III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24388 *Resolución de 31 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad accidental de Murcia n.º 2, en un supuesto en el cual se pretende inscribir una escritura de novación de préstamo hipotecario que modifica el tipo de interés ordinario y el de demora, pasando en ambos casos a ser fijo.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Palomero Álvarez-Claro, notario de Murcia, contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Murcia número 2, doña Griselda Díaz Romero, en un supuesto en el cual se pretende inscribir una escritura de novación de préstamo hipotecario que modifica el tipo de interés ordinario y el de demora, pasando en ambos casos a ser fijo y, en coherencia con esa modificación se altera la responsabilidad hipotecaria por ambos conceptos, pasando a señalar una cantidad máxima para garantizar los intereses ordinarios y una cantidad máxima para garantizar los intereses de demora.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 18 de marzo de 2026 por el notario de Murcia, don Antonio Palomero Álvarez-Claro, con el número 560 de protocolo, se formalizaba la novación modificativa del préstamo garantizado con la hipoteca de la inscripción 2.ª de la finca registral número 34.972 de Murcia, del Registro de la Propiedad de Murcia número 2, la cual ya fue objeto de novación por las inscripciones 3.ª y 4.ª, y objeto de ampliación y novación por la inscripción 5.ª Según resultaba del historial registral de las inscripciones 2.ª y 5.ª, la hipoteca garantizaba hasta este momento, además del principal, los intereses ordinarios por una cantidad equivalente a un año al tipo inicial del 4,403%, y los moratorios por una cantidad equivalente a dos años al tipo pactado del 10,403%.

En la escritura ahora presentada se estipulaba, literalmente, lo siguiente:

«Asimismo, como consecuencia inherente a la modificación del tipo de interés ordinario aplicable al contrato de financiación, el tipo de interés remuneratorio garantizado hipotecariamente será del 1,900% nominal anual. Entendiéndose modificada en este sentido la responsabilidad hipotecaria en concepto de intereses ordinarios, quedando fijada en tres mil setecientos setenta y cuatro con treinta y cinco euros (3.774,35 €).

En consonancia con lo anterior, las partes acuerdan dejar sin efecto, a partir de la fecha de entrada en vigor de los pactos de esta novación, todo aquello que se oponga al contenido de la presente cláusula, en especial, las referencias a la variabilidad del tipo de interés».

Se modifica el tipo de interés de demora que queda establecido de la siguiente forma: «El tipo de interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del periodo en el que resulta exigible, es decir, 4,90%. (…)

Asimismo, como consecuencia inherente a la modificación del tipo de interés de demora aplicable al contrato de financiación, el tipo de interés moratorio garantizado hipotecariamente será del 4,900% nominal anual. Entendiéndose modificada en este sentido la responsabilidad hipotecaria en concepto de intereses de demora, quedando fijada en nueve mil setecientos treinta y tres con ochenta y cinco euros (9.733,85 €)».

cve: BOE-A-2026-24388
Verificable en https://www.boe.es

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Murcia número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Griselda Diaz Romero, registradora accidental de la Propiedad de Murcia n.º 2, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, acuerdo la siguiente calificación negativa el día 17 de Abril de 2026:

I. Hechos:

1.º El documento calificado es copia de escritura otorgada en Murcia el día 18 de Marzo de 2026 ante el Notario Don Antonio Palomero Álvarez-Claro, número 560 de protocolo, presentada bajo el asiento 622 del Diario electrónico del año 2026.

2.º Es copia de escritura de novación de préstamo garantizado con la hipoteca de la inscripción 2.ª –de la finca 34.972 de la sección 8.ª de Murcia, que fue objeto de novación por las inscripciones 3.ª y 4.ª–, y objeto de ampliación y novación por la inscripción 5.ª

3.º Consultado el Registro, se observa que tanto en la inscripción 2.ª como en la inscripción 5.ª se aseguraron los intereses ordinarios por una cantidad equivalente a un año al tipo inicial del 4,403% y los de demora por una cantidad equivalente a dos años al tipo del 10,403%.

4.º En el documento ahora calificado, se pacta, con efectos desde el día 1 de abril de 2026, un tipo de interés ordinario fijo del 1,900% y un tipo de interés de demora del 4,900%. Se establece que, como consecuencia de tal modificación, se altera la responsabilidad hipotecaria por tales conceptos, pactándose una cantidad equivalente a un año al tipo del 1,900% para intereses ordinarios y una cantidad equivalente a un año al tipo del 4,900% para intereses de demora.

II. Fundamentos de Derecho:

1.º Estableciéndose en el documento que se procede a alterar la responsabilidad hipotecaria como consecuencia de la alteración en el tipo de interés, se observa sin embargo que se ha modificado asimismo la responsabilidad por intereses de demora no solo por la alteración del tipo, dado que se ha alterado también el periodo de tiempo asegurado que era de dos años y ahora equivale a un año. No es posible saber por tanto si existe un error en la cantidad determinada y tan solo se pretende una adaptación de la responsabilidad por la mera alteración en el tipo de interés de demora manteniendo el periodo temporal de dos años o si en realidad se pretende asimismo la alteración del periodo de tiempo a que se contrae la responsabilidad hipotecaria por intereses de demora.

En virtud de lo expuesto, acuerdo el día 17 de Abril de 2026 suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable indicado en el número 1.º de los Fundamentos de Derecho.

Contra el presente fallo del registrador (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Griselda Díaz Romero registrador/a accidental de Registro de la Propiedad de Murcia n.º 2 a día diecisiete de abril del dos mil veintiséis.»

cve: BOE-A-2026-24388
Verificable en https://www.boe.es

III

Contra la anterior nota de calificación don Antonio Palomero Álvarez-Claro, notario de Murcia, interpuso recurso el día 26 de mayo de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Fundamentos de hecho y de Derecho.

I. Se acuerda modificar el tipo de interés anual aplicable a uno fijo durante el resto de la duración de este contrato. El tipo de interés fijo será del uno con noventa por ciento (1,900%).

Consecuentemente se modifica la responsabilidad hipotecaria por intereses ordinarios quedando fijada de la siguiente forma:

"Asimismo, como consecuencia inherente a la modificación del tipo de interés ordinario aplicable al contrato de financiación, el tipo de interés remuneratorio garantizado hipotecariamente será del 1,90% nominal anual. Entendiéndose modificada en este sentido la responsabilidad hipotecaria en concepto de intereses ordinarios, quedando fijada en tres mil setecientos setenta y cuatro con treinta y cinco euros (3. 774,35 €).

En consonancia con lo anterior, las partes acuerdan dejar sin efecto, a partir de la fecha de entrada en vigor de los pactos de esta novación, todo aquello que se oponga al con tenido de la presente cláusula, en especial, las referencias a la variabilidad del tipo de interés.

II. Se modifica el tipo de interés de demora que queda establecido de la siguiente forma:

"El tipo de interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del periodo en el que resulta exigible, es decir, 4,900%." (…)

"Asimismo, como consecuencia inherente a la modificación del tipo de interés de demora aplicable al contrato de financiación, el tipo de interés moratorio garantizado hipotecariamente será del 4, 900% nominal anual. Entendiéndose modificada en este sentido la responsabilidad hipotecaria en concepto de intereses de demora, quedando fijada en nueve mil setecientos treinta y tres con ochenta y cinco euros (9.733,85 €)."

III. El sistema legal pactado es absolutamente acordé con la regulación legal y se encuentra comprendido dentro de los límites estructurales de la configuración del derecho hipotecario mediante un procedimiento fijado que sustituye totalmente el procedimiento anterior pactado.

Su interpretación es clara y nítida y no arroja margen de imprecisiones o dudas, si fuera eso a lo que se refiere la nota, dado que los términos en los que está redactada son confusos y obstaculizan la comprensión de la misma.

La validez del sistema establecido ha sido reiterada por el Centro Directivo al que me dirijo en muchas ocasiones.

Así, la Resolución de 12 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública establece:

"Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones 28 de mayo de 2014, 25 de enero y 21 de marzo de 2017 y 20 de marzo, 11 de junio y 14 y 28 de julio de 2020) que, en lo tocante a la configuración de la responsabilidad hipotecaria que se fije en garantía de los intereses ordinarios y de demora que se puedan devengar, dentro de los límites legales imperativos (artículos 25 de la Ley 5/2019, 114, párrafos segundo y tercero, de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario), opera la libertad de pacto, la cual puede ejercitarse, bien no garantizando los intereses devengados de un tipo determinado, bien fijando una cobertura en número de años distinta para cada tipo de interés, bien señalando un tipo máximo de cobertura superior a

cve: BOE-A-2026-24388
Verificable en https://www.boe.es

uno respecto del otro, sin que tengan que guardar ninguna proporción ya que estructuralmente nada impide que la garantía de uno u otro tipo de interés sea inferior los efectivamente devengados, como nada impide la garantía parcial de la obligación principal. En este sentido, puede pactarse que la garantía hipotecaria cubra únicamente parte de la obligación principal o de intereses (artículos 1255 y 1826 del Código Civil). La libertad de pacto se manifiesta especialmente respecto de la extensión de la hipoteca a las costas y gastos, pues sólo quedarán cubiertos cuando se haya convenido así.”

IV. No se indica en la nota de calificación, qué precepto legal o reglamentario se ha incumplido para dar lugar a la calificación negativa.

No se entiende, por tanto el fundamento en que se basa la misma y por esa causa carezco también de medios para defenderme.

La total ausencia de motivación infringe los preceptos constitucionales de derecho a la defensa así como los preceptos, tanto constitucionales como nivel legal que obligan a la administración a fundamentar sus actos.

Entre otros: Artículo 35.1 LPACAP: establece qué actos administrativos deben ser motivados. Entre ellos:

Los que limiten derechos subjetivos o intereses legítimos.

Los que resuelvan procedimientos de revisión de oficio, recursos o arbitrajes.

Los que se separen del criterio seguido anteriormente o de dictámenes de órganos consultivos.

Los acuerdos de suspensión de actos, medidas provisionales, tramitación de urgencia, etc.

Artículo 88.3 LPACAP: dispone que las resoluciones administrativas contendrán la decisión y, en su caso, la motivación.

Además, la exigencia de motivación tiene fundamento constitucional y jurisprudencial:

Artículo 9.3 de la Constitución Española: garantiza la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.

Artículo 103.1 de la Constitución Española: somete la actuación administrativa al principio de legalidad y al servicio objetivo de los intereses generales.

Artículo 24 CE: conectado por la jurisprudencia con el derecho a la tutela judicial efectiva, ya que sin motivación suficiente se dificulta la impugnación del acto.

Constitución Española de 1978.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal Constitucional ha reiterado que la motivación:

Permite conocer las razones de la decisión, facilita el control jurisdiccional, y evita decisiones arbitrarias.

Por todo lo alegado,

Solicita que se revoque la nota de calificación referida, ordenando la inscripción del título negativamente calificado y la práctica de los asientos correspondientes.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió su preceptivo informe el día 28 de mayo de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 25 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; 1255 y 1826 del Código Civil; 9, 12, 18 y 114 de la Ley

cve: BOE-A-2026-24388
Verificable en https://www.boe.es

Hipotecaria; 51 y 220 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 y 10 de octubre de 1997, 20 y 21 de enero de 1998, 9 de febrero de 2001, 31 de octubre de 2013, 28 de mayo de 2014, 22 de septiembre de 2016, 25 de enero y 21 de marzo de 2017, 16 de febrero de 2018 y 5 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 20 de marzo, 11 de junio, 14 y 28 de julio y 10 de diciembre de 2020.

1. El objeto de este recurso consiste en determinar si resulta inscribible una escritura de novación de préstamo hipotecario en la que las partes pactan un nuevo tipo, fijo, de interés de demora (4,900%) y señalan una cifra global y exacta de responsabilidad hipotecaria máxima por tal concepto (9.733,85 euros). La registradora suspende la inscripción porque constata que dicha cifra equivale matemáticamente a un año de intereses moratorios, mientras que en las inscripciones precedentes se garantizaban dos años por tal concepto, sospechando la existencia de un posible «error de cálculo» en la redacción de la escritura.

2. Resulta necesario analizar el alcance del principio de especialidad y determinación que rige nuestro ordenamiento hipotecario (artículos 12 de la Ley Hipotecaria y 219 y 220 del Reglamento Hipotecario). El objeto primordial de este principio es que cualquier tercero pueda conocer con absoluta certeza el límite máximo del gravamen que pesa sobre la finca.

Sin embargo, para cumplir con dicha exigencia en las garantías accesorias por intereses, la doctrina de este Centro Directivo admite dos fórmulas alternativas: como señala, por todas, la Resolución de 10 de diciembre de 2020, operando la libertad de pacto (artículo 1255 del Código Civil), las partes pueden ejercitarla bien fijando una cobertura en número de años, bien señalando directamente una cantidad máxima de cobertura en dinero de curso legal. En este segundo supuesto, la doctrina de este Centro Directivo establece de manera categórica que en modo alguno se exige que se especifique el plazo temporal que dicha cantidad, en conjunción con el tipo de interés pactado, implica la exigencia de consignar obligatoriamente el tipo de interés en la cláusula de responsabilidad obedece a la necesidad de que el registrador pueda realizar el control imperativo del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, verificando que la cantidad fijada no encubra un plazo superior al límite legal de las cinco anualidades. En el caso examinado, consta de forma expresa el tipo de interés de demora aplicable (4,900%) y consta también expresada la cantidad máxima asegurada (9.733,85 euros), de modo que la registradora dispone de los datos precisos para comprobar que la cobertura por intereses moratorios respeta de sobra dicho límite (al equivaler de facto a una sola anualidad).

Por tanto, comprobada la adecuación del pacto a las normas de rango imperativo, debe entenderse que el principio de especialidad queda satisfecho, no resultando necesario exigir una sobre justificación ni un desglose de las operaciones que dieron lugar dicha cifra.

3. La nota de calificación impugnada adolece de un exceso de celo fiscalizador que desborda el ámbito del artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Es evidente que la registradora debe calificar la legalidad de las formas extrínsecas y la validez de los pactos dispositivos, pero bajo la máxima universal «in claris non fit interpretatio», cuando una cláusula fija una cantidad líquida e inamovible de cara a terceros, no cabe buscar interpretaciones secundarias, ni paralizar el tráfico jurídico real por meras sospechas.

El dato relevante para el Registro es, en este caso, la cifra máxima garantizada, junto al tipo fijado, y no el procedimiento aritmético o contable que sirvió para pactar esta cifra.

Al amparo del artículo 1203 del Código Civil, la novación modificativa permite alterar las condiciones de la relación obligatoria preexistente. Además, el título presentado contiene una cláusula de cierre explícita por la que las partes acuerdan dejar sin efecto todo aquello que se oponga a lo pactado en la nueva regulación.

Por consiguiente, las partes no se encuentran vinculadas a mantener de forma inmutable la fórmula matemática que adoptaron en la constitución original de la hipoteca (los antiguos dos años). Si como consecuencia de la rebaja de tipos ahora las partes

cve: BOE-A-2026-24388
Verificable en https://www.boe.es

acuerdan señalar una cuantía máxima y alzada que –de facto– reduce la garantía temporal por intereses de demora un año, el pacto cabe desde luego en la libertad contractual (artículo 1255 del Código Civil). Resulta perfectamente admisible que las partes reconfiguren la cobertura accesoria de garantía de intereses moratorios, limitándola cuantitativamente.

4. Finalmente, tiene la razón el notario recurrente cuando denuncia la quiebra del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. La nota de calificación suspende la inscripción de la escritura novatoria, exponiendo detalladamente las dudas de la registradora, y las operaciones matemáticas que suscitan estas dudas, pero no ofrece un sustento o fundamento legal que justifique su rechazo.

Sustituir la fundamentación normativa por meras conjeturas no hace ningún favor al fundamental papel del registrador, en cuanto controlador de la legalidad, por lo que este Centro Directivo insiste en la necesidad de extremar el rigor normativo en las notas de calificación para evitar dilaciones innecesarias y evitar situaciones de indefensión procedimental a los ciudadanos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación recurrida.

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

cve: BOE-A-2026-24388
Verificable en https://www.boe.es