace la registradora en su informe, porque la tienen al poder constituir el fundamento de la ejecución si se inscriben como supuestos de vencimiento anticipado (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019 que señala que la cláusula de vencimiento anticipado constituye el instrumento que genera la unión del negocio complejo con causas entrelazadas que es el préstamo hipotecario).

Respecto del argumento de su accesoriedad en todo caso, procede analizar cada uno de los supuestos de vencimiento anticipado rechazados por separado.

En cuanto al supuesto de la letra b) de la estipulación novena, relativo a que la hipoteca no goce de primer rango registral al tiempo de su inscripción a favor de la acreedora; el mismo es perfectamente inscribible al estar relacionado con la eficacia y preferencia del derecho real de hipoteca, es decir, a las posibilidades reales del acreedor de obtener el cobro de lo debido mediante el ejercicio de la acción real hipotecaria. Otra cosa sería, dado los términos concretos de su redacción en este caso, que una vez inscrita la hipoteca y determinado su primer rango registral en el momento de la inscripción, su constancia registral sea superflua.

El supuesto de la letra c), referido al cambio de accionario de la prestataria que implique un cambio de control sin autorización escrita de la prestamista; no es inscribible porque sí tiene un carácter accesorio respecto de la obligación garantizada con la hipoteca al ser ajena al derecho real de hipoteca, que atiende a la traba de la finca y no a las circunstancias personales de los garantes. Esta causa de vencimiento no incide sobre la finca hipotecada ni sobre su conservación física, tampoco altera el rango de la hipoteca ni modifica su extensión objetiva, ni afecta por sí misma a la conservación jurídica de la garantía (aquí sí es aplicable el criterio de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 16 de diciembre de 2009, y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado sentada a partir de la Resolución de 9 de junio de 2011).

El supuesto de la letra d), en cuanto contempla el menoscabo o depreciación de los bienes hipotecados que llegue al treinta por ciento del valor de tasación; en principio sería inscribible por estar relacionada con la conservación de la finca gravada o garantía. No obstante, dada la redacción concreta de este supuesto en la escritura calificada, debe rechazarse su inscripción, al pactar su determinación «según informe del perito que designe la acreedora», lo que contraviene a lo dispuesto en el artículo 1256 del Código Civil que rechaza que el cumplimiento de los contratos pueda quedar al arbitrio de uno de los contratantes. Tampoco puede acceder ya que no permite al deudor sustituir la garantía conforme exige al artículo 1129.3 del Código Civil, ni señala un período de tiempo razonable para esa reposición de la garantía, como se ha señalado en múltiples Resoluciones.

El supuesto de la letra e), relativo al impago de impuestos o gastos comunitarios y al incumplimiento de deberes de conservación; sí es inscribible conforme a una reiterada doctrina de esta Dirección General ya que tiene relación con obligaciones inherentes a la finca gravada que puedan constituir cargas preferentes a la hipoteca según la respectiva normativa aplicable, y, en consecuencia, al incumplimiento afecta a las posibilidades

reales del acreedor para obtener el cobro de lo debido mediante el ejercicio de la acción real hipotecaria.

Los supuestos de la letra f) y g), relativos, respectivamente a la percepción de indemnizaciones del seguro de daños de la finca gravadas no aplicadas a la amortización anticipada del préstamo o a la reconstrucción o reparación de la finca, y al impago de la póliza de ese seguro de daños, que cubra al menos el valor de tasación; también son inscribibles por cuanto responden al principio de conservación del valor de la garantía o su sustitución en caso de devenir determinados riesgos que la hagan ineficaz o insuficiente (vid. Resolución de 28 de abril de 2015). La importancia del seguro de daños en relación con la garantía hipotecaria ha quedado ratificada, incluso en materia de préstamos a consumidores, por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de créditos inmobiliarios, que permite la imposición obligatoria como venta vinculada de la suscripción –y mantenimiento– por el prestatario de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca (artículo 17).

El supuesto de la letra h), referente a la falta de información previa a la prestamista sobre posibles arrendatarios, compradores o inversores interesados en la adquisición o explotación arrendaticia de la finca, sí es claramente obligatorio y accesorio, siendo aplicable mutatis mutandis lo antes señalado para el supuesto de la letra c).

El supuesto de la letra i), que sanciona con el vencimiento anticipado la infracción de cualesquiera estipulaciones pactadas en la escritura, no es inscribible por infringir el principio de determinación exigible en toda causa de vencimiento anticipado expuesto en el fundamento de derecho quinto, que puede incluir supuestos de incumplimiento meramente accesorios, ajenos a la obligación asegurada y a su garantía.

Finalmente, el supuesto de la letra j), relativo a la inscripción de nuevas cargas, limitaciones, condiciones o actos dispositivos con o sin prioridad registral respecto de la hipoteca, o a la falta de inscripción de la escritura por causa imputable al deudor en el plazo de seis meses; no es inscribible, pues respecto del acceso al Registro de nuevas cargas posteriores, porque su rango vendrá determinado por la prioridad registral, sin afectar a la eficacia de la garantía hipotecaria, salvo algún supuesto excepcional (vid. Resolución de 1 de octubre de 2010), y respecto a la inscripción de la hipoteca, porque una vez practicada la misma, esta causa de vencimiento deviene ineficaz y superflua.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto a las cláusulas suspendidas señaladas a lo largo de esta resolución y revocar en cuanto a las mismas la nota de calificación, desestimando el recurso y ratificando la calificación registral en cuanto al resto de los pactos.

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