

**Resolución de 28 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la Propiedad de Santa Fe n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.**

*(BOE de 19 de febrero de 2025)*

**Registro de la Propiedad. Préstamo concedido por entidad de crédito a consumidores garantizado con hipoteca sobre un solar para edificar. Interés de demora equivalente al interés ordinario incrementado en dos puntos.**

Atendiendo a la interpretación literal y teleológica del artículo 28.3 de la Directiva 2014/17/UE, se podría haber transpuesto mediante una norma que respecto de los préstamos incluidos en el ámbito objetivo de la misma estableciera un tipo de demora legal máximo, imperativo para la entidad prestamista, pero que no impidiera pactar un tipo inferior -o incluso permitiera no pactar tipo de interés de demora alguno- en beneficio del prestatario, fiador o garante que tenga la consideración de consumidor. No obstante, dicha norma de la Directiva deja margen a las normas de transposición de la misma para que en el **Derecho nacional se establezca un concreto tipo legal de demora que no admita pacto en contrario**, logrando así una mayor certeza y seguridad jurídica (en tanto en cuanto excluye inequívocamente el control de abusividad de la cláusula).

Frente al régimen general de autonomía de la voluntad dentro de los límites legales en la contratación, el legislador español ha optado por un **régimen de exclusión** de aquella **en materia de intereses de demora**, con el fin de evitar cualquier discusión sobre la transparencia o abusividad de la cláusula reguladora de dichos intereses. Se trata, pues, de una decisión de política legislativa que excluye por completo la negociación, y por consiguiente la fijación de un tipo de demora inferior al legal.

No obstante, en relación con la aplicación del artículo 114, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, no se establece ninguna limitación en cuanto a la negociación de la cifra de responsabilidad hipotecaria, que puede ser inferior a la cifra máxima resultante de sumar tres puntos porcentuales al tipo máximo que -únicamente a efectos hipotecarios- pueda fijarse para los intereses ordinarios.

En el recurso interpuesto por don José Ignacio Suárez Pinilla, notario de Armilla, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Santa Fe número 2, don César Alfonso Frías Román, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

### **Hechos**

I

Mediante escritura otorgada el día 20 de septiembre de 2024 ante el notario de Armilla, don José Ignacio Suárez Pinilla, con el número 2.509 de protocolo, se formalizó un préstamo

concedido por «Caja Rural de Granada, S.C.C.» a dos personas físicas consumidoras garantizado con hipoteca sobre un solar para edificar que los prestatarios compraron el mismo día mediante escritura otorgada ante el mismo notario con número inmediatamente anterior de protocolo. En tal escritura de préstamo hipotecario, se pactó un tipo de interés de demora en los siguientes términos: «Se pactan unos intereses moratorios equivalentes al interés ordinario en todo momento pactado, incrementado en 2 puntos porcentuales».

## II

Presentada telemáticamente la escritura referenciada en el Registro de la Propiedad de Santa Fe número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis de la L.H. y 98 a 100 de su R.H.).

Entrada N.º 13012 del año 2024 - Fecha 20/09/2024.

Asiento N.º 3769 diario 2024.

Presentado el día veinte de septiembre del año dos mil veinticuatro.

Presentante: S. L., G.

Objeto: hipoteca.

Protocolo N.º: 2509/2024 de 20/09/2024.

Notario: Don José Ignacio Suárez Pinilla.

Notaría: Armilla.

Hechos.

I. Presentada el día 20/09/2024, bajo el Asiento 3769 del Diario 2024, la escritura pública otorgada el día 20/09/2024, ante el notario de Armilla José Ignacio Suárez Pinilla, con el número 2509/2024 de su protocolo, y cuya copia autorizada ha sido aportada el día 17/10/2024, en unión de la carta de pago del Impuesto, para su Calificación e Inscripción.

II. En el documento relacionado los cónyuges don J. M. R. H. y doña B. S. A., constituyen hipoteca voluntaria a favor de Caja Rural de Granada, SCC, por un importe de 45.000,00 euros de principal, sobre la finca registral 1158 del término de Alhendín.

A. En la escritura calificada se ha pactado el interés de demora equivalente al interés ordinario en todo momento pactado, incrementado en dos puntos porcentuales.

Fundamentos de Derecho.

A). Las normas sobre fijación del tipo de interés moratorio recogidas en los artículos 25 LCCI y 114.3 LH, no admiten “pacto en contrario” según establecen expresamente dichos artículos, y ello ni siquiera en beneficio del prestatario consumidor pues en el apartado IV del Preámbulo se indica que la finalidad de la LCCI, en este ámbito, ha sido “sustituir el régimen vigente, en el que existía cierto margen a la autonomía de la voluntad de las partes, por normas de carácter imperativo”.

A este respecto, el artículo 25 de la Ley 5/2019 dispone que “en el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizada mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo

podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la LEC. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario”, manifestándose en el mismo sentido el artículo 114.3 de la LH.

Como es sabido la Resolución de la D.G.R.N. de 5 de Diciembre de 2.019 ha señalado que las normas recogidas en los artículos 24 y 25 de la Ley 5/2019 relativas al tipo de interés moratorio y el plazo de impagos mensuales para provocar el vencimiento anticipado de los contratos de préstamo hipotecario con consumidores, son imperativas e inamovibles y no meramente dispositivas de fijación de unas cifras mínimas y máximas. A dicha conclusión se llega no tanto por la prohibición de pacto en contrario recogida en dichos artículos, sino, fundamentalmente por el carácter de “estrictamente imperativas” que les atribuye la exposición de motivos de la indicada Ley.

Así la indicada Exposición de Motivos señala que “por último, esta sección aborda la nueva regulación del vencimiento anticipado del contrato de préstamos y de los intereses de demora sustituyendo el régimen vigente, en el que existía cierto margen a la autonomía de la voluntad de las partes, por normas de carácter estrictamente imperativo... Del mismo modo dota de una mayor seguridad jurídica a la contratación, y se sustituye el anterior régimen de los intereses de demora, en el que únicamente se establece un límite máximo para cuantificarlos, por un criterio claro y fijo para su determinación. En ambos casos se persigue impedir la inclusión en el contrato de cláusulas que pudieran ser abusivas, o por decir mejor, que pudieran ser objeto de control judicial de abusividad pues el mismo se excluyó respecto de normas nacionales imperativas (artículo 1.2 de la Directiva 93/13).

Ahora bien, ello no implica que en todo caso que concurra como prestatario una persona física y que el inmueble hipotecado tenga carácter residencial, el interés moratorio deba ser necesariamente el resultado de la adición de tres puntos al interés remuneratorio pactado, sino que debe entenderse que ello es así únicamente cuando sea aplicable también estrictamente la Ley 5/2019, y más en concreto la norma recogida en su artículo 25.

Así tal limitación contractual no será aplicable en los supuestos de excepción de su aplicación recogidos en el art. 24 de la propia Ley, aunque en tales supuestos de excepción concurriera el ámbito de aplicación del nuevo artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria, que establece que el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales, sin que se admita pacto en contrario, “en el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora”, esta limitación tiene distinto carácter y alcance de lo contenido en el artículo 25 de la Ley 5/2019.

El ámbito del artículo 114.3 de la L.H. debe interpretarse en sus estrictos términos, lo que implica que es aplicable cualquiera que sea el carácter de las personas físicas prestatarias porque el artículo no distingue, pues también respecto de los préstamos concedidos por acreedores no profesionales, porque el artículo no lo exige; siempre que el inmueble hipotecado se encuentre destinado a un uso residencial.

De modo que lo más coherente es entender que mientras que en supuesto de los artículos 24 y 25 de la LCCI, el tipo de interés moratorio o el plazo de impagos para provocar el vencimiento anticipado, son imperativos, fijos e inamovibles, como ya señaló la Resolución de 5 de Diciembre de 2.019 y otras posteriores, entre las que podemos destacar las de 19-12-2019, 15-01-2020 y 28-01-2020.

En el supuesto de los artículos 114.3 y 129 bis de la L.H., ese tipo de interés moratorio o el plazo de impagos operan como un valor de máximo, que si admitirá pactos que beneficien al prestatario.

En tales supuestos de excepción no se encuentra justificado el carácter estrictamente imperativo de la norma “porque el préstamo pertenece a un segmento del mercado de crédito determinado, que difiere, por su naturaleza y riesgos, de los créditos hipotecarios estándar y que requiere, por tanto, un planteamiento adaptado” (considerando 17 de la Directiva 2014/17), lo que es extensible a todo supuesto excluido de la aplicación de la Ley 5/2019.

Así lo ha entendido la DGSJ y FP quien en Resolución de 5 de abril de 2020 (BOE 30-Julio-2020) y otra de 12 de Junio de 2.020 (BOE 31-Julio-2020) señala que no siendo aplicable el artículo 25 de la Ley 5/2019 por razón del tipo de préstamo, pero si el párrafo 3.ª del artículo 114 de L.H., si es posible pactar el interés de demora adicionado en dos puntos el interés ordinario.

Así pues, hay que distinguir: a) si es aplicable el artículo 25 de la Ley 5/2019, en cuyo caso no es posible pactar un interés moratorio distinto de adicionar en tres puntos porcentuales al interés remuneratorio aplicable; b) aquellos otros supuestos en que el citado precepto no resulta aplicable, pero sí el artículo 114.3 LH en cuyo caso el límite de los tres puntos porcentuales a que se refiere el citado precepto actúa como límite máximo y por ello es posible pactar que dicho interés de demora sea el resultado de adicionar en dos puntos al interés ordinario aplicable.

De todos modos, y aun entendiendo no aplicable al caso concreto dicha norma, se plantearía cuál sería el interés de demora aplicable a aquellos casos no encuadrados en el ámbito del artículo 25. En esa situación tampoco sería aplicable el artículo 114.3 LH, que tiene el mismo ámbito, por lo que algunos autores como G. G., consideran que habría que estar a lo dispuesto en la STS 364/2016 de 3 de junio, que, en aquél momento, y ante la ausencia de una norma más idónea, aplicó, por analogía, la norma de los intereses de demora procesales, si bien, y dada la existencia actual de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, la analogía debe referirse a lo dispuesto en el mismo artículo 25 de la misma.

Asimismo se deniega la inscripción de las cláusulas siguientes:

1. Por carecer de transcendencia real inmobiliaria y sin prejuzgar su eficacia obligacional entre las partes, puesto que en nada afectan al derecho inscribible, conforme a los arts. 2, 12 y 98 LH, 9 y 51.6 RH, pactos que realmente no son objeto de calificación por el Registrador, consignándose aquí a efectos meramente informativos, según criterio de las Resoluciones de la DGRN –hoy DGSJyFP– de fecha 07/02, 10/03, 06/05 y 24/07/2008 y 01/10/2010, no se han consignado en la inscripción las siguientes cláusulas: El párrafo segundo del apartado 3.5. Diferencial; los Gastos e impuestos a cargo de la entidad de la estipulación Quinta. De las Condiciones Generales: Primera a Séptima; Octava, con excepción de los párrafos primero y quinto, que sí se inscriben; y Décimo Segunda a final.

Cláusulas financieras. La comisión por reclamación de posiciones deudoras, por redundante y desproporcionada conforme a la STS 556/19, de 25 de octubre.

Acuerdo.

Por todo lo expuesto he acordado suspender la inscripción del documento presentado por los defectos subsanables relacionados, en razón a los fundamentos de derecho también expresados. Notifíquese este acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde ésta fecha.

En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la L.H. Pudiendo, 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 prevista en el artículo 42.9 de la L. H.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

En Santa Fe.–El registrador Fdo. Don César Alfonso Frías Román. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por César Alfonso Frías Román registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Santa Fe n.º 2 a día veinticuatro de octubre del dos mil veinticuatro.»

Contra la anterior nota de calificación, don José Ignacio Suarez Pinilla, notario de Armilla, interpuso recurso el día 28 de octubre de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos:

En la escritura citada, se formaliza por la Caja Rural de Granada, SCC un préstamo a persona física consumidor con garantía hipotecaria sobre un inmueble de uso no residencial (en concreto se hipoteca un solar), en la que se pacta, de conformidad a lo dispuesto en la FEIN entregada al prestatario y refleja el acta de transparencia previa, un interés de demora a favor de la entidad de crédito de + 2 puntos sobre el interés remuneratorio.

El Sr Registrador entiende, que “imperativamente” debe ser el interés de demora de + 3 puntos, por aplicación analógica del artículo 25 de la Ley 5/2019; calificación con la que no estamos de acuerdo, por los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

Primero. La Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI), establece en su artículo 2.1 su ámbito de aplicación, distinguiendo dos supuestos de sujeción a la Ley:

a) Préstamos hipotecarios, en el que el prestatario, el fiador o garante sea una persona física, consumidor o no, siempre que la hipoteca recaiga sobre un inmueble de uso residencial, entendiéndose por tal a las viviendas, trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica.

b) Préstamos hipotecarios cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor. En este segundo supuesto, la DG, en su instrucción de 2012-2019 y en resolución, entre otras, de 06-02-2020, aclaró, que es aplicable la LCCI, con independencia de que el destino del inmueble sea o no residencial.

La LCCI, a lo largo de su articulado, en algunas normas se refiere a los dos supuestos de su ámbito de aplicación (art. 2, art. 4, art. 24, disposición final 1.ª, cuatro) y, en otras, en concreto en materia de intereses de demora, sólo al primero de ellos (art. 25 y, disposición final 1.ª, dos, que redacta de nuevo el art. 114.3 de la LH).

En el caso de este recurso, estamos ante este segundo supuesto puesto que se hipoteca un bien de uso no residencial (solar).

Segundo. A los efectos que aquí nos interesan, la LCCI establece, en materia de interés de demora, una norma imperativa en su artículo 25 exclusivamente para “los préstamos o créditos concluidos por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial”. Esta norma imperativa es que “el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales”, añadiendo que “las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario”.

Es cierto, como ampliamente ha reseñado el Sr. Registrador en su calificación –aunque en realidad no se trata del objeto de este recurso–, que la DG hasta ahora (vrg, resolución 28-01-2020), teniendo en cuenta los términos del preámbulo de la Ley en esta materia de interés de demora (robustecer el necesario equilibrio económico y financiero entre las partes), ha interpretado que el límite de interés de demora los es para ambas partes y no cabe pacto en contrario, aunque este sea a favor del consumidor, criterio este, que dichose [sic] de paso (obiter dicta) es socialmente difícil de explicar.

Pero, al margen de esta interpretación que no es en realidad el objeto de este recurso, también es cierto, que la DG, en su resolución de 26 de Noviembre de 2013 (BOE 20-12-2013), a propósito de la primera limitación imperativa a los intereses de demora que introdujo La

Ley 1/2013 en el artículo 114 de la LH para los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de vivienda habitual, (tres veces el interés legal del dinero), dice literalmente en su fundamento de derecho 5.º, pf.º 4.º:

“La introducción de un párrafo final en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria se enmarca en este conjunto de medidas introduciendo una importantísima limitación en la cuantía y devengo de los intereses de demora, limitación que el precepto acota con precisión a los préstamos y créditos de adquisición de la propia vivienda habitual con garantía hipotecaria. Como tal limitación, no puede ser extrapolada a supuestos no contemplados en la norma ni ser objeto de una interpretación que desborde los términos en que está formulada (vid. artículo 4 del Código Civil y Resolución de 10 de diciembre de 2007)”.

No siendo por tanto aplicable, a nuestro juicio, el límite (suelo/techo) del artículo 25 de la LCCI a los préstamos a personas físicas consumidoras con garantía hipotecaria sobre bien de uso no residencial, por haber sido excluido expresamente por el legislador del supuesto de hecho de dicho artículo, parece lógico pensar (y sería socialmente aceptable), que la entidad de crédito pueda ofrecer, siempre con el límite máximo de los + 3 puntos, un tipo de interés de demora inferior, que además en nuestro caso, por decisión de la entidad de crédito, respeta el límite máximo de + 2 puntos establecido con anterioridad a la LCCI, por el TS, sala de lo civil, en su sentencia de 03/06/2016, para los préstamos hipotecarios con consumidores, limite que según la DG, tras la LCCI, es el de + 3 (resolución 06-02-2020, fundamento de derecho 3).

En apoyo de lo expuesto, citamos la resolución de la DG de 12 de Junio de 2020, según la cual, el tipo de interés legal de demora, en los supuestos en los que la norma del artículo 25 de la LCCI no es aplicable y, aunque le sea aplicable el art. 114.3 de LH, de igual contenido, (como era el caso de la resolución que era préstamo a empleado no sujeto a la LCCI), “debe ser interpretado atendiendo a la interpretación literal y teleológica de la Directiva 2014/17/UE, como un tipo legal máximo respecto de la entidad prestamista, pero no respecto del prestatario que tenga la consideración de consumidor”, por lo que el tipo máximo de + 3 puntos, en el caso de préstamos hipotecarios con consumidores, “sólo regirá en defecto de cláusula expresa más favorable en beneficio del consumidor”, “Carecería de sentido la finalidad de protección de la Directiva 93/13/CEE frente a cláusulas abusivas si no existiera la posibilidad para el consumidor de reducir el tipo máximo del interés de demora fijado por la ley o incluso de no pactarse tipo de interés de demora alguno.”

Por todo lo expuesto, entendemos que el defecto reseñado por el Sr. Registrador en su calificación debe ser revocado (...).»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 12 de noviembre de 2024 y, por mantener su calificación, elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18, 21 y 114 de la Ley Hipotecaria; 4 del Código Civil; 3, 7, 14, 15, 25 y 45 de Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; 5, 7, 11, 23 y 24 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; 1, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado; la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010; los artículos 1, 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; 147 del Reglamento Notarial; 29 y 30 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009

(As. C-243/08), 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11) y 26 de marzo de 2019 (Ass. C-70/17 y C-179/17); las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2001, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 16 de diciembre de 2009, 9 de mayo, 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, 26 de mayo, 30 de junio y 8 de septiembre de 2014, 14 de diciembre de 2017 y 11 de septiembre de 2019; la Instrucción de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro de la Propiedad, desde la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero y 8 de junio de 2011, 23 de enero, 16 y 27 de febrero, 20 y 28 de junio y 18, 26 y 27 de julio de 2012, 2 de enero, 2 de marzo, 1 de junio, 1 y 11 de julio, 6 y 13 de septiembre y 26 de noviembre de 2013, 5 de febrero, 25 de abril, 3 de junio, 23 de julio y 29 de septiembre de 2014, 22 de enero y 12 de marzo de 2015, 19 de julio de 2018, 13 y 27 de junio y 5 y 19 de diciembre de 2019 y 15 y 28 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 12 de junio de 2020, 14 de septiembre de 2021 y 24 de mayo de 2022.

1. Mediante la escritura que es objeto de la calificación impugnada se formaliza un préstamo concedido por una entidad de crédito a dos personas físicas consumidoras garantizado con hipoteca sobre un solar para edificar. En dicha escritura se pacta un interés de demora equivalente al interés ordinario en todo momento pactado, incrementado en dos puntos porcentuales.

El registrador suspende la inscripción de dicha escritura por entender que las normas sobre fijación del tipo de interés moratorio establecidas en los artículos 25 de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y 114, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria no admiten pacto en contrario. Y añade que en el presente caso tales normas son aplicables por analogía.

El notario recurrente sostiene que el límite establecido en el citado artículo 25 de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario no es aplicable a los préstamos a personas físicas consumidoras con garantía hipotecaria sobre un bien de uso no residencial, por haber sido excluido expresamente por el legislador del supuesto de hecho de dicho artículo.

2. El artículo 28.3 de la Directiva 2014/17/UE, en relación con el interés de demora en caso de procedimientos de ejecución hipotecaria, establece que: «Los Estados miembros podrán autorizar a los prestamistas a imponer recargos adicionales al consumidor en caso de impago. Los Estados miembros que se acojan a esta posibilidad determinarán el valor máximo de tales recargos».

En este sentido el artículo 25 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, determina lo siguiente:

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

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

Ciertamente, atendiendo a la interpretación literal y teleológica del artículo 28.3 de la Directiva 2014/17/UE, se podría haber transpuesto mediante una norma que respecto de los préstamos incluidos en el ámbito objetivo de la misma estableciera un tipo de demora legal máximo, imperativo para la entidad prestamista, pero que no impidiera pactar un tipo inferior -o incluso permitiera no pactar tipo de interés de demora alguno- en beneficio del prestatario, fiador o garante que tenga la consideración de consumidor. No obstante, dicha norma de la Directiva deja margen a las normas de transposición de la misma para que en el Derecho nacional se establezca un concreto tipo legal de demora que no admita pacto en contrario, logrando así una mayor certeza y seguridad jurídica (en tanto en cuanto excluye inequívocamente el control de

abusividad de la cláusula -cfr., artículo 1.2 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, según el cual «las cláusulas contractuales que reflejen disposiciones legales o reglamentarias imperativas (...) no estarán sometidos a las disposiciones de la presente Directiva»; y, entre otras, las Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 2017 y 11 de septiembre de 2019-).

Así, como expresa el Preámbulo de la Ley 5/2019, ésta «aborda la nueva regulación del vencimiento anticipado del contrato de préstamo y de los intereses de demora, sustituyendo el régimen vigente, en el que existía cierto margen a la autonomía de las partes, por normas de carácter estrictamente imperativo. Así, mediante el nuevo régimen del vencimiento anticipado se garantiza que este solo pueda tener lugar cuando el incumplimiento del deudor es suficientemente significativo en atención al préstamo contratado. Del mismo modo dota de una mayor seguridad jurídica a la contratación, y se sustituye el anterior régimen de los intereses de demora, en el que únicamente se establecía un límite máximo para cuantificarlos, por un criterio claro y fijo para su determinación. En ambos casos se persigue impedir la inclusión en el contrato de cláusulas que pudieran ser abusivas y, a la vez, robustecer el necesario equilibrio económico y financiero entre las partes».

Por otra parte, el artículo 3, párrafo primero, de la misma Ley 5/2019 establece que: «Las disposiciones de esta Ley y las contenidas en sus normas de desarrollo tendrán carácter imperativo, no siendo disponibles para las partes contratantes salvo que la norma expresamente establezca lo contrario». Y el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 5/2019 no sólo no establece el carácter dispositivo de la norma de fijación de un específico interés legal de demora, sino que determina expresamente que las reglas relativas al interés de demora contenidas en el apartado 1 del mismo artículo «no admitirán pacto en contrario».

De este modo, frente al régimen general de autonomía de la voluntad dentro de los límites legales en la contratación, el legislador español ha optado por un régimen de exclusión de aquella en materia de intereses de demora, con el fin de evitar cualquier discusión sobre la transparencia o abusividad de la cláusula reguladora de dichos intereses. Se trata, pues, de una decisión de política legislativa que excluye por completo la negociación, y por consiguiente la fijación de un tipo de demora inferior al legal (vid. las Resoluciones de este Centro Directivo de 5 y 19 de diciembre de 2019, 15 y 28 de enero y 5 y 12 de junio de 2020 y 14 de septiembre de 2021).

No obstante, en relación con la aplicación del artículo 114, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha puesto de manifiesto que no se establece ninguna limitación en cuanto a la negociación de la cifra de responsabilidad hipotecaria, que puede ser inferior a la cifra máxima resultante de sumar tres puntos porcentuales al tipo máximo que -únicamente a efectos hipotecarios- pueda fijarse para los intereses ordinarios (vid., por todas, la Resolución de 14 de septiembre de 2021).

3. En el presente caso es determinante que las normas imperativas de los citados artículos 25 de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y 114, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria se refieren expresamente a préstamos o créditos que estén garantizados «mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial». Queda así acotada con precisión la referida limitación, de modo que no puede ser extrapolada a otros supuestos no contemplados en tales preceptos legales ni pueden ser éstos objeto de una interpretación que desborde los términos en que aquella está formulada (vid. artículo 4 del Código Civil y Resoluciones de este Centro Directivo de 26 de noviembre de 2013, 25 de abril y 3 de junio de 2014 y 24 de mayo de 2022, entre otras).

Por ello, al constituirse en el presente caso la hipoteca sobre un inmueble no residencial, el defecto debe ser revocado.

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

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, 28 de enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública,  
María Ester Pérez Jerez.