

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13523 *Resolución de 13 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Vitoria n.º 5, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don G. C. H. V., en nombre y representación de la entidad Instituto de Crédito Oficial, Entidad Pública Empresarial, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Vitoria número 5, doña María Carolina Martínez Fernández, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 30 de enero de 2025 por el notario de Madrid, don Pedro José Bartolomé Fuentes, se otorgaba préstamo hipotecario.

Interesa a los efectos de este expediente que constaban las siguientes cláusulas:

«Cuarta. Tipo de interés, devengo y liquidación de intereses.

4.1 Devengo, liquidación de los intereses a favor de la acreditante.

El principal dispuesto del Préstamo devengará en cada momento a favor de la acreditante, el tipo de interés que se establece en este Contrato, el cual se devengará día a día y se liquidará, el día final de cada Período de Interés («Fecha de Liquidación de Intereses»). Los intereses se satisfarán antes de las 12:00 horas (a.m.) de la Fecha de Liquidación de Intereses.

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

“c” corresponde al saldo vivo del Préstamo.

“r” es el tipo de interés nominal anual aplicable.

“n” es el número de Días Comerciales comprendidos en el Período de Intereses.

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

Para el cómputo de los intereses, que deberán liquidarse en cada Fecha de Pago de Intereses (...).

4.2 Conversión del tipo de interés (...).

4.3 Períodos de Interés del Préstamo (...).

4.4 Determinación del Tipo de Interés Ordinario aplicable (...).

4.5 Tipo de Interés Sustitutivo (...).

4.6 Aplicación del Tipo de Interés Sustitutivo (...).

4.7 Costes de Ruptura (...).

4.8 Error en el cálculo de los intereses (...).

«Séptima. Plazo, vencimiento y amortización ordinaria (...).

La fórmula del cálculo de las cuotas por capital e intereses del sistema francés de amortización, en función del tipo de interés aplicable y el capital pendiente de reembolso en cada momento es la siguiente:

[inserta la fórmula matemática].

Siendo A = pago a realizar (...).

«Octava. Amortización anticipada voluntaria y obligatoria.

8.1 Amortización anticipada voluntaria (...).

8.2 Amortización anticipada obligatoria (...).

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

«Decimoséptima. Comunicación entre las partes.

Todas las solicitudes, notificaciones, avisos y comunicaciones en general entre la acreditante y la acreditada, o a la inversa, que se refieran a este Contrato o deriven del mismo y no tuvieran prevista en él una formalidad especial, se entenderán debidamente realizadas cuando, con la antelación necesaria, se envíen por correo electrónico dirigidos al respectivo indicativo señalado en el domicilio de la acreditante o de la acreditada que se mencionan en la presente estipulación o mediante escrito dirigido a dichos domicilios.

Constituye prueba bastante de la comunicación el resguardo de emisión del burofax o el original del telefax en que conste su recepción en los indicativos correspondientes.

Todas las solicitudes, notificaciones, avisos y comunicaciones en cualquier sentido entre las Partes que se refieran a este Contrato o se deriven del mismo se podrán efectuar por correo, correo u otros medios electrónicos salvo disposición en contrario prevista en el presente Contrato.

Las notificaciones se considerarán válidas y vinculantes siempre que sean remitidas por un representante debidamente autorizado de la Parte notificante.

Cualquier modificación en los domicilios señalados en este Contrato no tendrá ningún efecto mientras no haya sido notificada de forma fehaciente entre las Partes, según sea el caso, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles.

En caso de cesionarios, el domicilio será el que se señale en la correspondiente comunicación de la cesión».

II

Presentada el día 30 de enero de 2025 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Vitoria número 5, fue objeto de inscripción el día 27 de febrero de 2025 y de calificación negativa en cuanto a algunas de las cláusulas el día 13 de marzo de 2025, que, a continuación, se transcribe en lo pertinente:

«María Carolina Martínez Fernández, registrador/a titular del Registro de la Propiedad de Registro de la Propiedad 5 Vitoria-Gasteiz, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Este folio forma parte de la Escritura n.º 215/2025 de fecha treinta de enero del año dos mil veinticinco del Notario de Madrid, don Pedro José Bartolomé Fuentes.

Asiento: 369/2025 – título: hipoteca.

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 30 de enero de 2025, pendiente de liquidar 30 de enero de 2025, suspendida calificación 30 de enero de 2025, aportada documentación 7 de febrero de 2025.

La Registradora de la propiedad que suscribe, acreditado el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 254 de la LH, previa la calificación favorable del precedente documento se ha inscrito el derecho de hipoteca y el convenio de vencimiento anticipado en los términos establecidos y, en especial, el contenido del apartado 1 del artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil –respecto al impago de las cuotas pactadas– a favor de Instituto de Crédito Oficial, Entidad Pública Empresarial, en cuanto a su contenido de trascendencia real ejecutable en perjuicio de tercero –artículo 9 del Reglamento Hipotecario–, con constancia de las cláusulas de vencimiento anticipado y de las cláusulas financieras, en sus términos esenciales, de la obligaciones garantizadas por la hipoteca, según la escritura de formalización, de acuerdo con los artículos 12, 27 y 222.4 de la Ley Hipotecaria y artículos 9 y 51.6.^a del Reglamento Hipotecario, y RDGRN de 28 de febrero de 2008 referente a «las estipulaciones cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real no son susceptibles de inscripción», por lo que, sin que ello implique inscripción parcial, se inscribe la hipoteca con el contenido y condiciones que constan en el asiento de inscripción, en los siguientes datos:

Finca: N.º (...) Idufir: (...) [constan todas las inscripciones] cuyo contenido que se presume exacto e íntegro, se halla bajo la salvaguardia de los Tribunales. Se advierte a los interesados, que, habida cuenta de la existencia de condiciones generales, el contrato objeto del precedente documento, queda sujeto a los efectos de la Ley 7/98 de 13 de abril, sobre condiciones generales de contratación.

Al margen de dicha inscripción se ha extendido nota de afección al Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, como consecuencia de la autoliquidación practicada.

Justificada la referencia catastral, conforme al Decreto Normativo 4/97, de 8 de abril.

El Código de finca registral de la finca objeto de la presente, es el que consta en la nota simple que se acompaña bajo la denominación CRU.

Contra la presente calificación cabe: (...).

Vitoria-Gasteiz La registradora.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Carolina Martínez Fernández registrador/a titular de Registro de la Propiedad 5 Vitoria-Gasteiz a día veintisiete de febrero del dos mil veinticinco.

Nota simple extensa:

La Registradora de la propiedad que suscribe, acreditado el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 254 de la LH, previa la calificación favorable del precedente documento se ha inscrito el derecho de hipoteca y el convenio de vencimiento anticipado en los términos establecidos y, en especial, el contenido del apartado 1 del artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil –respecto al impago de las cuotas pactadas– a favor de Instituto de Crédito Oficial, Entidad Pública Empresarial, en cuanto a su contenido de trascendencia real ejecutable en perjuicio de tercero –artículo 9 del Reglamento Hipotecario–, con constancia de las cláusulas de vencimiento anticipado y de las cláusulas financieras, en sus términos esenciales, de la obligaciones garantizadas por la hipoteca, según la escritura de formalización, de acuerdo con los artículos 12, 27 y 222.4 de la Ley Hipotecaria y artículos 9 y 51.6.^a del Reglamento Hipotecario, y RDGRN de 28 de febrero de 2008 referente a «las estipulaciones cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real no son susceptibles de inscripción», por lo que, sin que ello implique

inscripción parcial, se inscribe la hipoteca con el contenido y condiciones que constan en el asiento de inscripción, en los siguientes datos:

Finca: N.º (...).

Siendo la inscripción literal de la extensa del siguiente tenor:

(...) Segunda. Concesión, cuantía y destino del préstamo. 2.1.–El ICO concede a Mijusar (la acreditada) un préstamo por un importe total de hasta diecisiete millones setecientos cincuenta mil euros (17.750.000), que será dispuesto por la acreditada, con sujeción a los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato (en adelante, el «Préstamo» o el «Contrato»). Dicha suma no se entenderá dispuesta en este acto por el acreditante en su integridad, sino que se irá disponiendo de las cantidades correspondientes conforme se indica más adelante. 2.2.–La acreditante ingresa el principal del Préstamo en la Cuenta especial a que se refiere la estipulación tercera «disposición del préstamo», obligándose la acreditada, conforme vaya disponiendo del Préstamo, a devolver el principal, y satisfacer los intereses y demás cantidades que procedan y a cumplir con todas las obligaciones establecidas en este Préstamo, todo ello de conformidad con sus estipulaciones. 2.3.–El Préstamo irá destinado de modo exclusivo a la financiación del presente Proyecto, consistente en la construcción de 177 viviendas de Protección Oficial de Régimen General, con sus correspondientes trasteros y garajes vinculados, destinadas a alquiler protegido en la parcela RCP6 del sector (...) Población Vitoria-Gasteiz, municipio Vitoria-Gasteiz, Provincia Álava (...).

Tercera. Disposición del préstamo. 3.1.–Un importe igual al capital del préstamo, a que se refiere la estipulación segunda «concesión, cuantía y destino del préstamo», ha sido ingresado por parte de la acreditada en una cuenta especial de depósito irregular condicionada y sin interés, abierta a su nombre en el Instituto de Crédito Oficial, para asegurar la suficiencia legal y económica de la garantía establecida y la finalidad inversora pactada en esta escritura. Del saldo que arroje dicha cuenta especial se podrá disponer según se determina a continuación. 3.2.–El Período de disposición comenzará a partir de la firma de la presente escritura y tendrá lugar durante el periodo de construcción, con una duración máxima de treinta (30) meses desde la formalización. 3.3.–Las cantidades ingresadas en esta cuenta especial de depósito quedarán en poder del ICO y no podrán ser retiradas por ningún concepto, mientras no resulten cumplidas, a satisfacción del ICO, las condiciones que se establecen a continuación: 3.3.1.–Que haya sido entregada al ICO la primera copia de esta escritura inscrita en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres (3) meses desde la formalización de este Préstamo, y una copia simple de la misma. 3.3.2.–Que le haya sido presentada, igualmente, una certificación del mismo Registro que acredite que la hipoteca consta inscrita con rango de primera y con la extensión en ella pactada y que no existen cargas ni limitaciones inscritas o anotadas –ni documentos presentados a los mismos efectos– que resulten preferentes a la hipoteca a favor de ICO o puedan disminuir su efectividad, salvo que tales cargas o limitaciones al dominio operen por Ley, y a excepción de la carga urbanística descrita en la nota simple informativa de las fincas, consistente en la afección por la liquidación provisional por gastos de urbanización y ello de acuerdo con lo dispuesto en la estipulación vigesimosegunda «solicitud de inscripción». 3.3.3.–Que se haya entregado al ICO el convenio firmado entre la acreditada y el Gobierno Vasco relativo a la gestión de la promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler asequible. 3.3.4.–Que se haya presentado al ICO en los términos exigidos en la estipulación decimoquinta «conservación de la garantía», en el apartado c) de la misma: La póliza que acredite la suscripción del seguro de construcción de la Promoción, con cláusula hipotecaria a favor del ICO, por el importe establecido en su tasación, de veinticuatro millones quinientos diecisiete mil seiscientos cuarenta y cuatro con veintiocho euros (24.517.644,28). Posteriormente y, una vez finalizado el periodo de construcción, deberá presentarse un seguro de daños con cláusula hipotecaria a favor del ICO por el importe establecido en la tasación de veinticuatro millones quinientos

diecisiete mil seiscientos cuarenta y cuatro con veintiocho euros (24.517.644,28). 3.3.5.– Que se haya entregado al ICO la certificación de obras validada por un Tasador independiente, a satisfacción de ICO. 3.3.6.–Que la acreditada se comprometa e incluya en los carteles de obra el logotipo de ICO como financiador del proyecto. 3.4.–La última disposición de la financiación será por un importe mínimo del diez por ciento (10 %) del importe total del préstamo, que será desembolsada previo cumplimiento de las siguientes condiciones: 3.4.1.–Que se presenten al ICO la Calificación Definitiva de Viviendas Protegidas. 3.4.2.–Que se entregue al ICO el acta de obra nueva terminada inscrita en el Registro, así como la licencia de primera ocupación. 3.4.3.–Que haya sido presentado al ICO el certificado de calificación energética de la Promoción. Este certificado debe estar registrado por el órgano competente de la comunidad autónoma y firmado por técnico competente. 3.4.4.–Que se presente al ICO la póliza que acredite la suscripción del seguro de incendios, con cláusula hipotecaria a favor del ICO, sobre la Promoción, por el importe establecido en la tasación, de veinticuatro millones quinientos diecisiete mil seiscientos cuarenta y cuatro con veintiocho euros (24.517.644,28), en los términos exigidos en la estipulación decimoquinta conservación de la garantía, en el apartado c) de la misma. 3.4.5.–Declaración Responsable de la Acreditada por la que manifieste contar con una relación de arrendatarios que hayan solicitado formalmente el arrendamiento de, al menos, el ochenta por ciento (80 %) de las viviendas de alquiler. 3.4.6.–Que se entregue al ICO un compromiso firmado de la Acreditada por el que se obliga a entregar en el plazo de doce (12) meses desde el fin de la fase de construcción el ochenta por ciento (80 %) de los contratos de alquiler que tengan asiento de presentación para su visado. Si en el plazo máximo de doce (12) meses previstos, la Acreditada no entregase el porcentaje de contratos de alquiler pactado, este deberá amortizar anticipadamente el importe de la última disposición realizada. 3.4.7.–Previo al inicio de la Fase de Explotación, se procederá al recálculo de caso base del proyecto, con compromiso de la acreditada de aceptar la reducción del importe máximo de la financiación, en caso de que fuera necesario y en virtud del criterio de dimensionamiento acordado entre las partes, de tal forma que del importe máximo recalculado se obtenga un RCSD mínimo de 1,05x, medio superior a 1,30x y un apalancamiento máximo (porcentaje de importe de la financiación sobre la inversión total) del setenta y cinco por ciento (75 %). 3.5.–La prestataria deberá notificar al ICO la solicitud de disposición de fondos con al menos diez (10) días hábiles antes del desembolso. Las cantidades se abonarán por el ICO previa comprobación realizada por éste del total cumplimiento de los requisitos y obligaciones que se establecen en esta estipulación. La fecha de desembolso deberá ser anterior a los diez (10) días hábiles de la próxima fecha de liquidación del préstamo. Haciéndose coincidir con la fecha de liquidación de intereses en caso contrario. 3.6.–Las disposiciones serán abonadas en la cuenta en la que la acreditada, en este acto, ordene al ICO ingresar las cantidades correspondientes, identificada en la entidad bancaria Banco Santander, SA. 3.7.–Cualquier modificación de esta cuenta deberá ser comunicada al ICO con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles sobre la fecha prevista para el desembolso. 3.8.–Finalizado el período de disposición, el importe no dispuesto se aplicará a la reducción del Préstamo y la cuantía del mismo quedará establecida en la parte efectivamente dispuesta, siempre dentro del importe total establecido en la estipulación segunda «concesión, cuantía y destino del préstamo». El compromiso del ICO quedará extinguido, respecto de las sumas de las que la acreditada no haya dispuesto. 3.9.–En todo caso, el ICO queda irrevocablemente facultado para retener, total o parcialmente, las sumas depositadas en la referida cuenta en tanto no resulten acreditado el total cumplimiento por la parte depositante y la acreditada de las obligaciones a su cargo que le permite disponer, total o parcialmente de dichas sumas. Por consiguiente, ni la acreditada, ni nadie en su nombre ni en el ejercicio de sus derechos, podrá disponer ni en todo ni en parte de su depósito, si no cumple las condiciones a que queda sujeta su disponibilidad. Dicho depósito no devengará interés alguno a su favor. 3.10.–Los derechos y obligaciones del titular de la cuenta especial de depósito, tanto si se hallan disponibles como indisponibles, no podrán

ser cedidos ni transmitidos a terceras personas, por título alguno, sin consentimiento expreso y escrito del ICO. 3.11.–Aunque se hubiesen cumplido todos los requisitos establecidos en este Contrato para disponer total o parcialmente del importe depositado en la cuenta, el ICO no estará obligado a permitir disposición alguna si la acreditada tuviese pendiente para con el ICO cualquier deuda vencida derivada de éste o de cualquier otro préstamo, en cuyo caso, la acreditada consiente en que los importes no dispuestos se apliquen, en la cantidad necesaria, al pago de dichos débitos. 3.12.–No obstante lo anterior, la acreditada no podrá exigir que el ICO aplique al pago de sus obligaciones pecuniarias frente al ICO, los importes todavía no dispuestos.

Cuarta. Tipo de interés, devengo y liquidación de intereses. 4.1.–Devengo, liquidación de los intereses a favor de la acreditante. El principal dispuesto del Préstamo devengará en cada momento a favor de la acreditante, el tipo de interés que se establece en este Contrato, el cual se devengará día a día y se liquidará, el día final de cada Período de Interés («Fecha de Liquidación de Intereses»). Los intereses se satisfarán antes de las 12:00 horas (a.m.) de la Fecha de Liquidación de Intereses. Dicha fórmula será aplicada asimismo para el cálculo de los intereses que se devenguen y sean liquidables día a día, incluidos los de demora, siendo en este caso «c» la cantidad vencida pendiente de devolución en el primer día al que el cálculo se refiere. Para el cómputo de los intereses, que deberán liquidarse en cada Fecha de Pago de Intereses, se utilizará como base: Para el caso de Préstamo a Tipo Variable: el número de días naturales efectivamente transcurridos sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días. Para el caso de Préstamo a Tipo Fijo: el año de trescientos sesenta (360) días, considerando los meses de treinta (30) días, y los periodos inferiores a un mes, restando de treinta (30) días los días transcurridos del mes. Una vez finalizado el periodo de carencia, los pagos referentes a la amortización de principal coincidirán con las fechas de pago de los intereses de acuerdo con la estipulación séptima «plazo, vencimiento y amortización ordinaria». 4.3.–Períodos de Interés del Préstamo. 4.3.1.–A los efectos de devengo y liquidación de intereses relativos al importe dispuesto, el período de tiempo se entenderá dividido en períodos de interés semestrales sucesivos los días 30 de enero y 30 de julio de cada año. Cada uno de los períodos de interés semestrales que divide el periodo de tiempo comprendido entre la Fecha de Formalización y la Fecha de Vencimiento Final del préstamo, será denominado «Período de Interés». Cada Periodo de Interés comenzará en la fecha de terminación del Periodo de Interés inmediatamente anterior, a excepción del primer Periodo de Interés, que comenzará en la Fecha de Formalización. En lo relativo a los sucesivos Períodos de Interés, las Fechas de Pago de Intereses serán los días en que finalice cada Periodo de Interés sin necesidad de notificación o requerimiento previo por parte de este último. 4.3.2.–En lo relativo a los sucesivos Períodos de Interés, las Fechas de Pago de Intereses serán los días en que finalice cada Periodo de Interés sin necesidad de notificación o requerimiento previo por parte de este último. 4.3.3.–En el supuesto de que la fecha de vencimiento de cualquier pago coincida con día inhábil para el referido sector bancario se considerará, a los solos efectos del pago, que el vencimiento se produce al día siguiente hábil, salvo que este corresponda al mes natural siguiente, en cuyo caso se entenderá que el mismo tiene lugar el día hábil inmediatamente anterior. 4.4.–Determinación del Tipo de Interés Ordinario aplicable. Durante el Plazo de disposición comprendido dentro del Período de Carencia el tipo de interés aplicable será el que establece en el apartado siguiente como Tipo de Interés Ordinario y una vez transcurrido este plazo, la acreditada podrá mantener este tipo de interés o elegir que se aplique un tipo fijo con arreglo a lo establecido en la estipulación 4.2. Conversión del Tipo de Interés. El Tipo de Interés Fijo se calculará por el ICO en la fecha de cotización como el tipo único equivalente al euribor a seis (6) meses más el margen durante el período de amortización ordinaria y hasta la fecha de vencimiento para el calendario e importes establecidos en el presente Contrato, cuya modificación posterior al cierre del tipo fijo podrá producir Costes de Ruptura imputables al acreditada de acuerdo con la estipulación 4.7. El Tipo de Interés Variable, correspondiente al tipo de interés nominal

anual, se calculará por el ICO, mediante la adición del euribor seis (6) meses y el Margen («Tipo de Interés Ordinario»). a) El «Margen» será de ciento setenta y cinco puntos básicos (175 pbs). b) En caso de que el Tipo de Interés a aplicar (euribor más Margen) tomara valores negativos para un periodo de interés determinado, se entenderá que tiene valor cero por ciento para dicho Periodo de Interés. c) El tipo así calculado será incrementado con cualquier impuesto o recargo que pueda gravar en el futuro este tipo de operaciones. A la fecha de formalización del presente Contrato, el tipo de interés aplicable de inicio para el periodo 30 de enero de 2025-30.07.2025 será el tipo de interés nominal semestral 4,341 % (a establecer dos (2) días hábiles antes de la fecha de firma), resultante de la adición del margen al euribor (Euribor semestral del 28 de enero de 2025= 2,591 % + Margen 1,75 %). Dos (2) Días Hábiles antes de la fecha de vencimiento de interés de los meses enero y julio de cada año, el ICO renovará el tipo de interés aplicable. Los intereses se liquidarán y se pagarán semestralmente, coincidiendo con cada Período de Interés según la estipulación precedente, y se pagarán los días 30 de enero y 30 de julio de cada año. Dado que el Tipo de Interés Ordinario se determina mediante un procedimiento objetivo, la acreditada sólo podrá rechazar dicho Tipo de Interés Ordinario en caso de disconformidad basada en un error manifiesto en el cálculo del mismo, debiendo comunicar dicha circunstancia por correo electrónico a la acreditante, en cuyo caso la acreditante subsanará dicho error y reiniciará el procedimiento de comunicación del tipo de interés aplicable. La acreditante podrá acreditar suficientemente la corrección del Tipo de Interés Ordinario aplicable en cada momento, sin ningún requisito adicional, mediante la impresión de la correspondiente pantalla a la hora pactada. La acreditada, en caso de disconformidad, deberá manifestar a la acreditante igualmente, por carta firmada por persona debidamente apoderada, antes de las diecisiete horas (17:00) del Día Hábil anterior a la fecha de inicio de cada Período de Renovación de Tipo de Interés, es decir el 30 de enero y 30 de julio de cada año, su disconformidad con el Tipo de Interés Ordinario aplicable comunicado conforme a las reglas anteriores, entendiéndose que a falta de tal confirmación en tiempo y forma, la acreditada está conforme con el Tipo de Interés Ordinario aplicable comunicado. 4.5.– Tipo de Interés Sustitutivo. En el supuesto de que no fuera posible determinar el Tipo de Interés Ordinario de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se aplicará un Tipo de Interés Sustitutivo que será establecido por la acreditante el segundo Día Hábil anterior a la fecha en que deba iniciarse el Período de Interés de que se trate, deduciendo el tipo de interés de la siguiente forma: La media aritmética de los tipos de interés interbancarios ofrecidos a las Entidades de Referencia en el Mercado Interbancario de la Zona Euro, aproximadamente a las once horas (11:00) de la mañana del segundo Día Hábil inmediato anterior al de inicio del Periodo de Interés, para depósitos en cuantía igual o sensiblemente igual al principal dispuesto en Euros, y por un plazo de Seis Meses. Por Entidades de Referencia se entienden las siguientes: Banco Santander, SA. CaixaBank, SA. Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA. Si alguna de las Entidades de Referencia tuviera que ser sustituida, incluida la fusión de dos de estas entidades, el ICO propondrá a la acreditada, una nueva Entidad de Referencia y la acreditante podrá aceptarla o no. Cualquiera de las Entidades de Referencia podrá ser sustituida por otra mediante acuerdo entre las partes. 4.6.–Aplicación del Tipo de Interés Sustitutivo. Conseguida la fijación del Tipo de Interés Sustitutivo regulados en la Estipulación anterior, se pondrá en conocimiento de la acreditada antes de las quince (15:00) horas (C.E.T.) del Día Hábil anterior al del inicio del Período de Interés. La acreditada deberá confirmar igualmente a la acreditante por carta firmada por persona debidamente apoderada o por correo electrónico, en la misma fecha y antes de las diecisiete (17:00) horas (C.E.T.), su conformidad con el Tipo de Interés Sustitutivo aplicable, entendiéndose que, a falta de tal confirmación en tiempo y forma, la acreditada está conforme con el tipo de interés comunicado. En caso de aplicación del Tipo de Interés Sustitutivo se practicarán tantas liquidaciones como Tipos de Interés Sustitutivos distintos se hubiesen utilizado, cada una por el número de días de aplicación del tipo respectivo, debiendo ser satisfechos por la acreditada al final de la duración del Periodo

de Interés aplicable al Tipo de Interés Sustitutivo de que se trate. La aplicación del Tipo de Interés Sustitutivo cesará en el momento en el que desaparezcan las circunstancias excepcionales que hubiesen dado lugar a su aplicación. En la fecha en que tales circunstancias dejen de producirse, la acreditante lo comunicará a la acreditada e iniciará el procedimiento previsto en la estipulación 4.3. «Períodos de interés del préstamo». 4.7.–Costes de Ruptura. En función del tipo de interés cotizable, se entenderá como «Coste de Ruptura»: En el supuesto de aplicación del Tipo de Interés Variable, «Costes de Ruptura» significará, en caso de que exista, el importe que resulte de la Diferencia entre (i) los intereses, excluyendo el Margen en caso de interés variable, que habría cobrado ICO por los Importes Pendientes de Reembolso desde su amortización anticipada hasta la siguiente fecha de Pago de Intereses y (ii) los intereses que, debidamente justificados por el ICO, ICO podría recibir en ese mismo plazo teniendo en cuenta los tipos a los que ICO podría razonablemente invertir el importe amortizado anticipadamente. En el supuesto de aplicación del Tipo de Interés Fijo, «Costes de Ruptura» significa el importe que resulte de la Diferencia en el caso de que resulte positiva entre (i) los intereses que habría cobrado ICO por el Importe Pendiente de Reembolso desde su amortización anticipada hasta la Fecha de Vencimiento Final y (ii) los intereses que, debidamente justificados por el ICO, ICO podría recibir en ese mismo plazo teniendo en cuenta los tipos a los que ICO podría razonablemente invertir el importe amortizado anticipadamente.

Quinta. Tipo de interés de demora. 5.2.–El tipo de interés de demora se devengará día a día sobre la suma total impagada y se liquidará mensualmente (mientras las cantidades impagadas no hayan sido totalmente satisfechas) sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días y será igual a la suma de los siguientes conceptos (el «Tipo de Interés de Demora»): 1) El Tipo de Interés Ordinario aplicable, Tipo de Interés Sustitutivo, según sea el caso, que resulte de aplicación durante el período de impago conforme a lo previsto en el presente Contrato; y 2) la suma de dos puntos porcentuales (2 %) al mismo. 5.3.–El Tipo de Interés de Demora será también el interés de la mora procesal a los efectos de lo dispuesto en el artículo 576 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil («LEC»).

Sexta. Comisión de apertura. La acreditada pagará a la acreditante una comisión de apertura del cero con cincuenta por ciento (0,50 %) sobre el Importe Total del Préstamo, es decir, ochenta y ocho mil setecientos cincuenta euros (88.750), cuyo importe se descontará en la primera disposición del Préstamo.

Séptima. Plazo, vencimiento y amortización ordinaria. 7.1.–El presente Préstamo tendrá una duración máxima de treinta (30) años, a contar desde la Fecha de Formalización del presente Contrato, es decir, hasta el 30 de enero de 2025. («Fecha de Vencimiento Final»). Este plazo constará de dos períodos: 1) El «Período de Carencia» que tendrá una duración de hasta dos años y medio (2,5 años), a contar desde la Fecha de Formalización, en el que exclusivamente se devengarán, liquidarán y pagarán los intereses correspondientes, no habiendo amortización del principal del Préstamo. Este período finalizará antes del plazo máximo previsto, dando inicio al período de amortización en el momento en que se produzca la última disposición de fondos. 2) El «Período de Amortización» durante el cual, finalizado el Período de Carencia, la acreditada devolverá el importe desembolsado, coincidente con el principal del Préstamo, junto con los intereses que se devenguen, hasta la Fecha de Vencimiento Final, mediante el pago de las cuotas semestrales correspondientes, conforme se establece en la presente estipulación séptima. 7.2.–La acreditada podrá optar por aplicar: a. Tipo de interés Variable: El importe desembolsado del Préstamo se amortizará mediante cuotas de amortización semestrales iguales y consecutivas. b. Para el caso de Tipo de interés Fijo: El importe desembolsado del Préstamo se amortizará por el sistema de amortización francés mediante el pago de cuotas semestrales, pospagables, consecutivas e iguales que comprenden capital e intereses coincidiendo con los meses de enero y julio de cada año, siendo la primera de ellas el 30 de enero de 2027. La fórmula del cálculo de las cuotas por capital e intereses del sistema francés de

amortización, en función del tipo de interés aplicable y el capital pendiente de reembolso en cada momento es la que consta en la escritura que motiva esta inscripción. 7.3.—Si la fecha de pago de la amortización no fuese Día Hábil, se estará a lo dispuesto en la Estipulación 4.3.3. 7.4.—En la Fecha de Vencimiento Final deberán quedar completamente amortizadas todas las cantidades adeudadas por la Entidad acreditada a la Entidad acreditante por Principal, intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos y cualesquiera otros conceptos adeudados como consecuencia del Préstamo objeto del presente Contrato.

Octava. Amortización anticipada voluntaria y obligatoria. 8.2.—Amortización anticipada obligatoria. La acreditada se obliga a amortizar anticipadamente el importe de la cantidad adeudada por este préstamo en los siguientes supuestos: 8.2.1.—En caso de obtención de cualquier subvención para este proyecto no contemplada en la concesión del préstamo, el importe de la misma se deberá destinar a amortización anticipada del préstamo tan pronto se produzca el cobro sin aplicación de costes de ruptura si el pago no coincidiera con un vencimiento del préstamo. En el sentido expuesto en el párrafo anterior, la acreditada ha obtenido, con cargo al Plan Vivienda 2022-2025, una subvención por importe de siete millones novecientos sesenta y cinco mil euros (7.965.000 euros), de los cuales cuatro millones setecientos setenta y nueve mil euros (4.779.000 euros) podrán ser destinados libremente por la acreditada a financiar el proyecto. El importe restante de la misma, es decir, tres millones ciento ochenta y seis mil euros (3.186.000 euros), que se prevén recibir una vez finalizada la promoción, se deberá destinar a la amortización anticipada del presente préstamo tan pronto se produzca el cobro, sin aplicación de costes de ruptura si el pago no coincidiera con un vencimiento del préstamo. 8.2.2.—En caso de que vaya a proceder a la venta de la finca que se hipoteca, ya sea individualizadamente o la promoción completa. La amortización anticipada por este concepto ocasionará costes de ruptura si el pago no coincidiera con un vencimiento del préstamo, conforme a lo dispuesto en la estipulación cuarta. En el caso de que la venta sea de forma individualizada, la acreditada sólo deberá amortizar la parte correspondiente a la vivienda o viviendas objeto de venta. A tal efecto, la acreditada se obliga a notificar al ICO su intención de llevar a cabo la venta con una antelación mínima de dos (2) meses antes de la fecha fijada para la venta. La notificación deberá ir siempre acompañada de la autorización o visado pertinente del Gobierno Vasco para que pueda efectuarse. Con carácter previo a la formalización de la venta, la acreditada deberá proceder a la amortización de la cantidad que el ICO le indique. 8.2.3.—Si la edificación construida no se destina al arrendamiento previsto. 8.2.4.—La acreditada no podrá ceder o transferir su posición contractual derivada de este Contrato, ni el Contrato mismo, ni los derechos y obligaciones derivados del mismo, sin el consentimiento previo y por escrito de la acreditante. 8.3. Reglas comunes a la amortización anticipada Los importes depositados en dicha cuenta deberán aplicarse únicamente a la amortización anticipada del Crédito en las fechas indicadas en el apartado anterior, a cuyos efectos la acreditada autoriza e instruye expresamente a la Entidad acreditante para practicar los adeudos oportunos. 8.3.2.—Las amortizaciones anticipadas parciales (voluntarias u obligatorias) quedarán sujetas al régimen de imputación de pagos establecido en este Contrato y reducirán a prorrata las cuotas de amortización no vencidas. 8.3.3.—Las amortizaciones realizadas conforme a los términos y condiciones previstos en este Contrato no devengarán comisión ni penalización alguna en favor de la Entidad acreditante distinta de los Costes de Ruptura que, en su caso, pudieran devengarse. 8.3.4.—Ninguna cantidad amortizada anticipadamente según lo previsto en esta, ya sea de manera voluntaria u obligatoria, podrá volver a ser dispuesta por la acreditada. 8.3.5.—Por cualquier amortización anticipada obligatoria o voluntaria que no coincida con una Fecha de Liquidación de Intereses, en el caso de tipo de interés variable y en todo caso en el tipo de interés fijo, el ICO podrá establecer y la acreditada deberá pagar los Costes de Ruptura, definidos en la Estipulación 4.7. 8.3.6.—Para el supuesto en que con posterioridad, conforme a la Estipulación 4.2, se aplique un tipo fijo

equivalente a cualquier amortización anticipada, se aplicarán unos costes de ruptura, de acuerdo con la Estipulación 4.7.

Novena. Pagos por parte de la acreditada. 9.1.–Lugar y tiempo de pago. Todos los pagos que deba efectuar la acreditada a la acreditante en concepto de principal, intereses, comisiones, gastos, o por cualquier otro concepto, se deberán pagar a su vencimiento, de pleno derecho y sin necesidad de ningún requerimiento por parte del ICO y se entenderán percibidos cuando su importe se encuentre realmente a disposición del ICO, según las normas del Banco de España y los usos bancarios españoles para el cómputo de valoración de los instrumentos de pago recibidos. Si el día de vencimiento no fuese un Día Hábil, dicho pago se realizará el primer Día Hábil inmediatamente posterior, salvo que éste corresponda al mes natural siguiente, en cuyo caso se realizará el Día Hábil inmediatamente anterior. Los plazos señalados por meses o por años se computarán de fecha a fecha; cuando en el mes del vencimiento no hubiere día equivalente a la inicial del cómputo se entenderá que el plazo expira el último del mes. Cualquier cantidad que deba pagar la acreditada será cargada mediante adeudo directo en cuenta con la autorización firmada que figura en el anexo (una hoja). El certificado de titularidad de la cuenta se adjunta como anexo (una hoja). En caso de amortización anticipada, la acreditada ingresará el importe correspondiente en la siguiente cuenta ICO: VIA: T2 System.-BIC code: ICROESMMXXX.-IBAN: (...)-concepto: Titular y número de Préstamo. Todos los pagos deberán ser realizados por la acreditada netos y libres de cualquier impuesto, tasa, deducción o retención de o a cuenta de cualquier tipo de impuesto que pudiera gravar, en la actualidad o en el futuro, dichos pagos en España, de conformidad con lo previsto en la estipulación vigésima «gastos y pagos» posterior.

Décima. Manifestaciones y compromisos especiales de la acreditada 10.4.–la acreditada declara que cumple con las siguientes condiciones particularmente prestablecidas como requisitos indispensables para la formalización del Contrato: 10.4.1.–Haber obtenido todas las autorizaciones exigidas por la legislación en el momento vigente para la formalización de la Operación, con carácter previo a la firma del presente Contrato, además de contar con la Escritura de Declaración de Obra Nueva. 10.4.2.–Presentar el proyecto de ejecución aprobado, así como con la licencia de obra. 10.4.3.–Contar con la Calificación Provisional de Vivienda Protegida. 10.4.4.–Que una vez analizado el Informe de Tasación del Proyecto, unido al presente Contrato como anexo, con relación a la deuda viva del proyecto o valor hipotecado, así como al activo dado en garantía (lo que se conoce como «Ratio Loan To Value»), del mismo se desprenda que la deuda viva del Proyecto equivale al valor del activo en su totalidad, respetando el límite de 0,80x. 10.4.5.–Haber presentado a ICO copia del contrato de construcción a precio y plazo cerrado, así como el correspondiente contrato de gestión. 10.5.–La acreditada manifiesta y garantiza al ICO que toda la información suministrada hasta la fecha es correcta y veraz y que refleja fielmente su situación patrimonial sin existir hechos omitidos dolosamente que desvirtúen tal información. Igualmente se compromete a que toda la información futura reunirá los mismos requisitos de veracidad y fidelidad, obligándose a comunicar al ICO cualquier hecho futuro que suponga una significativa alteración de su situación patrimonial, tan pronto como le sea posible, con independencia de lo previsto en el apartado siguiente. Las anteriores manifestaciones se aplicarán «mutatis mutandis» respecto al Proyecto, su desarrollo y ejecución. Asimismo, la acreditada se compromete a proporcionar al ICO cuantas informaciones o datos le sean solicitados razonablemente por el mismo para valorar su situación patrimonial. 10.6.–La acreditada manifiesta que está al corriente en sus obligaciones fiscales y tributarias y que no existe incumplimiento sustancial en el pago de las obligaciones mercantiles, civiles, laborales y tributarias. 10.9.–La acreditada se compromete, hasta la total y completa cancelación del Préstamo, a informar anualmente al ICO de su situación patrimonial. 10.10.–La acreditada se compromete a respetar el precio máximo de renta anual, así como a que las viviendas permanezcan vinculadas a dicho régimen de uso durante toda la vida del Préstamo, todo ello en función de la normativa aplicable en su

caso. 10.11.–La acreditada en este Contrato se compromete a afectar los ingresos por alquileres al servicio de la deuda de este Contrato, conforme al acuerdo mencionado en el Expositivo X. Quedarán igualmente afectados los cánones que, en virtud de lo manifestado en el expone V, se perciban por el Gobierno Vasco en caso de ausencia de demandantes. 10.12.–La acreditada responderá, personal e ilimitadamente, ante la acreditante, de la devolución de todas aquellas cantidades que fuesen exigibles en virtud del presente Contrato. 10.13.–Que el presente Contrato constituye una obligación válida, vinculante y exigible.

11.1.2.–Obligaciones generales de información. La acreditada deberá: a. Informar inmediatamente por escrito a la acreditante la existencia de cualquier situación que de conformidad con la estipulación duodécima «causas de declaración de vencimiento anticipado» pueda considerarse razonablemente como un Supuesto de Vencimiento Anticipado, así como cualquier circunstancia que implique que cualquiera de las manifestaciones y compromisos de la acreditada establecidas en la estipulación décima «manifestaciones y compromisos especiales de la acreditada» deje de ser cierta en cualquier momento. b. Notificar por escrito a la acreditante y con detalle suficiente, cualquier circunstancia o acontecimiento que pudiera afectar o modificar de forma sustancial al cumplimiento por la acreditada de las obligaciones asumidas en el presente Contrato. c. Suministrar a la acreditante cualquier otra información sobre su situación patrimonial y, en especial, aquella que fuera necesaria para comprobar el cumplimiento de los fines del Préstamo, que ésta pueda solicitar justificada y razonablemente en relación única y exclusivamente con el Préstamo. Dicha petición deberá ser atendida tan pronto como sea posible. 11.2.–Obligaciones de hacer y no hacer de la acreditada. Además de la obligación fundamental de amortización del Préstamo y pago de intereses, gastos y cualquiera otra cantidad adeudada conforme a este Contrato que corresponde a la acreditada, mientras el presente Contrato permanezca vigente y no se haya obtenido la correspondiente autorización por escrito de la acreditante, la acreditada se compromete a cumplir las obligaciones adicionales que para la misma se detallan a continuación: 11.2.1.–A conservar la/s finca/s hipotecada/s en buen estado, y a hacer las obras y mejoras necesarias, poniendo en conocimiento de la acreedora, dentro del plazo de quince (15) días siguientes, cualquier alteración que le perjudique o afecte al derecho del propietario, sin perjuicio de la acción reconocida al acreedor en el artículo 117 de la Ley Hipotecaria. 11.2.2.–Cumplir con las obligaciones dimanantes del presente Contrato y, en especial, con las obligaciones de pago derivadas del mismo, a título enunciativo y no limitativo: pago de principal, intereses, intereses indemnizatorios, gastos o en cualquier otro concepto. 11.2.3.–Aplicar el presente Préstamo a la finalidad pactada, consistente en las 177 viviendas de Protección Oficial de Régimen General, con sus correspondientes trasteros y garajes vinculados, destinadas a alquiler protegido en la parcela RCP-6 del sector (...) Población Vitoria-Gasteiz, Municipio Vitoria-Gasteiz, Provincia Álava (...); y devolver cualesquiera sumas pendientes de pago con respecto al Préstamo devengadas por el principal, los intereses, o cualquier otra suma. 11.2.4.–La acreditada se compromete al mantenimiento accionarial durante toda la vida de la financiación, de forma que respecto a cualquier modificación de la sociedad en este aspecto la misma se obliga a solicitar, al menos con (1) mes de antelación, el previo consentimiento del ICO por escrito para la realización de la misma. 11.2.5.–Cumplir puntualmente con la legislación civil, mercantil, administrativa, medioambiental, de Derecho de la competencia, fiscal, laboral, de Seguridad Social o de cualquier otra índole que le sea aplicable en sus aspectos sustanciales, así como con los permisos y autorizaciones propios de su actividad, manteniendo en vigor los mismos, en la medida en que el hecho de no cumplirla afectase sustancialmente a su capacidad para cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato. 11.2.6.–La actuación cumple con la normativa medioambiental en vigor y su desarrollo se llevará a cabo cumpliendo la citada normativa. La actuación se llevará a cabo respetando el principio de «no causar un perjuicio significativo» de acuerdo con lo dispuesto en el RD 853/2021. 11.2.7.–Llevar sus libros y registros contables de conformidad con los principios contables

generalmente aceptados y aplicados de forma coherente a la forma en que se han llevado a cabo hasta la fecha. 11.2.8.–Notificar de forma inmediata cualquier modificación relevante de su régimen jurídico a la acreditante. 11.2.9.–Realizar, cumplir y prestar su colaboración a todas las actuaciones, requisitos y trámites que exijan la formalización, desarrollo, cumplimiento, prórroga o renovación de cualquier autorización que sea precisa para el debido cumplimiento de las obligaciones derivadas de este Contrato. 11 de febrero de 2010.–Mantener los derechos de crédito que se derivan del presente Contrato con el mismo rango y prelación a los que puedan derivarse para otros acreedores financieros por causa de contratos que celebre en el futuro la acreditada. 11 de febrero de 2011.–Constituir de forma obligatoria promesa de prenda de los derechos de crédito derivados de todos los contratos de arrendamiento que se constituyan sobre las fincas objeto de hipoteca, en el supuesto de la concurrencia de causa de incumplimiento derivada de cualquiera de los documentos de la financiación. 11 de febrero de 2013.–Notificar por escrito a la acreditante la existencia de cualquier circunstancia que, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, pudiera ser Causa de Declaración de Vencimiento Anticipado, así como la existencia de cualquier Cambio Material Adverso (tal y como este término se define más adelante). El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en esta estipulación será una causa de declaración de vencimiento anticipado y resultará de aplicación lo previsto en la estipulación duodécima «causas de declaración de vencimiento anticipado» del presente Contrato.

Duodécima. causas de declaración de vencimiento anticipado. 12.1.–Supuestos de vencimiento anticipado. El ICO podrá declarar vencido el presente Contrato, y reclamar la amortización de cualesquiera importes pendientes de pago en ese momento en concepto de principal, intereses, gastos o cualquier otro concepto, si se produce alguna de las circunstancias siguientes (conjuntamente, los «Supuestos de Vencimiento Anticipado» y cada uno de ellos, de forma individual, un «Supuesto de Vencimiento Anticipado»):. 12.1.1.–Que la acreditada utilice el Préstamo para fines distintos a los establecidos en el presente Contrato, o que no refleje con claridad en su contabilidad las operaciones relativas a la financiación y ejecución de los fines antes descritos. 12.1.2.–La falta de pago, por parte de la acreditada a sus respectivos vencimientos de dos (2) cuotas del principal, intereses, comisiones, gastos y demás costas por cualquier otro concepto salvo que la falta de pago se deba a razones técnicas y salvo en caso de que la suma adeudada sea pagada por la acreditada dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes a la fecha de la reclamación. 12.1.3.–Si se comprobase omisión, ocultación o falseamiento de información, datos o documentos, tanto contables como de cualquier tipo, aportados por la acreditada, bien que hayan servido de base para la concesión de este Préstamo, bien que hayan de ser aportados o reiterados durante la vigencia de este Contrato, salvo que la acreditada, tratándose de errores en los estados financieros aportados, subsane los mismos dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes desde su descubrimiento o desde la notificación por parte de la acreditante. 12.1.4.–El incumplimiento de cualquier obligación asumida por la acreditada en virtud del presente Contrato, puesta de manifiesto por la acreditante y no subsanada por la acreditada en el plazo de veinte (20) Días Hábiles a partir de su notificación. 12.1.5.–Que la acreditada dejase de tener la garantía explícita, irrevocable, incondicional y directa del Departamento de Vivienda del País Vasco contenida en el convenio. 12.1.7.–Si la acreditada: (i) resultara obligado por virtud de resolución judicial o laudo arbitral firme por importe que, conjuntamente exceda del veinte por ciento (20 %) del valor neto contable del activo consolidado; o (ii) sufriera expropiación, embargos, ejecución de garantías reales o se admite a trámite contra ellos un procedimiento judicial que lleve aparejado embargo o ejecución todo ello por un importe que conjuntamente exceda el veinte por ciento (20 %) del valor neto contable del activo consolidado. 12.1.9.–En caso de Cambio de Control, sin que medie aprobación expresa previa por parte de la acreditante, en relación con las situaciones contempladas en la estipulación decimocuarta «garantías de la acreditada» del Contrato, el presente Contrato se entenderá automáticamente

cancelado y todo el capital pendiente, junto los intereses devengados, serán inmediatamente pagaderos. 12 de enero de 2010.—La modificación de la naturaleza jurídica de la acreditada, salvo que tal modificación cuente con la autorización expresa de la acreditante. La concurrencia de cualquier situación jurídica que limite la plena capacidad de la acreditada para administrar o disponer de sus bienes, entre otras, cualquier procedimiento judicial o extrajudicial que, admitido a trámite, pueda producir el embargo o subasta de sus bienes y afecte a la solvencia de éstos, o que la acreditada se viera inmersa en cualquier intervención administrativa o judicial no regulada en su caso por el vigente real decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal que pudiera afectar sustancial y negativamente al cumplimiento de las obligaciones asumidas. 12 de enero de 2012.—La imposibilidad de cumplir con el objeto de la financiación de este Préstamo bien sea por virtud de cualquier disposición o normativa, o cualquier otra causa que de facto impidan dicho cumplimiento. 12 de enero de 2013.—El incumplimiento, la imposibilidad de inscribir o la no inscripción de la hipoteca con rango de primera con la extensión y condiciones pactadas en este Contrato. 12 de enero de 2014.—Si se transmiten activos o bienes de la acreditada, sin la debida contraprestación, según el mercado en el momento de la transmisión, que resulte en un Efecto Material Adverso para la acreditada. 12 de enero de 2015.—Si alguno de los elementos o situaciones relativas al Proyecto o a la solvencia de la acreditada, que han sido tomados en consideración por el ICO, para la concesión del Préstamo, se modifican o dejan de existir de tal forma que se comprometa la realización del Proyecto o la devolución del Préstamo, en especial las disminuciones, minusvaloraciones o constitución de cargas que afecten al actual patrimonio social de la acreditada o que impliquen una reducción de su solvencia. 12 de enero de 2016.—La denegación, por resolución final no susceptible de recurso, de la calificación definitiva. 12 de enero de 2017.—Cuando por cualquier circunstancia sufriera deterioro las fincas que se hipotecan en garantía de este Contrato que haga disminuir su valor en un veinte por ciento (20%) o más, y la acreditada, dentro del plazo de dos (2) meses desde el requerimiento practicado por ICO para que amplíe la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre el valor de las fincas y el Préstamo que lo garantiza, no realizara dicha ampliación o no devolviese la parte del Préstamo que exceda del importe resultante de aplicar a la tasación actual del bien hipotecado el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo. Dicho deterioro será apreciado mediante tasación efectuada a tal efecto. 12 de enero de 2018.—El incumplimiento de cualquier obligación asumida por la acreditada en virtud del presente Contrato, puesta de manifiesto por la acreditante y no subsanada por la acreditada en el plazo de veinte (20) Días Hábiles a partir de su notificación. 12 de enero de 2019.—Que no se efectúe la primera disposición del Préstamo en un plazo no superior a seis (6) meses desde su formalización. 12.2.—Declaración de vencimiento anticipado. 12.2.1.—Producido un Supuesto de Vencimiento Anticipado de los previstos en la estipulación 12.1. anterior, y transcurrido el plazo de subsanación que resultase de aplicación conforme a lo previsto en el párrafo siguiente, la acreditante podrá notificar a la acreditada el vencimiento anticipado, total o parcial, de este Contrato y exigir el pago de las cantidades debidas en concepto de principal, intereses ordinarios indemnizatorios, impuestos, gastos y cualesquiera otras cantidades previstas en el Contrato que, a partir de dicho momento, se entenderán cantidades debidas y exigibles. Asimismo, la acreditante quedará facultada para ejercitar los derechos y facultades conferidos para dicha circunstancia. 12.2.2.—Con la excepción de los supuestos previstos en la estipulación precedente en los que se hubiere fijado un plazo específico para la subsanación distinto al recogido en el presente apartado, se entenderá que no ha tenido lugar un Supuesto de Vencimiento Anticipado de conformidad con el párrafo anterior si el incumplimiento es susceptible de ser subsanado y éste es efectivamente remediado en el plazo de quince (15) Días Hábiles desde la anterior de las siguientes fechas (i) la fecha de la comunicación a la acreditada por la acreditante del incumplimiento o (ii) desde el momento en que la acreditada haya tenido, o debiere haber tenido,

conocimiento del incumplimiento.12.2.3.–Para la liquidación como consecuencia del vencimiento anticipado se incluirá cualquier importe debido conforme al presente Contrato derivado de Intereses de Demora, penalidades y todos los gastos en que la acreditada, haya podido incurrir razonablemente. 12.2.4.–En los casos de vencimiento anticipado previstos en este Contrato, la cancelación y reintegro anticipado de la totalidad o de la parte correspondiente al principal del Préstamo con sus intereses y gastos, se realizará por la acreditada en un plazo de quince (15) Días Naturales a partir de la notificación por escrito de la acreditante. En caso de no efectuar el total reembolso, la acreditante podrá instar libremente las pertinentes acciones judiciales o extrajudiciales, y los Intereses de Demora conforme a este Contrato se acumularán en todo caso a las sumas adeudadas. 12.2.5.–En ningún caso podrá entenderse que el retraso en los plazos previstos en el presente Contrato o el no ejercicio del derecho de vencimiento anticipado aquí previsto constituye una renuncia o desistimiento a su ejercicio futuro.

Decimotercera. Notificación y efectos de la resolución. 13.1.–La resolución del Contrato contemplada en la estipulación anterior deberá ser notificada de forma fehaciente por el ICO a la acreditada y producirá sus efectos a partir de la fecha de notificación, sin perjuicio de la aplicación del periodo de subsanación correspondiente.13.2.–La acreditada quedará obligada a partir de la comunicación de la resolución de este Contrato, a entregar al ICO todas las sumas que le adeude, tanto por capital, como por intereses y gastos y tributos, teniendo en cuenta que desde el momento de la notificación todas las deudas quedan vencidas y son exigibles. 13.3.–En caso de resolución del Préstamo por denegación de la calificación o declaración definitiva, la acreditada estará obligada a devolver a cualesquiera Administraciones Públicas que le hubieren concedido ayudas directas las cantidades abonadas por éstas en concepto de ayudas económicas directas, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción.

Decimocuarta. Garantías de la acreditada. 14.1.–La acreditada responde del cumplimiento del presente Contrato con todos sus bienes presente y futuros conforme al artículo 1.911 del Código Civil. 14.2.–Constitución de hipoteca. Sin perjuicio de lo anterior la acreditada constituye primera hipoteca, a favor del Instituto de Crédito Oficial que acepta, sobre la/s finca/s, que se describirán más adelante, para responder en perjuicio de tercero de: a) Por principal: diecisiete millones setecientos cincuenta mil euros (17.750.000). b) Por Intereses remuneratorios la cantidad máxima de un millón sesenta y cinco mil euros (1.065.000) equivalente a una anualidad al tipo del 6 por 100 nominal anual. Si el tipo de interés ordinario fuera variable sin techo, este porcentaje se establecerá exclusivamente frente a terceros. c) Por intereses moratorios la cantidad máxima de seis millones trescientos noventa mil euros (6.390.000) equivalentes a 4 anualidades al tipo del 9 por ciento nominal anual. Si el tipo de interés ordinario fuera variable sin techo, este porcentaje se establecerá exclusivamente frente a terceros. d) Más la cantidad del ocho por ciento del principal un millón cuatrocientos veinte mil euros (1.420.000) que se señala para costas, gastos y anticipos de cantidades por débitos, que siendo por cuenta de la acreditada o del titular de la/s finca/s hipotecadas hayan sido satisfechos por el ICO, por estar en íntima conexión con la conservación y efectividad de la garantía hipotecaria, tales como primas del seguro de daños, impuestos, contribuciones y arbitrios que constituyan afecciones fiscales preferentes a la hipoteca o gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal, y otros de análoga trascendencia en relación a la hipoteca misma. Responsabilidad hipotecaria total: veintiséis millones seiscientos veinticinco mil euros (26.625.000). Y la distribuye sobre ésta y ciento setenta y seis fincas más, respondiendo la finca de este número de; (...) Las cifras máximas de responsabilidad hipotecaria no limitarán, la posibilidad de reclamación contra la acreditada o contra el adquirente subrogado contractualmente en la deuda, la totalidad de los intereses devengados conforme a las estipulaciones 4. Tipo de interés, devengo y liquidación del préstamo y 5. Tipo de interés de demora, sin perjuicio de los límites resultantes de la Ley Hipotecaria en el supuesto de ejercicio de la acción hipotecaria contra tercero o en su perjuicio. La hipoteca constituida se extenderá

a cuanto determinan los artículos 109, 110 y 111 de la vigente Ley Hipotecaria y 215 de su Reglamento. En consecuencia y en virtud de pacto expreso, se extiende también a los frutos, cualquiera que sea el estado en que se encuentren, y rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación, a los objetos muebles colocados permanentemente en la/s finca/s hipotecada/s, y a las mejoras que consistan en agrupación o agregación no natural de terrenos, nueva construcción de edificios y obras de toda clase que existan o en adelante se realicen sobre las fincas hipotecadas y en general a todo aquello que requiera pacto expreso para que se extienda la hipoteca a ello, con excepción de lo mencionado en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria para el supuesto del tercer poseedor de las finca/s hipotecada/s. Todo ello sin perjuicio de la acción que al acreedor hipotecario corresponde en base al artículo 117 de la repetida Ley Hipotecaria. Todas las cantidades que abone la acreditada y deban imputarse a la amortización del principal del Préstamo se aplicarán a disminuir proporcionalmente las responsabilidades que se establecen para las fincas hipotecadas. – Distribución de responsabilidad: El importe del capital del préstamo correspondiente a cada una de las fincas y, por ello, sus respectivas responsabilidades hipotecarias por este concepto, así como por intereses ordinarios, intereses de demora y costas, figuran en un cuadro de dos hojas (anexo), que me entregan e incorporo. Las partes consienten y desprecian los céntimos de euro que resultan de los ajustes del redondeo.

Decimoquinta. Conservación de la garantía. 15.1.–La acreditada queda obligada a destinar la cantidad que reciba en razón del Préstamo que aquí se formaliza a la ejecución del Proyecto. 15.2.–Asimismo, la acreditada y, en su caso, la acreditante se obligan: a) A conservar la/s finca/s hipotecada/s en buen estado, y a hacer las obras y mejoras necesarias, poniendo en conocimiento de la acreditante, dentro del plazo de quince (15) días siguientes, cualquier alteración que le perjudique o afecte al derecho del propietario, sin perjuicio de la acción reconocida a la acreditante en el artículo 117 de la Ley Hipotecaria. b) A pagar las contribuciones e impuestos (en especial, las obligaciones fiscales derivadas del otorgamiento de la presente escritura) y gastos de comunidad del régimen de propiedad horizontal, y demás gastos legítimos que deba satisfacer por razón de las fincas hipotecadas, tanto presentes como futuros, exhibiendo los recibos que se libren por tales conceptos al ICO si a éste así le interesara. c) A mantener durante toda la fase de construcción del inmueble proyectado, que comprende la finca que más adelante se describirá, una póliza de seguro a todo riesgo de la construcción, en favor del ICO como primer y único beneficiario, conforme a lo así dispuesto en la estipulación tercera «disposición del préstamo,» y una vez finalizadas las obras, sustituir la precitada póliza por la correspondiente de daños, por el valor establecido en hipótesis de inmueble terminado de veintitrés millones novecientos setenta y siete mil novecientos uno con treinta y dos euros (23.977.901,32 euros). En cualquiera de los casos, la acreditada se compromete a pagar puntualmente una y otra prima. Ambos tipos de pólizas contendrán una estipulación de cesión de derechos a favor de la acreditante, dejando a su disposición las indemnizaciones que por tal concepto debiera percibir la acreditada de la Compañía Aseguradora, por lo que, a tal efecto, se le notificará la existencia de la presente hipoteca a la Compañía Aseguradora elegida. El impago de las primas dará derecho a la acreditante, alternativamente, para considerar vencido el Préstamo por incumplimiento del Contrato, o a satisfacer el importe de las primas por cuenta de la parte acreditada repercutiendo a ésta la cantidad pagada, considerándose estos pagos como gastos garantizados por la hipoteca. d) Para el supuesto de que la acreditante lo exija, a dejar constancia mediante el otorgamiento de las correspondientes actas notariales de presencia, (o utilizando cualquier otro medio idóneo que la acreditante indique) de las edificaciones, instalaciones, maquinaria, utillaje y objeto de todo tipo existentes en la/s finca/s hipotecada/s; y si la acreditante lo requiere, a lograr la plena concordancia del Registro de la Propiedad con la realidad física de la/s finca/s; otorgando al efecto, a su costa, todos cuantos actos declarativos resulten precisos.

Decimoctava. Reclamación por incumplimiento. 18.1.–Cuenta contable del préstamo. A los efectos de este Préstamo, la acreditante abrirá y llevará en sus libros

una cuenta especial a nombre de la acreditada (en adelante, la «Cuenta Contable del Préstamo») en la que adeudará el importe del principal dispuesto, así como los intereses, gastos, intereses de demora y cuantas otras cantidades se devenguen de acuerdo con el Contrato y sean de cuenta de la acreditada. De igual modo, se abonarán en ella todas las cantidades recibidas por la acreditante de la acreditada o de un tercero por cuenta de la acreditada, de forma que el saldo de esta cuenta refleje en cada momento el importe debido por la acreditada al amparo del Préstamo. Se pacta expresamente que a efectos de exigibilidad por la vía judicial o extrajudicial que corresponda en los supuestos de vencimiento, incluso anticipado, de este Contrato, de acuerdo con sus propios términos, se considerará como cantidad líquida y exigible el saldo que resulte al cerrar la acreditante la cuenta a que se refiere el párrafo anterior, salvo error demostrado. Se pacta también expresamente, para el supuesto de existir título ejecutivo, a efectos de lo dispuesto en el artículo 572.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que la liquidación para determinar la deuda ejecutivamente reclamable se practicará por la acreditante expidiendo la oportuna certificación que recoja el saldo que presente la Cuenta Contable del Préstamo el día en que aquélla se libre. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva en todos los supuestos previstos en este Contrato de vencimiento normal o anticipado del mismo, la presentación de copia autorizada de la escritura de elevación a público de este documento o, en caso de que el presente Préstamo sea intervenido en póliza, la certificación prevista en el número 5.º del artículo 517 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y la aportación de otro certificado, expedido por la acreditante del saldo que resulte a cargo de la acreditada. Dicho certificado se incorporará a documento fehaciente en el que el fedatario público que intervenga a requerimiento de la acreditante dejará constancia de que el saldo coincide con el que aparece en la Cuenta Contable del Préstamo abierta al acreditante y que la liquidación de la deuda se ha practicado en forma pactada en la presente estipulación.

18.2.–Procedimientos de ejecución. Acción ejecutiva. Otras acciones judiciales y extrajudiciales. En cualquiera de los supuestos de terminación de este Préstamo o vencimiento total o parcial, la acreditante realizará la liquidación de la Cuenta Contable del Préstamo, considerando como importe líquido, vencido, exigible y pendiente de pago, a los efectos del pago y emplazamiento para ejecución, o a los efectos de una demanda judicial o extrajudicial, el saldo líquido resultante al que se somete expresamente la acreditada, y que dará fe en juicio y tendrá todos los efectos legales pertinentes. La copia de este certificado, expedido con las formalidades adecuadas, constituirá, a todos los efectos legales, un título ejecutivo junto con el certificado expedido por la acreditante, certificando que el saldo deudor es igual al que aparece en la Cuenta Contable del Préstamo, y que las liquidaciones se han efectuado en la forma acordada por las partes de este Contrato, certificados que se adjuntarán a una escritura notarial, de acuerdo con el artículo 573 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para ejercer y reclamar sus derechos derivados del presente Préstamo, la acreditante podrá optar por cualquiera de los procedimientos judiciales o extrajudiciales existentes a tal efecto. El domicilio de la prestataria para la práctica de requerimientos y notificaciones son los mismos que se fijan en la estipulación decimoséptima «comunicación entre las partes», que es calle (...) de Madrid y se da aquí por reproducidos, de modo especial para el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Todos los gastos e impuestos que se originen con motivo de la ejecución del instrumento notarial correspondiente serán sufragados por la acreditada.

18.3.–Venta extrajudicial. El acreditante podrá reclamar la falta de pago de capital o de los intereses de la cantidad garantizada, mediante la venta extrajudicial de la finca conforme a las normas aplicables. A este efecto, la acreditada designa como persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante a la propia acreditante, que podrá actuar mediante cualquiera de sus Apoderados. El valor en que los interesados tasan las fincas para que sirva de tipo en la subasta es el que se consigna en la siguiente estipulación («tasación para subasta»). El domicilio de la acreditada para la práctica de requerimientos y notificaciones es el los

mismo que se fijan en la estipulación decimoséptima «comunicación entre las partes», y se da aquí por reproducidos. La finca objeto de hipoteca no es una vivienda habitual. La realización extrajudicial de la hipoteca se llevará a cabo ante el notario hábil para actuar en el lugar donde radique la finca hipotecada y, si hubiese más de uno, ante el que corresponda con arreglo a turno. Los contratantes convienen además que los gastos que se originen con motivo de la ejecución extrajudicial hasta la puesta de la finca en posesión del rematante o adjudicatario, incluidos los honorarios de Letrado y Procurador, serán de cuenta de la parte acreditada. 18.4.–Tasación para subasta. Las fincas hipotecadas han sido objeto de tasación realizada por la sociedad de tasación homologada por el Banco de España, «UVE Valoraciones, SA». El valor de tasación para la finca en la que se va a realizar la construcción de la Promoción, con referencia catastral 595203750000010001DQ, emitido el 23 de enero de 2025 y realizado conforme a lo previsto en la Ley 2/1981 de 25 de marzo de Regulación del Mercado hipotecario, asciende a la cantidad total de veintiocho millones quinientos veintidós mil ciento noventa y siete con cuarenta y tres euros (28.522.197,43). Se establece como precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta la cantidad total de veintiocho millones quinientos veintidós mil ciento noventa y siete con cuarenta y tres euros (28.522.197,43). Este tipo se fija separadamente, tanto para el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, como por el de ejecución extrajudicial. 18.5.–Administración o posesión interina, siendo la tasación de la finca de este número (...). En los supuestos de Administración o posesión interina, la acreditante percibirá las rentas vencidas y no satisfechas, y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio Préstamo. (...).

Suspendiéndose las siguientes cláusulas:

Primera. Definiciones. En el presente Contrato, salvo que otra cosa se diga expresamente y/o salvo que de lo previsto en el presente Contrato se infiera claramente otra interpretación, los términos que a continuación se señalan tendrán el significado que en cada caso se establece: Cambio de Control: Por Cambio de Control se entiende que uno o más individuos o personas jurídicas, actuando individualmente o en concierto, adquieran el control de la acreditada. Para estos supuestos, control se define como (i) adquisición de más del cincuenta por ciento (50 %) de los derechos de voto; o (ii) el derecho de nombrar y/o destituir a todos o la mayoría de los miembros del consejo de administración u otro órgano de gobierno, tanto de manera directa o indirecta y, tanto si se obtiene mediante la propiedad del capital social, como si se logra mediante la posesión de los derechos de voto. Costes de Ruptura: en función del tipo de interés elegido por la acreditada, cuando se aplique Tipo de Interés Variable, será el importe que resulte de la Diferencia entre (i) los intereses, excluyendo el Margen en caso de interés variable, que habría cobrado ICO por los Importes Pendientes de Reembolso desde su amortización anticipada hasta la siguiente fecha de Pago de Intereses y (ii) los intereses que, debidamente justificados por el ICO, ICO podría recibir en ese mismo plazo teniendo en cuenta los tipos a los que ICO podría razonablemente invertir el importe amortizado anticipadamente. Cuando se aplique Tipo de Interés Fijo, será el importe de la Diferencia en el caso de que resulte positiva entre (i) los intereses que habría cobrado ICO por el Importe Pendiente de Reembolso desde su amortización anticipada hasta la Fecha de Vencimiento Final y (ii) los intereses que, debidamente justificados por el ICO, ICO podría recibir en ese mismo plazo teniendo en cuenta los tipos a los que ICO podría razonablemente invertir el importe amortizado anticipadamente. Día Hábil: A efectos de la fijación de tipos y los movimientos de fondos, todos los días de la semana excepto los días en que esté cerrado o no esté operativo el sistema Real Time Gross-Settlement System 2 (T2); y. A todos los demás efectos, todos los días de la Semana, excepto sábados, domingos y festivos en la ciudad de Madrid. Día Natural: Todos los días del calendario gregoriano. En los plazos señalados por días, éstos se entenderán naturales en todo caso. Día Comercial/Año Comercial: Para el cómputo de los intereses del

presente contrato, se utilizará como base el año de trescientos sesenta (360) días o Año Comercial, comprendidos en 12 meses de 30 días cada uno y los períodos inferiores a un mes, restando de 30 días los días transcurridos del mes. Efecto Material Adverso: A efectos del presente Contrato, se entenderá por «Cambio Material Adverso», cualquier cambio, hecho o circunstancia que se produzca o ponga de manifiesto con posterioridad a la fecha de firma del presente Contrato: Afecte de forma directa, significativa y adversa a la condición financiera, solvencia, activos, bienes o derechos de la acreditada en relación con su capacidad de cumplir con las obligaciones contraídas por la acreditada frente al acreditante bajo el presente Contrato; o pueda resultar en que el presente Contrato devenga ilegal, inválido, ineficaz o inexigible frente a la acreditada. Euribor: Se entiende por euribor (European Interbank Offered Rate), a efectos del presente Contrato, (i) el tipo de referencia del Mercado Interbancario de la Zona Euro que resulta de la aplicación de la convención vigente en cada momento, administrado por la European Money Markets Institute (EMMI) cualquier otra entidad que tome la administración del tipo en su lugar) y que aparezca (antes de cualquier corrección, recálculo o nueva publicación por el administrador) en la pantalla Reuters correspondiente a la página euribor01 (o en la pantalla y página que las sustituyan), a las 11:00 a.m. CET del segundo Día Hábil anterior al del inicio del Periodo de Interés de que se trate, para depósitos en Euros de igual plazo que el Periodo de Interés correspondiente. Fecha de Formalización: significa el 30 de enero de 2025. Fecha de Liquidación de Intereses: significa el día final de cada Período de Interés en el que se producirá una liquidación de intereses de conformidad con lo previsto en la Estipulación 4.1 Devengo y liquidación de intereses. Fecha de Vencimiento Final: significa el 30 de enero de 2055. Período de Amortización: significa cada una de las cuotas semestrales de amortización del Importe Desembolsado del Préstamo que serán los días 30 de cada semestre correspondiente. Período de Interés: tiene el significado que a dicho concepto se le atribuye en la Estipulación 4.3 siguiente. Período de Renovación de Tipo de Interés Ordinario: se corresponderá con los días 30 de cada semestre. Proyecto: Financiación para la construcción de 177 viviendas de Protección Oficial de Régimen General, con sus correspondientes trasteros y garajes vinculados, destinadas a alquiler protegido en la parcela RCP-6 del sector (...) Población Vitoria-Gasteiz, Municipio Vitoria-Gasteiz, Provincia Álava (...) Ratio Loan To Value: es una ratio de información hipotecaria introducida en España en el año 2008 que mide el porcentaje de deuda sobre el valor del inmueble, en concreto, el valor del inmueble conforme a la última tasación realizada.

Se suspenden por ser meras definiciones, carentes de trascendencia real (9, 98 LH y 51.6 RH).

Tercera. Disposición del préstamo.

N.º Cuenta: (...).

Se suspende por ser un dato sensible y tener alcance puramente personal.

Cuarta. Tipo de interés, devengo y liquidación de intereses. 4.1.–Devengo, liquidación de los intereses a favor de la acreditante.

La fórmula de la cual resultan los intereses es la siguiente: $I = c \times r \times n$: 36.000, donde: «c» corresponde al saldo vivo del Préstamo; «r» es el tipo de interés nominal anual aplicable; y «n» es el número de Días Comerciales comprendidos en el Período de Intereses.

4.2 Conversión del tipo de interés. Finalizado el periodo de carencia, en el supuesto de que la acreditada ejercite la opción de convertir el régimen de tipo de interés del Préstamo de variable a fijo, podrá solicitar a la acreditante la conversión al Tipo de Interés Fijo como se estipula en la estipulación cuarta, apartado cuarto «determinación del tipo de interés ordinario aplicable», según las condiciones pactadas en este Contrato.

La acreditante cotizará el tipo fijo según el siguiente procedimiento: Se enviará la Solicitud de Conversión diez (10) días hábiles antes del término del Periodo de Carencia. El ICO y la acreditada convendrán la fecha de cotización que en todo caso será al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de inicio del siguiente Período de Intereses. En la fecha de cotización el ICO cotizará el Tipo de Interés Fijo según la estipulación 4.4. y lo comunicará inmediatamente a la acreditada. Una vez comunicado el Tipo de Interés Fijo, la acreditada deberá comunicar al ICO en el plazo de una hora desde la recepción del mismo, su aceptación, que implicará cerrar el Tipo de Interés Fijo para el Período de Amortización ordinaria y hasta la Fecha de Vencimiento Final. En caso de que la acreditada rechazase el tipo de interés fijo cotizado, el Préstamo continuará hasta la fecha de vencimiento sujeta al Tipo de Interés Variable descrito en la estipulación 4.4.

4.8 Error en el cálculo de los intereses. En el caso de error manifiesto en el cálculo del Tipo de Interés aplicable, comprobado éste en cualquier momento del Período de Interés en curso, se subsanará por la acreditante con carácter inmediato, surtiendo efectos la subsanación desde la fecha en que debió aplicarse correctamente el Tipo de Interés, previa comunicación al Prestatario.

Se suspende por ser fórmulas aritméticas carentes de trascendencia real.

Quinta. Tipo de interés de demora. 5.1.—Sin perjuicio de las acciones resolutorias que se puedan ejercitar y de cualquier remedio o derecho que pudiera corresponder a la acreditante conforme a lo previsto en este Contrato, si por cualquier razón la acreditada no hubiese cumplido puntualmente cualquier obligación de pago en virtud de este Contrato, se devengará a su cargo y en favor de la acreditante, y sin necesidad de requerimiento, un interés de demora sobre las cantidades cuyo pago no hubiera efectuado cuando debió hacerlo, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 316 del Código de Comercio.

Se suspende por venir ya recogido en la cláusula de constitución de hipoteca y en los párrafos siguientes de esta misma estipulación.

Sexta. Comisión de apertura.

La fórmula que consta en el apartado 7.2.

Se suspende por ser una fórmula meramente aritmética.

Octava. Amortización anticipada voluntaria y obligatoria. 8.1.—Amortización anticipada voluntaria. Sin perjuicio de lo establecido en la estipulación anterior, la acreditada tendrá derecho a amortizar anticipadamente el Préstamo, sin penalización alguna, total o parcialmente. En todo caso, las amortizaciones deberán coincidir con una Fecha de Liquidación de Intereses, salvo previo consentimiento de ICO, y deberán haber sido notificadas por escrito a la acreditada con un plazo mínimo de diez (10) Días Hábiles El aviso será irrevocable y la no realización, en su caso, de la amortización que proceda, tanto en la fecha prevista como en su cuantía, se considerará como incumplimiento del Contrato. Por cualquier amortización anticipada voluntaria que no coincida con una Fecha de Liquidación de Intereses, el ICO podrá establecer y la acreditada deberá pagar los Costes de Ruptura, definidos en la estipulación 4.7. «costes de ruptura», siempre que estén debidamente justificados Cada amortización anticipada realizada por la acreditada se imputará de manera proporcional sobre cada uno de los vencimientos de amortizaciones pendientes, minorando el principal del Préstamo. Este hecho, dará lugar, por parte de la acreditante, a la comunicación del nuevo importe de principal del Préstamo, en aras de cumplimiento de la obligación de suministro de información. Los importes objeto de reembolso anticipado serán abonados en la fecha designada para el reembolso en la notificación dirigida al ICO y no podrán volver a ser objeto de disposición por la acreditada Este derecho podrá ser ejercitado por la acreditada exclusivamente a la finalización del Plazo de disposición. 8.3.—Reglas comunes a la amortización anticipada (voluntaria y obligatoria). 8.3.1.—En todo caso, los importes obtenidos y que, de conformidad con lo anterior, deban ser destinados a la

amortización anticipada, deberán ingresarse, en la misma fecha en que se reciban y hasta su efectiva aplicación a tal fin, en la Cuenta ICO. Los importes depositados en dicha cuenta deberán aplicarse únicamente a la amortización anticipada del Crédito en las fechas indicadas en el apartado anterior, a cuyos efectos la acreditada autoriza e instruye expresamente a la Entidad acreditante para practicar los adeudos oportunos. 8.3.2.–Las amortizaciones anticipadas parciales (voluntarias u obligatorias) quedarán sujetas al régimen de imputación de pagos establecido en este Contrato y reducirán a prorrata las cuotas de amortización no vencidas. 8.3.3.–Las amortizaciones realizadas conforme a los términos y condiciones previstos en este Contrato no devengarán comisión ni penalización alguna en favor de la Entidad acreditante distinta de los Costes de Ruptura que, en su caso, pudieran devengarse. 8.3.4.–Ninguna cantidad amortizada anticipadamente según lo previsto en esta, ya sea de manera voluntaria u obligatoria, podrá volver a ser dispuesta por la acreditada. 8.3.5.–Por cualquier amortización anticipada obligatoria o voluntaria que no coincida con una Fecha de Liquidación de Intereses, en el caso de tipo de interés variable y en todo caso en el tipo de interés fijo, el ICO podrá establecer y la acreditada deberá pagar los Costes de Ruptura, definidos en la Estipulación 4.7. 8.3.6.–Para el supuesto en que con posterioridad, conforme a la Estipulación 4.2, se aplique un tipo fijo equivalente a cualquier amortización anticipada, se aplicarán unos costes de ruptura, de acuerdo con la Estipulación 4.7.

Se suspenden por ser un pacto obligacional entre las partes, carente de trascendencia real, que en su día habrán de acreditar en la oportuna liquidación en caso de ejecución.

9.2 Imputación de pagos. Los pagos efectuados por la acreditada se imputarán a las deudas vencidas por el siguiente orden i. Intereses de demora, ii. Gastos y tributos, iii. Indemnizaciones, iv. Costas judiciales, v. Intereses ordinarios devengados, vi. Principal del Préstamo pendiente de amortización. La imputación de pagos empezará por las deudas más antiguas, sin que, en ningún caso, sin embargo, la efectuada por determinados débitos pueda significar la renuncia a otros, aunque sean más antiguos y deriven del mismo u otro concepto, a no ser que tal renuncia se haga constar expresamente por la acreditante. Si la acreditante imputara a débitos que no sean los más antiguos, ésta mantendrá a la acreditada indemne frente al potencial coste financiero que pudiera derivarse de esa imputación, siempre que de la incorrecta imputación fuera responsable exclusiva la acreditante. Todas las cantidades que la acreditada deba pagar como consecuencia del presente Contrato, ya sea por principal, intereses u otro concepto, serán satisfechas sin deducción o retención de ningún tipo, corriendo por cuenta de la acreditada los impuestos que pudieran gravar dichos pagos. Se pacta expresamente que la recepción por la acreditante de un pago de principal, aun sin reservarse expresamente el derecho a los intereses pactados, no extinguirá la obligación de la acreditada con respecto a los mismos.

Se suspenden por ser la imputación de pagos un compromiso entre las partes, sin eficacia frente a terceros, pues en todo caso lo que tiene trascendencia real es la cantidad que por cada concepto se puede reclamar que es la que consta en la cláusula de constitución de hipoteca, in que la distribución de lo reclamado tenga eficacia [sic] frente a terceros.

Décima. Manifestaciones y compromisos especiales de la acreditada 10.1.–Los compromisos asumidos en virtud de la presente estipulación seguirán gozando de vigencia desde la fecha de formalización del presente Contrato hasta la fecha en que hayan sido íntegramente satisfechos cualesquiera importes adeudados en virtud del presente Contrato. 10.2.–El importe del Préstamo será destinado exclusivamente a la financiación del Proyecto. 10.3.–La acreditada declara que el otorgamiento y cumplimiento de este Préstamo no contraviene ninguna norma de cualquier rango, ni ninguna resolución administrativa, judicial o arbitral, ni los estatutos a los que la

acreditada está sujeta, ni está en conflicto o puede resultar en quebranto de ningún contrato, pacto u otro acuerdo de cualquier índole de que sea parte la acreditada que diera como resultado un Efecto Material Adverso.

10.7 Que no existe o se prevé que exista litigio, arbitraje o procedimiento judicial o administrativo contra la acreditada, que pueda resultar en una sentencia que, en caso de ser contraria a los intereses de la acreditada, pueda conllevar un Efecto Material Adverso para la misma. 10.8.—Que sus últimas cuentas anuales cerradas han sido elaboradas de acuerdo con los principios y prácticas contables que le son exigibles y reflejan fielmente su situación financiera, habiendo sido debidamente auditadas; y que desde el cierre del último ejercicio correspondiente a dichas cuentas no ha resultado en un Efecto Material Adverso.

Se suspende porque tales manifestaciones ya están recogidas en la cláusula 11, 2 y 3 y en la cláusula 12 de vencimiento anticipado.

Undécima. Obligaciones de la acreditada. 11.1.—Obligaciones de información. La acreditada reconoce y acepta que el presente Contrato y su mantenimiento exigen que la acreditante esté puntual y completamente informada acerca de la situación y evolución de la misma. A tales efectos, además de las obligaciones de pago relativas a la devolución de cualesquiera sumas pendientes con respecto al Contrato devengadas por principal, intereses o cualquier otro concepto, en el tiempo y plazos convenidos en el presente Contrato y cualesquiera otras obligaciones asumidas en virtud del mismo, la acreditada asume con carácter adicional las siguientes obligaciones de información de carácter esencial. 11.1.1.—Información financiera. La acreditada deberá entregar cada año dentro de los ciento ochenta (180) Días siguientes a la aprobación del ejercicio económico por el órgano competente de la acreditada: a. el balance. b. cuenta de pérdidas y ganancias. c. memoria. d. y propuesta de aplicación del resultado. Toda la información relativa a este punto deberá presentarse auditada por auditoría externa.

Se suspende por ser obligaciones accesorias que no contribuyen a la delimitación de la obligación garantizada ni del derecho real de grantía [sic] ni se articulan como causas de resolución anticipada.

11.1.2 Obligaciones generales de información.

d. Permitir a las personas que sean específicamente designadas por la acreditante, con el fin de comprobar si se cumplen los requisitos contemplados en la estipulación segunda del presente Contrato, para efectuar visitas a los lugares, instalaciones y trabajos relacionados con el Proyecto. 11.1.3.—Obligaciones de Información Corporativa de Sostenibilidad: La acreditada suministrará los estados de información no financiera, en el caso de que esté obligada a su formulación o los realice de forma voluntaria. En cualquier caso, la acreditada deberá solicitar la documentación necesaria, a todas aquellas partes contratantes, en materia de sostenibilidad en todas aquellas disposiciones que se financien por la presente línea de financiación. Se suministrará la información necesaria para la elaboración de indicadores sociales: número de beneficiarios sobre la población objetivo (demandantes de viviendas que cumplan con los criterios para el acceso a las viviendas) y el número de viviendas. Facilitar la documentación necesaria para la comprobación del cumplimiento de los requisitos de eficiencia energética recogidos en el RD 853/2021. Las obligaciones de información contenidas en la presente estipulación permanecerán en vigor desde la fecha de formalización del Contrato y mientras existan cantidades pendientes de pago bajo el presente Contrato. 11.1.4.—Obligaciones de Información relativa al Plan de Recuperación Transformación Y Resiliencia: La acreditada se compromete a tramitar y cumplimentar la información, certificados y declaraciones que le sean requeridas por ICO, en caso de ser aplicables, a los efectos de la asignación del proyecto y la financiación del mismo a los préstamos del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia (PRTR), en los

términos y condiciones requeridas por la Comisión Europea y, en su caso, a facilitar las comprobaciones, verificaciones y auditorías a estos efectos.

11.2.12 Otorgar poder, desde el inicio de la vigencia del presente contrato, a favor de ICO, para que pueda constituir la prenda indicada en el numeral anterior, en el supuesto de que la misma no fuera formalizada en el plazo de treinta (30) días desde que la acreditada fuera requerida al respecto.

Se suspenden por ser obligaciones accesorias que no contribuyen a la delimitación de la obligación garantizada ni del derecho real de grantia [sic] ni se articulan como causas de resolución anticipada vencimiento anticipado.

12.1.2,

o en cualquier otro contrato de crédito o préstamo.

Se suspenden por dejar, debido a su carácter tan genérico, la resolución del contrato al arbitrio del acreedor STS 16 de diciembre de 2009

12.1.6 Cuando por cualquier causa la acreditada cesase en la continuidad de su actividad o acordase su disolución, liquidación, o el cierre, sin recibir a cambio contraprestación equivalente, así como el cambio o modificación sustancial del objeto social, o de su forma o naturaleza jurídica.

Se suspenden en base a la [sic] Resoluciones 8 de junio de 2011 y 3 de octubre de 2014.

12.1.8 Si la acreditada (i) presentase solicitud de moratoria o procedimiento de insolvencia análogo; (ii) fuera sometida a administración judicial, o fuera objeto de incautación o intervención, o se realizara cualquier otra acción similar, judicial o privada, que produzca efectos análogos; (iii) Si la acreditada no pudiese, con carácter general, pagar sus deudas a medida que venzan.

Se suspenden por su carácter genérico y no relacionarlo con la ampliación de garantía sobre otros bienes.

12.1.11 La realización por parte de la acreditada de cualquier operación de disolución, fusión, escisión, liquidación o transformación de la acreditada, el cese efectivo de sus actividades o la modificación de su personalidad jurídica, produciendo un Efecto Material Adverso. Ídem a la anterior.

14.3 Servicio de la deuda. 14.3.1.–La acreditada se obliga a presentar previamente a la formalización de este contrato un certificado de su Órgano de Gobierno en el que se contemple la aprobación de un Acuerdo relativo a que los ingresos provenientes de los alquileres de las viviendas que se financian a través de este contrato se depositen en una cuenta especial que será afectada para servir de garantía a los pagos derivados del préstamo que se prevén en este contrato. Este acuerdo ya quedó incorporado al contrato.

Se suspende por ir referido a obligaciones anteriores al presente contrato.

14.3.2 Asimismo, la acreditada se obliga a constituir durante el periodo de construcción una Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda por importe de seis (6) meses, cuyo saldo podrá aplicarse en caso de ser necesario el reequilibrio del importe máximo de financiación tras el recálculo del caso base del proyecto al que se refiere la estipulación 3.4.7, previo al inicio del periodo de explotación. La referida cuenta de reserva deberá mantenerse dotada hasta la finalización de la financiación, por lo que, si se diera el supuesto de tener que aplicar su importe, la cuenta deberá volver a dotarse de forma que su saldo se mantenga inalterado hasta el vencimiento del préstamo.

Se suspende por ser obligaciones accesorias que no contribuyen a la delimitación de la obligación garantizada ni del derecho real de grantia [sic] ni se articulan como causas de resolución anticipada.

14.4 Promesa de Prenda de derechos de crédito. La acreditada en este contrato otorga promesa de prenda de los derechos de crédito derivados de todos los contratos de arrendamiento que se constituyan sobre la finca objeto de hipoteca, a constituir de

forma obligatoria e inexcusable en el supuesto de existencia de cualquier causa de incumplimiento derivada de cualquiera de los documentos de la financiación, otorgándose en este contrato poder al ICO para constituir dicha prenda, siendo los gastos que se generen por cuenta de la acreditada. La prenda exigirá que los pagos de los arrendatarios se realicen directamente en la Cuenta del Proyecto. La prenda se extinguirá cuando se extinga la obligación a que servirá de garantía. Las demás características de la prenda son las que tiene establecidas ICO en sus condiciones generales para este tipo de garantía. La prenda se constituirá en escritura pública, a cuyo otorgamiento deberán concurrir la acreedora, y la acreditada. La escritura deberá haberse otorgado antes del último plazo previsto en el calendario de disposiciones.

Se suspenden por ser la prenda una garantía ajena al registro de la propiedad.

14.5 Apoderamiento. En cumplimiento de las obligaciones asumidas en la Estipulación 14.4 anterior, la acreditada mediante el presente instrumento público confiere poder en favor de Instituto de Crédito Oficial para que, aunque incida en la figura jurídica de la autocontratación o contraposición de intereses, dicha Entidad por medio de cualquiera de sus apoderados, pueda otorgar una escritura pública en la que se constituya la prenda en favor del propio Instituto de Crédito Oficial sobre los derechos de crédito según los términos y condiciones pactados en dicha Estipulación 14.4, que aquí se dan por íntegramente reproducidos para evitar repeticiones innecesarias, y en lo no previsto en ella, establezca las demás características y condiciones que con la mayor libertad determine la entidad apoderada; y en ejecución y cumplimiento de las anteriores facultades, otorgar y firmar los documentos públicos o privados para ello necesario, incluso adicionales, de subsanación y rectificación, y especialmente la prenda y actos declarativos a que hace alusión la citada Estipulación 14.4.

Decimosexta. Legislación aplicable y jurisdicción. El presente Contrato será interpretado y cumplido en sus propios términos, y se regirá por la legislación española aplicable. Las Partes, renunciando a cualquier fuero al que puedan tener derecho, aceptan la jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Madrid para solucionar las cuestiones que surjan del cumplimiento, interpretación, terminación y ejecución de este Contrato.

Decimoséptima. Comunicación entre las partes. Todas las solicitudes, notificaciones, avisos y comunicaciones en general entre la acreditante y la acreditada, o a la inversa, que se refieran a este Contrato o deriven del mismo y no tuvieran prevista en él una formalidad especial, se entenderán debidamente realizadas cuando, con la antelación necesaria, se envíen por correo electrónico dirigidos al respectivo indicativo señalado en el domicilio de la acreditante o de la acreditada que se mencionan en la presente estipulación o mediante escrito dirigido a dichos domicilios. Constituye prueba bastante de la comunicación el resguardo de emisión del burofax o el original del telefax en que conste su recepción en los indicativos correspondientes. Todas las solicitudes, notificaciones, avisos y comunicaciones en cualquier sentido entre las Partes que se refieran a este Contrato o se deriven del mismo se podrán efectuar por correo, correo u otros medios electrónicos salvo disposición en contrario prevista en el presente Contrato. Las notificaciones se considerarán válidas y vinculantes siempre que sean remitidas por un representante debidamente autorizado de la Parte notificante. Cualquier modificación en los domicilios señalados en este Contrato no tendrá ningún efecto mientras no haya sido notificada de forma fehaciente entre las Partes, según sea el caso, con una antelación mínima de cinco (5) Días Hábiles. En caso de cesionarios, el domicilio será el que se señale en la correspondiente comunicación de la cesión. Los domicilios de cada una de las partes a efectos de comunicaciones son: Para el ICO: Denominación: Instituto de Crédito Oficial (ICO), E.P.E. CIF: (...) Domicilio Social: (...) Madrid. Contacto a efectos de envío de documentación: J. I. G. M./P. S. P./R. V. T. (Departamento de Gestión de Operaciones Corporativas). Dirección a la que se ha de enviar la documentación: (...) Madrid. Teléfono: (...) Para cuestiones operativas del Préstamo: Nombre: C. B./C. A. L. Dpto. Admón de Operaciones. Dirección: (...) Madrid Teléfono: (...) Para Mijusar: Nombre: R. R. O. Dirección: (...) Vitoria-Gasteiz. Teléfono: (...).

Se suspende por ser todas ellas puramente personales y obligacionales, sin que tengan el carácter de estipulaciones financieras, ni contribuyan a la delimitación de la obligación garantizada o del derecho real de garantía ni son susceptibles de garantía hipotecaria ni se señalan como causas de vencimiento anticipado.

Vitoria-Gasteiz a trece de marzo del año dos mil veinticinco.–La registradora. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Carolina Martínez Fernández, registrador/a titular de Registro de la Propiedad 5 Vitoria-Gasteiz a día trece de marzo del dos mil veinticinco.

III

Contra la anterior nota de calificación, don G. C. H. V., en nombre y representación de la entidad «Instituto de Crédito Oficial, Entidad Pública Empresarial», interpuso recurso el día 4 de abril de 2025 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

Antecedentes de hecho (...).

I. Causas y motivación jurídica de la calificación: «Se suspende por ser todas ellas puramente personales y obligacionales, sin que tengan el carácter de estipulaciones financieras, ni contribuyan a la delimitación de la obligación garantizada o del derecho real de garantía ni son susceptibles de garantía hipotecaria ni se señalan como causas de vencimiento anticipado».

Cuarta. Tipo de interés, devengo y liquidación de intereses.

4.1 Devengo, liquidación de los intereses a favor de la acreditante. La fórmula de la cual resultan los intereses es la siguiente: $I = c \times r \times n$: 36.000, donde: «c» corresponde al saldo vivo del Préstamo; «r» es el tipo de interés nominal anual aplicable; y «n» es el número de Días Comerciales comprendidos en el Período de Intereses.

4.2. Conversión del tipo de interés. Finalizado el periodo de carencia, en el supuesto de que la acreditada ejercite la opción de convertir el régimen de tipo de interés del Préstamo de variable a fijo, podrá solicitar a la acreditante la conversión al Tipo de Interés Fijo como se estipula en la estipulación cuarta, apartado cuarto «determinación del tipo de interés ordinario aplicable», según las condiciones pactadas en este Contrato. La acreditante cotizará el tipo fijo según el siguiente procedimiento: Se enviará la Solicitud de Conversión diez (10) días hábiles antes del término del Periodo de Carencia. El ICO y la acreditada convendrán la fecha de cotización que en todo caso será al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de inicio del siguiente Período de Intereses. En la fecha de cotización el ICO cotizará el Tipo de Interés Fijo según la estipulación.

4.4 y lo comunicará inmediatamente a la acreditada. Una vez comunicado el Tipo de Interés Fijo, la acreditada deberá comunicar al ICO en el plazo de una hora desde la recepción del mismo, su aceptación, que implicará cerrar el Tipo de Interés Fijo para el Período de Amortización ordinaria y hasta la Fecha de Vencimiento Final. En caso de que la acreditada rechazase el tipo de interés fijo cotizado, el Préstamo continuará hasta la fecha de vencimiento sujeta al Tipo de Interés Variable descrito en la estipulación 4.4....

4.8 Error en el cálculo de los intereses. En el caso de error manifiesto en el cálculo del Tipo de Interés aplicable, comprobado éste en cualquier momento del Período de Interés en curso, se subsanará por la acreditante con carácter inmediato, surtiendo efectos la subsanación desde la fecha en que debió aplicarse correctamente el Tipo de Interés, previa comunicación al Prestatario.

Causas y motivación jurídica de la calificación: «Se suspende por ser fórmulas aritméticas carentes de trascendencia real».

Sexta. Comisión de apertura.

La fórmula que consta en el apartado 7.2.

Causas y motivación jurídica de la calificación: «Se suspende por ser una fórmula meramente aritmética».

Octava. Amortización anticipada voluntaria y obligatoria.

8.1 Amortización anticipada voluntaria. Sin perjuicio de lo establecido en la estipulación anterior, la acreditada tendrá derecho a amortizar anticipadamente el Préstamo, sin penalización alguna, total o parcialmente. En todo caso, las amortizaciones deberán coincidir con una Fecha de Liquidación de Intereses, salvo previo consentimiento de ICO, y deberán haber sido notificadas por escrito a la acreditada con un plazo mínimo de diez (10) Días Hábiles El aviso será irrevocable y la no realización, en su caso, de la amortización que proceda, tanto en la fecha prevista como en su cuantía, se considerará como incumplimiento del Contrato. Por cualquier amortización anticipada voluntaria que no coincida con una Fecha de Liquidación de Intereses, el ICO podrá establecer y la acreditada deberá pagar los Costes de Ruptura, definidos en la estipulación 4.7. «costes de ruptura», siempre que estén debidamente justificados Cada amortización anticipada realizada por la acreditada se imputará de manera proporcional sobre cada uno de los vencimientos de amortizaciones pendientes, minorando el principal del Préstamo. Este hecho, dará lugar, por parte de la acreditante, a la comunicación del nuevo importe de principal del Préstamo, en aras de cumplimiento de la obligación de suministración de información. Los importes objeto de reembolso anticipado serán abonados en la fecha designada para el reembolso en la notificación dirigida al ICO y no podrán volver a ser objeto de disposición por la acreditada Este derecho podrá ser ejercitado por la acreditada exclusivamente a la finalización del Plazo de disposición.

Causas y motivación jurídica de la calificación: «Se suspenden por ser un pacto obligacional entre las partes, carente de trascendencia real, que en su día habrán de acreditar en la oportuna liquidación en caso de ejecución.»

8.2 Imputación de pagos. Los pagos efectuados por la acreditada se imputarán a las deudas vencidas por el siguiente orden: i. Intereses de demora ii. Gastos y tributos iii. Indemnizaciones iv. Costas judiciales v. Intereses ordinarios devengados vi. Principal del Préstamo pendiente de amortización. La imputación de pagos empezará por las deudas más antiguas, sin que, en ningún caso, sin embargo, la efectuada por determinados débitos pueda significar la renuncia a otros, aunque sean más antiguos y deriven del mismo u otro concepto, a no ser que tal renuncia se haga constar expresamente por la acreditante. Si la acreditante imputara a débitos que no sean los más antiguos, ésta mantendrá a la acreditada indemne frente al potencial coste financiero que pudiera derivarse de esa imputación, siempre que de la incorrecta imputación fuera responsable exclusiva la acreditante. Todas las cantidades que la acreditada deba pagar como consecuencia del presente Contrato, ya sea por principal, intereses u otro concepto, serán satisfechas sin deducción o retención de ningún tipo, corriendo por cuenta de la acreditada los impuestos que pudieran gravar dichos pagos. Se pacta expresamente que la recepción por la acreditante de un pago de principal, aun sin reservarse expresamente el derecho a los intereses pactados, no extinguirá la obligación de la acreditada con respecto a los mismos.

Causas y motivación jurídica de la calificación: «Se suspenden por ser la imputación de pagos un compromiso entre las partes, sin eficacia frente a terceros, pues en todo caso lo que tiene trascendencia real es la cantidad que por cada concepto se puede reclamar que es la que consta en la cláusula de constitución de hipoteca, sin que la distribución de lo reclamado tenga eficacia [sic] frente a terceros.»

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

8.3.1 En todo caso, los importes obtenidos y que, de conformidad con lo anterior, deban ser destinados a la amortización anticipada, deberán ingresarse, en la misma fecha en que se reciban y hasta su efectiva aplicación a tal fin, en la Cuenta ICO. Los importes depositados en dicha cuenta deberán aplicarse únicamente a la amortización anticipada del Crédito en las fechas indicadas en el apartado anterior, a cuyos efectos la acreditada autoriza e instruye expresamente a la Entidad acreditante para practicar los adeudos oportunos.

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

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

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

8.3.5 Por cualquier amortización anticipada obligatoria o voluntaria que no coincida con una Fecha de Liquidación de Intereses, en el caso de tipo de interés variable y en todo caso en el tipo de interés fijo, el ICO podrá establecer y la acreditada deberá pagar los Costes de Ruptura, definidos en la Estipulación 4.7.

8.3.6 Para el supuesto en que con posterioridad, conforme a la Estipulación 4.2, se aplique un tipo fijo equivalente a cualquier amortización anticipada, se aplicarán unos costes de ruptura, de acuerdo con la Estipulación 4.7.

Causas y motivación jurídica de la calificación: «Se suspenden por ser un pacto obligacional entre las partes, carente de trascendencia real, que en su día habrán de acreditar en la oportuna liquidación en caso de ejecución.»

III. Alcance del recurso. Que interpone recurso contra la segunda calificación de la Registradora, de fecha 13 de marzo de 2025, en base a los hechos relatados y a los fundamentos de derecho que se indican a continuación, pero limitado (el recurso) a los siguientes pactos del contrato de préstamo hipotecario:

– El relativo a la fijación por el deudor del domicilio para de los requerimientos y las notificaciones, en cuanto a la suspensión del texto de la estipulación decimoséptima de la escritura, porque a él (al domicilio) se remite la decimoctava.

– El relativo al tipo de interés del préstamo, en cuanto a la suspensión del texto de parte de la estipulación cuarta de la escritura.

– El relativo a pago de los intereses y la restitución del capital (amortización) del préstamo, en cuanto a la suspensión del texto de la parte de la estipulación séptima (apartado 7.2), a que se refiere la calificación, al suspender la inscripción de la comisión de apertura (que no se recurre), en cuanto este texto suspendido regula el pago de los intereses y la restitución del capital.

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

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

– Y el relativo a las reglas comunes a la amortización anticipada del préstamo, en cuanto a la suspensión del texto de los apartados 8.3.1 y siguientes de la estipulación octava de la escritura.

Fundamentos de Derecho:

Interpone recurso contra la calificación de la Registradora de la Propiedad, referido exclusivamente a los pactos a que se refiere el antecedente III, en base a los siguientes fundamentos:

Primero. Objeto de la inscripción. Procedimiento de inscripción. Esencia del contrato de hipoteca. Doctrina y jurisprudencia. Solicitud de inscripción parcial.

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

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

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

La calificación registral de los títulos, se configura como un prius del procedimiento registral, función primordial de los registradores de la propiedad, debido a los importantes efectos que produce su inscripción. La calificación es especialmente compleja al converger normas de distinta naturaleza, Derecho civil, hipotecario, procesal, etc. y está sometida al control del recurso, que tiene diferentes vías. La que se ejercita en el presente recurso está limitada a la determinación de si la calificación realizada por la Registradora se ajusta a Derecho, tanto formal como sustantivamente.

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

En la STS 463/2019, de 11 de septiembre de 2019, (secc 1.ª), Recurso, 1752/2014, en referencia al supuesto de vencimiento anticipado de contrato de préstamo hipotecario, pero aplicable por analogía a la mayor parte de las instituciones a que nos referimos en el presente recurso, en su fundamento de derecho octavo, indica:

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

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

7. En el préstamo hipotecario, la causa del préstamo y la causa de la hipoteca están entrelazadas y no pueden fragmentarse, pues atañen tanto a la obtención del

préstamo por el consumidor en condiciones económicas más ventajosas, como a la garantía real que tiene el prestamista en caso de impago.

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

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

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

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

Segundo. Fijación por el deudor de domicilio para los requerimientos y las notificaciones.

Consta debidamente inscrito el apartado 18.2 de la cláusula decimoctava del título, que se refiere a los «Procedimientos de ejecución. Acción ejecutiva. Otras acciones judiciales y extrajudiciales». En él se expresa:

«El domicilio de la prestataria para la práctica de requerimientos y notificaciones son los mismos que se fijan en la estipulación decimoséptima «comunicación entre las partes», y se da aquí por reproducidos, de modo especial para el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.»

También consta debidamente inscrito el apartado 18.3 de la misma cláusula decimoctava del título, que se refiere a la «Venta extrajudicial». En él se expresa:

«El domicilio de la acreditada para la práctica de requerimientos y notificaciones es el los mismo que se fijan en la estipulación decimoséptima «comunicación entre las partes», y se da aquí por reproducidos.»

Recordemos que, en su calificación, la Registradora, deja constancia de la suspensión la estipulación decimoctava del título, por ser todas ellas puramente personales y obligacionales, sin que tengan el carácter de estipulaciones financieras, ni contribuyan a la delimitación de la obligación garantizada o del derecho real de garantía ni son susceptibles de garantía hipotecaria ni se señalan como causas de vencimiento anticipado.

3.1 Procedimiento de ejecución directa. Sin embargo, el efecto que produce la suspensión de la referida estipulación, en tanto que es la única parte del contenido del título que cumple el requisito de fijación por el deudor de domicilio para requerimientos y notificaciones, impide que la acción hipotecaria pueda ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados, a que se refiere el apartado a) del artículo 129 de la Ley Hipotecaria, que sujeta su ejercicio a lo dispuesto en el título IV del libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC), con las especialidades que se establecen en su capítulo V, y a su vez, el artículo 682 LEC, que es el segundo de los incluidos en este capítulo V, exige el requisito de fijación de domicilio a que se viene haciendo referencia.

Recordemos que el artículo 130 LH establece que el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una

hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

3.1 Procedimiento de venta extrajudicial. Este es el segundo (y último) de los establecidos para ejercitar la acción hipotecaria, si bien limitado su ámbito a la falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada. Para este procedimiento se exigen determinados requisitos y formalidades, remitiéndose al Reglamento Hipotecario en cuanto al procedimiento de la subasta, la forma y personas a las que deban efectuarse las notificaciones.

A su vez, el artículo 234 RH, que es el primero de los que regulan el procedimiento ejecutivo extrajudicial, establece que para su tramitación se requiere que en el título conste la circunstancia siguiente: «2.ª El domicilio señalado por el hipotecante para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones...».

En consecuencia, el efecto que produce la suspensión de la estipulación 18.3 es semejante al caso anterior: se impide el ejercicio de la acción hipotecaria mediante el procedimiento de venta extrajudicial.

Conclusión de este fundamento. En el préstamo hipotecario que nos ocupa, concertado por un plazo de 30 años, no se puede ejercitar la acción hipotecaria porque en la inscripción no aparece fijado por el deudor el domicilio para los requerimientos y las notificaciones. La Registradora, al practicar la inscripción, además ha transgredido lo dispuesto en el artículo 1858 CC.

En consecuencia, la fijación por el deudor de domicilio para los requerimientos y las notificaciones, contenido en la estipulación decimoséptima, tiene trascendencia real y por ello eficacia frente a terceros, por lo que se debe rectificar la inscripción practicada en el sentido de copiarse literalmente la fijación establecida en el título, incluida en dicha cláusula.

Tercero. Pactos que tienen trascendencia real (eficacia frente a terceros).

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

En el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, se requiere que a la demanda se acompañen determinados documentos exigidos para el despacho por ejecución por la LEC, que requiere la determinación de la cantidad líquida, en particular (i) El documento o documentos en que se exprese el saldo resultante de la liquidación efectuada por el acreedor, así como el extracto de las partidas de cargo y abono y las correspondientes a la aplicación de intereses que determinan el saldo concreto por el que se pide la ejecución; (ii) El documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en el título; y (iii) las operaciones de cálculo que arrojan como saldo la cantidad determinada por la que pide la ejecución, cuando la cantidad que reclama provenga de un préstamo o crédito en el que se hubiera pactado un interés variable. Además, este procedimiento sólo puede ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en la inscripción.

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

18.1 Cuenta contable del préstamo.

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

por cuenta de la acreditada, de forma que el saldo de esta cuenta refleje en cada momento el importe debido por la acreditada al amparo del Préstamo.

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

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

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

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

En consecuencia, de lo expuesto, tendrán eficacia frente a terceros, todos los pactos que, de forma directa o indirecta, afecten a la determinación del débito que potencialmente pueda ser objeto de reclamación en la acción hipotecaria que se ejercite. De forma particular, entre tales pactos, se incluyen: el tipo de interés, la forma de pago de estos y la de restitución del capital y la imputación de los pagos que efectúe el deudor, todos los cuales son objeto del presente recurso.

3.1 Cálculo para liquidar el interés del préstamo. La hipoteca garantiza, hasta el límite que detalla el título, la obligación de pago de los intereses. En la inscripción aparece omitida la fórmula en base a la cual se liquida (se determina), para cada período de devengo, el interés a cuyo pago resulta obligado el deudor. En el caso de entablar la acción hipotecaria, el acreedor debe expresar el saldo resultante de la liquidación del débito e incorporar el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en el título ejecutivo. Para esta comprobación, el funcionario actuante debe cotejar las partidas de la cuenta del débito que arrojan el saldo con lo pactado en el título, pero en este caso sólo si se haya recogido en la inscripción.

En consecuencia, el cálculo para liquidar el interés del préstamo contenido en la estipulación cuarta, apartados 4.1, 4.2 y 4.4, tiene trascendencia real y por ello eficacia frente a terceros, por lo que se debe rectificar la inscripción practicada en el sentido de copiar literalmente tales las condiciones establecidas el título e incluidas en dicha estipulación.

3.2 Pago de intereses y de amortización.

En el título inscrito consta:

La fórmula del cálculo de las cuotas por capital e intereses del sistema francés de amortización, en función del tipo de interés aplicable y el capital pendiente de reembolso en cada momento es la siguiente: (...).

Siendo A = pago a realizar en cada período comprendido capital más intereses; C = importe nominal del préstamo; n = número de períodos de pago; i = tanto por uno de interés. Será el tanto por uno de interés dividido por el número de períodos que hay en un año.

Mientras que en la inscripción practicada se expresa:

La fórmula del cálculo de las cuotas por capital e intereses del sistema francés de amortización, en función del tipo de interés aplicable y el capital pendiente de reembolso en cada momento es la que consta en la escritura que motiva esta inscripción.

Los pagos ordinarios que derivan del débito del contrato, en el período de amortización que consta inscrito, cuando se opta por el tipo de interés fijo, igualmente inscrito, los debe realizar el deudor mediante cuotas con periodicidad semestral, comprensivas de capital e intereses, conforme al sistema de amortización francés. Salvo error, este sistema no está definido en norma alguna, sino que obedece a un concepto económico generalizado y a la aplicación, precisamente, de la fórmula matemática omitida en la inscripción. Es decir, que la cantidad que el deudor deba satisfacer al acreedor por los conceptos referidos en este párrafo, que es indeterminada y por tanto debe ser liquidada por el acreedor, sólo puede conocerse por la aplicación de la fórmula matemática, y su correlativa explicación, que han sido omitidas en la inscripción.

Repetimos la fundamentación jurídica indicada en el anterior apartado 3.1: En el caso de entablar la acción hipotecaria, el acreedor debe expresar el saldo resultante de la liquidación del débito e incorporar el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en el título ejecutivo. Para esta comprobación, el funcionario actuante debe cotejar las partidas de la cuenta del débito que arrojan el saldo con lo pactado en el título, pero en este caso sólo si se haya recogido en la inscripción.

En consecuencia, el cálculo de los pagos ordinarios que derivan del débito del contrato, en el período de amortización, cuando se opta por el tipo de interés fijo, contenido en la fórmula y su correlativa explicación del final del apartado 7.2 (que en la calificación aparece bajo el epígrafe comisión de apertura), tiene trascendencia real y por ello eficacia frente a terceros, por lo que se debe rectificar la inscripción practicada en el sentido de copiar literalmente la fórmula y correlativa explicación del apartado 7.2 de la cláusula séptima del título.

3.3 Amortización anticipada voluntaria. En el contrato de préstamo de dinero se ha establecido el devengo de intereses que debe satisfacer el deudor. Se trata de un contrato oneroso, en el que el devengo de interés es el beneficio o retribución esperada por el acreedor, que se constituye por tanto condición esencial del contrato. El devengo está vinculado al débito por el capital pendiente, al plazo y a la forma de pago. En principio, el deudor no tiene la facultad de alterar unilateralmente tales elementos, porque quedaría a su criterio la determinación de condiciones esenciales del contrato, salvo que las partes convengan la facultad del deudor de anticipar el reintegro del capital bajo ciertas condiciones, produciendo el efecto de reducir el devengo de intereses, es decir, la retribución del contrato. Este pacto es el que se contiene en el contrato que instrumenta el título presentado a inscripción.

En la inscripción aparece omitida la facultad de amortización anticipada del préstamo por el deudor y el régimen de la misma, que están regulados en el apartado 8.1 de la estipulación octava.

Damos por reproducida la fundamentación jurídica en los dos apartados anteriores que conduce la irregularidad de la calificación registral. En esta ocasión, como comentario añadido a la calificación, reiteramos específicamente que se deberán acreditar las amortizaciones anticipadas que aparezcan (o se omitan) en la liquidación que practique el deudor, y también ser comprobadas por el funcionario actuante en su cotejo de las partidas de la cuenta del débito que arrojan el saldo, con lo pactado en el título, pero en este caso sólo si se haya recogido en la inscripción; no debiendo ser consideradas en caso de que la facultad de amortización esté omitida en el asiento.

En consecuencia, la facultad del deudor de realizar amortizaciones de capital anticipadamente y su régimen, contenidos en el apartado 8.1 de la estipulación octava, tiene trascendencia real y por ello eficacia frente a terceros, por lo que se debe rectificar la inscripción practicada en el sentido de copiar literalmente tal facultad y condiciones establecidas el título e incluidas en dicha estipulación.

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

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

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

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

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

Damos por reproducida la fundamentación jurídica del apartado 3.2 que antecede.

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

IV

Notificada la interposición del recurso a don Pedro José Bartolomé Fuentes, notario de Madrid, como autorizante del título calificado, con fecha 8 de mayo de 2025 emitió las siguientes alegaciones:

«Previa primera. Conocimiento del texto literal de la inscripción. Sirve de base al informe la calificación objeto del recurso, emitida por la Registradora el 13 de marzo de 2025, en la que certifica literalmente de la inscripción extensa practicada. El cotejo de la escritura autorizada con la inscripción practicada constituye presupuesto de estas alegaciones.

Las alegaciones se refieren al alcance del recurso, que está concretado en su antecedente III del escrito de interposición, si bien se omite el relativo al apartado 9.2 de estipulación novena de la escritura, porque ha sido estimado por la Registradora. En el resto, se sigue el orden de las alegaciones.

Previa segunda. Aspectos comunes del recurso en cuanto a los procedimientos de realización de la hipoteca.

La disposición del artículo 130 LH, que se refiere al procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, afecta de manera común a varios de los aspectos a que se contrae el recurso. La realización de la hipoteca mediante este procedimiento está convenida por las partes en el contrato que instrumenta la escritura. Esa norma legal limita esa realización a los extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo, es decir, que no podrán ser considerados los que, convenidos por las partes, no hayan sido inscritos.

El procedimiento de venta extrajudicial del artículo 129.2 establece que a la solicitud de venta debe acompañarse el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

Para ambos procedimientos resulta de aplicación el documento fehaciente indicado en el párrafo anterior (artículos 550, 572, 573, 574 y 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil LEC), es decir, el que debería autorizar un notario para verificar si la potencial liquidación del contrato practicada por ICO se corresponde o no con lo pactado por las partes en la escritura de préstamo. La liquidación contendrá necesariamente, entre otros aspectos, los que son objeto del recurso, es decir el tipo de interés aplicable, la forma de pago de tales intereses y de la restitución del capital, las eventuales amortizaciones anticipadas que realice el deudor en ejercicio del derecho que le atribuye el contrato y el control sobre el cumplimiento de las reglas de esa amortización.

La falta de inscripción en el Registro de la Propiedad de alguno de los aspectos contractuales señalados conducirá a que el acreedor, opte por considerar exclusivamente los aspectos inscritos de la obligación, o por reflejar el seguimiento del contrato en los términos pactados. Si el acreedor refleja aquellos aspectos no inscritos, el notario deberá declarar que de su comprobación sobre la liquidación y el saldo deudor resulta que se ha practicado en la forma pactada por las partes en el título ejecutivo, pero que incluye determinados extremos que, habiéndose pactado, no fueron recogidos en el asiento practicado en el Registro de la Propiedad.

Este régimen es básico para determinar si determinadas estipulaciones tienen naturaleza exclusivamente obligacional entre las partes, carentes de trascendencia real, o por el contrario afectan a terceros, particularmente al notario que deba autorizar el control sobre la liquidación que practique la acreedora, pero también a los acreedores o adquirente posteriores, para el ejercicio de sus derechos y obligaciones. Los aspectos no inscritos, por mucho que consten en el título de constitución de la obligación, no pueden completar ni servir de referencia para la realización de la hipoteca.

Primera. Sobre la fijación por el deudor del domicilio para de los requerimientos y las notificaciones.

De la transcripción literal de la inscripción extensa resulta que se ha inscrito la fijación del domicilio por la deudora para los requerimientos y notificaciones, tanto para el procedimiento de ejecución directa como para la venta extrajudicial, pero en ambos casos la inscripción no concreta cuál sea ese domicilio, sino que la inscripción se remite a la estipulación 17.^a de la escritura, respecto de la que la Registradora omitió su inscripción por ser todas ellas puramente personales y obligacionales, sin que tengan el carácter de estipulaciones financieras, ni contribuyan a la delimitación de la obligación garantizada o del derecho real de garantía ni son susceptibles de garantía hipotecaria ni se señalan como causas de vencimiento anticipado.

Nos parece que, en este aspecto del recurso, no se cuestiona tanto si la fijación de domicilio para ambos procedimientos tiene o no efectos reales, sino si se cumple con los requisitos del artículo 682 de la LEC y el artículo 234 del Reglamento Hipotecario (conforme a la autorización reglamentaria del artículo 129.2 LH), porque es un requisito exigible para que pueda ejercitarse la acción hipotecaria por cualquiera de las dos vías, ejecución directa o venta extrajudicial. En consecuencia, constando en el título tales fijaciones, la Registradora debe practicar la inscripción.

Cuestión diferente es si la inscripción de la estipulación 17.^a, mediante la copia literal del título, debe practicarse de forma íntegra o parcial, aspecto este que corresponde a la calificación de la Registradora.

Segunda. Sobre el tipo de interés del préstamo, el pago de los intereses y la restitución del capital (amortización) del préstamo.

En este aspecto, en el recurso debe decidirse si es o no obligatoria la inscripción de dos fórmulas matemáticas, (i) por un lado, la del segundo párrafo de la estipulación 4.^a1, seguida de los tres párrafos que aclaran los conceptos de la fórmula (salvo vivo, tipo de interés y número de días del período); y (ii) por otro, la de los dos últimos párrafos de la estipulación 7.^a de la escritura, mediante cuya aplicación se determina la cuota que periódicamente debe satisfacer la deudora, que comprende los conceptos de pago de intereses y devolución del capital. El fundamento de la Registradora, que ha denegado la inscripción, es que se trata de una estipulación que tiene naturaleza exclusivamente obligacional entre las partes, carentes de trascendencia real.

El contrato de préstamo contempla, conforme a estipulaciones que sí están inscritas, que durante la vigencia del mismo pueden aplicarse tanto tipo de interés fijo como variable.

Durante la aplicación del tipo de interés fijo, las liquidaciones de este débito se verifican con la cadencia temporal que establece el contrato y refleja la inscripción. Para la determinación de la cifra exacta debe aplicarse la fórmula matemática cuya inscripción se ha omitido; de otro modo quedaría indeterminada la cuantía del débito.

Cuando en el contrato se aplique el tipo de interés variable, la obligación de pago de los intereses y de restitución del capital se verificará conforme al sistema de amortización francés a que se refiere el apartado b de la estipulación 7.^a, 2, de la escritura, que consta así en la inscripción practicada. Sin embargo, ese concepto económico, el sistema de amortización francés, no tiene una descripción o determinación legal, sino un objetivo: que las cuotas periódicas que deba satisfacer la deudora sean de la misma cuantía, y que comprendan ambos conceptos (pago de interés y restitución de capital). De nuevo, la determinación de la cifra exacta de cada cuota requiere aplicar la fórmula matemática cuya inscripción se ha omitido; de otro modo quedaría indeterminada la cuantía del débito.

Según indicamos en nuestra alegación previa, tanto la fórmula matemática del segundo párrafo de la estipulación 4.^a, 1, como la de los dos últimos párrafos de la estipulación 7.^a de la escritura, han de ser consideradas por la acreedora en la liquidación que practique sobre el débito para la realización de la hipoteca y, por ello

afectan a terceros, particularmente al notario que deba autorizar el control sobre esa liquidación, como también a los acreedores o adquirente posteriores, para el ejercicio de su derechos y obligaciones, por lo que deben ser inscritas.

Tercera. Sobre la amortización anticipada del préstamo y reglas comunes.

El objeto del recurso también se contrae a la omisión en la inscripción de la estipulación 8.1, que es la única que atribuye a la deudora la facultad de amortizar anticipadamente el préstamo, sin tener que esperar al plazo establecido, que es el 30 de enero de 2055, así como a la misma omisión de la estipulación 8.3, que se refiere al régimen específico de la amortización anticipada.

Nos parece acertada la fundamentación que alega ICO en su recurso, del siguiente tenor: se trata de un contrato oneroso, en el que el devengo de interés es el beneficio o retribución esperada por el acreedor, que se constituye por tanto condición esencial del contrato. El devengo está vinculado al débito por el capital pendiente, al plazo y a la forma de pago. En principio, el deudor no tiene la facultad de alterar unilateralmente tales elementos, porque quedaría a su criterio la determinación de condiciones esenciales del contrato, salvo que las partes convengan la facultad del deudor de anticipar el reintegro del capital bajo ciertas condiciones, produciendo el efecto de reducir el devengo de intereses, es decir, la retribución del contrato. Este pacto es el que se contiene en el contrato que instrumenta el título presentado a inscripción.

Es coherente la calificación de la Registradora cuando deniega la inscripción del régimen, porque previamente había omitido en la inscripción el derecho de amortización anticipada. Sin embargo, consideramos que el régimen de esta contiene aspectos como la imputación de pagos, para el que finalmente la Registradora sí ha estimado el recurso e inscrito, pero no la imputación en el caso de las amortizaciones anticipadas, que nos parece una excepción a la que no se encuentra fundamento, como tampoco a otros aspectos como la irrevocabilidad de la anticipación en la amortización.

Es aplicable el mismo fundamento expuesto en la alegación del apartado anterior, en el sentido de que tanto el derecho a la amortización como su régimen omitidos también han de ser considerados por la acreedora en la liquidación que practique sobre el débito para la realización de la hipoteca y, por ello afectan a terceros, particularmente al notario que deba autorizar el control sobre esa liquidación, como también a los acreedores o adquirente posteriores, para el ejercicio de su derechos y obligaciones, por lo que deben ser inscritas.»

V

Mediante escrito, de fecha 25 de abril de 2025, la registradora de la Propiedad revocó el defecto relativo a la cláusula novena, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 98 y 130 de la Ley Hipotecaria y 7, 9, 51 y 234 del Reglamento Hipotecario.

1. Debe decidirse en este expediente si son o no inscribibles determinadas cláusulas de una escritura de préstamo hipotecario de 30 de enero de 2025, en la que constan las siguientes cláusulas:

«Cuarta. Tipo de interés, devengo y liquidación de intereses.

4.1 Devengo, liquidación de los intereses a favor de la acreditante.

El principal dispuesto del Préstamo devengará en cada momento a favor de la acreditante, el tipo de interés que se establece en este Contrato, el cual se devengará

día a día y se liquidará, el día final de cada Período de Interés ("Fecha de Liquidación de Intereses"). Los intereses se satisfarán antes de las 12:00 horas (a.m.) de la Fecha de Liquidación de Intereses.

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

"c" corresponde al saldo vivo del Préstamo.

"r" es el tipo de interés nominal anual aplicable; y

"n" es el número de Días Comerciales comprendidos en el Período de Intereses.

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

Para el cómputo de los intereses, que deberán liquidarse en cada Fecha de Pago de Intereses (...).

- 4.2 Conversión del tipo de interés (...).
- 4.3 Períodos de Interés del Préstamo (...).
- 4.4 Determinación del Tipo de Interés Ordinario aplicable (...).
- 4.5 Tipo de Interés Sustitutivo (...).
- 4.6 Aplicación del Tipo de Interés Sustitutivo (...).
- 4.7 Costes de Ruptura (...).
- 4.8 Error en el cálculo de los intereses (...).

«Séptima. Plazo, vencimiento y amortización ordinaria (...).

La fórmula del cálculo de las cuotas por capital e intereses del sistema francés de amortización, en función del tipo de interés aplicable y el capital pendiente de reembolso en cada momento es la siguiente:

[inserta la fórmula matemática]

Siendo A = pago a realizar (...).

«Octava. Amortización anticipada voluntaria y obligatoria.

- 8.1 Amortización anticipada voluntaria (...)
- 8.2 Amortización anticipada obligatoria (...)
- 8.3 Reglas comunes a la amortización anticipada (voluntaria y obligatoria) (...)

«Decimoséptima. Comunicación entre las partes.

Todas las solicitudes, notificaciones, avisos y comunicaciones en general entre la acreditante y la acreditada, o a la inversa, que se refieran a este Contrato o deriven del mismo y no tuvieran prevista en él una formalidad especial, se entenderán debidamente realizadas cuando, con la antelación necesaria, se envíen por correo electrónico dirigidos al respectivo indicativo señalado en el domicilio de la acreditante o de la acreditada que se mencionan en la presente estipulación o mediante escrito dirigido a dichos domicilios.

Constituye prueba bastante de la comunicación el resguardo de emisión del burofax o el original del telefax en que conste su recepción en los indicativos correspondientes.

Todas las solicitudes, notificaciones, avisos y comunicaciones en cualquier sentido entre las Partes que se refieran a este Contrato o se deriven del mismo se podrán efectuar por correo, correo u otros medios electrónicos salvo disposición en contrario prevista en el presente Contrato.

Las notificaciones se considerarán válidas y vinculantes siempre que sean remitidas por un representante debidamente autorizado de la Parte notificante.

Cualquier modificación en los domicilios señalados en este Contrato no tendrá ningún efecto mientras no haya sido notificada de forma fehaciente entre las Partes, según sea el caso, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles.

En caso de cesionarios, el domicilio será el que se señale en la correspondiente comunicación de la cesión.»

La registradora suspende la inscripción de estas cláusulas al entender que son de carácter personal u obligacional. Revocada la suspensión respecto de la cláusula novena, la resolución del recurso se limitará a los pactos suspendidos en las cláusulas decimoséptima, cuarta, séptima y octava.

El recurrente alega lo siguiente: que no se puede ejercitar la acción hipotecaria porque en la inscripción no aparece fijado por el deudor el domicilio para los requerimientos y las notificaciones; que durante la aplicación del tipo de interés fijo, las liquidaciones de este débito se verifican con la cadencia temporal que establece el contrato y refleja la inscripción y para la determinación de la cifra exacta debe aplicarse la fórmula matemática cuya inscripción se ha omitido y de otro modo quedaría indeterminada la cuantía del débito; que en consecuencia, el cálculo para liquidar el interés del préstamo contenido en la estipulación cuarta, apartados 4.1, 4.2 y 4.4, tiene trascendencia real y por ello eficacia frente a terceros, por lo que deben constar literalmente tales las condiciones establecidas el título e incluidas en dicha estipulación; que en el caso de entablar la acción hipotecaria, el acreedor debe expresar el saldo resultante de la liquidación del débito e incorporar el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en el título ejecutivo, y para esta comprobación, el funcionario actuante debe cotejar las partidas de la cuenta del débito que arrojan el saldo con lo pactado en el título, pero en este caso sólo si se haya recogido en la inscripción; que la facultad del deudor de realizar amortizaciones de capital anticipadamente y su régimen, contenidos en el apartado 8.1 de la estipulación octava, tiene trascendencia real y por ello eficacia frente a terceros, por lo que debe constar literalmente tal facultad y condiciones establecidas el título e incluidas en dicha estipulación; que las reglas comunes a la amortización anticipada convenida por las partes, tanto en ejercicio de la facultad del deudor como a la obligatoria, contenidas en el apartado 8.3 de la estipulación octava, tienen trascendencia real y por ello eficacia frente a terceros, por lo que se debe copiar literalmente tales reglas establecida en el título e incluido en dicha estipulación.

El notario autorizante alega lo siguiente: que la inscripción de los domicilios es un requisito exigible para que pueda ejercitarse la acción hipotecaria por cualquiera de las dos vías, ejecución directa o venta extrajudicial; que, durante la aplicación del tipo de interés fijo, las liquidaciones de este débito se verifican con la cadencia temporal que establece el contrato y refleja la inscripción, y para la determinación de la cifra exacta debe aplicarse la fórmula matemática cuya inscripción se ha omitido; de otro modo quedaría indeterminada la cuantía del débito; que tanto la fórmula matemática del segundo párrafo de la estipulación cuarta, apartado primero, como la de los dos últimos párrafos de la estipulación séptima de la escritura, han de ser consideradas por la acreedora en la liquidación que practique sobre el débito para la realización de la hipoteca y, por ello afectan a terceros, particularmente al notario que deba autorizar el control sobre esa liquidación, como también a los acreedores o adquirente posteriores, para el ejercicio de sus derechos y obligaciones, por lo que deben ser inscritas; que tanto el derecho a la amortización como su régimen omitidos también han de ser considerados por la acreedora en la liquidación que practique sobre el débito para la realización de la hipoteca y, por ello afectan a terceros, particularmente al notario que deba autorizar el control sobre esa liquidación, como también a los acreedores o adquirente posteriores, para el ejercicio de sus derechos y obligaciones, por lo que deben ser inscritas.

2. En cuanto a la cláusula decimoséptima, se suspende la inscripción de lo que hace referencia a los domicilios, la forma que entre las partes se entenderán hechas las comunicaciones, los correos electrónicos y los números de teléfono de aquéllas.

Ciertamente estas circunstancias no afectan a la ejecución judicial o extrajudicial de la hipoteca, pues las notificaciones judiciales en su caso, se harán con arreglo a la forma prescrita en la Ley de Enjuiciamiento Civil o Ley Hipotecaria, con carácter imperativo, careciendo, por tanto, todos los datos de números de teléfono, mails, burofaxes y otros, de trascendencia real.

En la inscripción practicada en el Registro, constan los domicilios a efectos de notificaciones, que resultan de la cláusula decimoctava: «18.2 Procedimiento de ejecución. Acción ejecutiva. Otras acciones judiciales y extrajudiciales (...) Para ejercer y reclamar sus derechos derivados del presente préstamo, la acreditante podrá optar por cualquiera de los procedimientos judiciales o extrajudiciales existentes a tal efecto. El domicilio de la prestataria para la práctica de requerimientos y notificaciones son los mismos que se fijan en la estipulación decimoséptima, esto es (...)».

Así, respecto de la cláusula decimoséptima se ha suspendido la inscripción de todo lo relativo a lo que carece de trascendencia frente a terceros, constando en el Registro, de la citada cláusula, el domicilio a efectos de notificaciones del deudor, lo que se recoge en la cláusula decimoctava, y se suspende de la cláusula decimoséptima la constancia de dicho domicilio porque ya se recoge en la cláusula siguiente, que está referida a la ejecución hipotecaria; la decimoséptima se refiere a las comunicaciones entre las partes a todos los efectos, incluidos los personales. Por tanto, no tiene acceso al Registro y debe desestimarse este punto del recurso.

3. En cuanto a la cláusula cuarta, en la inscripción practicada se expresa la fórmula del cálculo de las cuotas por capital e intereses del sistema francés de amortización, en función del tipo de interés aplicable y el capital pendiente de reembolso en cada momento es la que consta en la escritura que motiva esta inscripción.

Manifiesta la registradora que suspende la inscripción de la formulas aritméticas de las que resultan los intereses por ser carentes de trascendencia real, pero en la inscripción practicada consta lo siguiente: «La fórmula de la cual resultan los intereses es la siguiente: $I = c \times r \times n$: 36.000, donde: «c» corresponde al saldo vivo del Préstamo; «r» es el tipo de interés nominal anual aplicable; y «n» es el número de Días Comerciales comprendidos en el Período de Intereses». Y, en realidad, se suspende la inscripción de lo relativo a las referencias a definiciones (el significado de «c», de «n», de «r»... en cuanto a las fórmulas matemáticas), de modo que, en la inscripción de estas fórmulas matemáticas, se remite a la escritura que se inscribe, que es el título ejecutivo en su caso.

Así, la inscripción de la fórmula relativa a que la suma de los intereses es el resultado de multiplicar el saldo vivo por el tipo de interés por el número de días comprendidos en el periodo de interés tendrá trascendencia en el momento de la ejecución, para acreditar el saldo debido por intereses, ya que en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria se establece que en la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración.

Por otra parte, en cuanto a las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la hipoteca, cualquiera que sea la entidad acreedora, en caso de calificación registral favorable de las mismas y de las demás cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización.

Como bien alega el recurrente, para la determinación de la cifra exacta debe aplicarse la fórmula matemática cuya inscripción se ha omitido, por lo que, siendo que la registradora afirma en su informe que ha sido inscrita la formula, se hace conveniente que en la nota no haya dudas en ese aspecto, y se aclare la literalidad empleada —«se suspende por ser fórmulas aritméticas carentes de trascendencia real»—. Tal como aparece en la nota de calificación, no parece que se haya inscrito, si bien la registradora en su informe dice que consta inscrita.

En cuanto al punto 4.2 relativo a la opción de conversión del interés fijo en variable, así como la forma de solicitarlo, y los efectos en el caso de no hacerlo –continuación del interés–, la fórmula del cálculo que en su día se haga de la deuda es precisa, para lo que el acreedor tendrá que acreditar cuál es el tipo de interés efectivamente adeudado y si continuó fijo o cambió a variable.

Por tanto, a los efectos de la ejecución del préstamo hipotecario, como bien alega el notario autorizante, la fórmula matemática del segundo párrafo de la estipulación 4.1, como la de los dos últimos párrafos de la estipulación 7.^a de la escritura, han de ser consideradas por la acreedora en la liquidación que practique sobre el débito para la realización de la hipoteca y, por ello, afectan a terceros; incluido en este ámbito el notario que deba levantar acta de la certificación de ese saldo para su liquidación, como también los acreedores o adquirentes posteriores, para el ejercicio de su derechos y obligaciones, por lo que deben ser inscritas. Por tanto, se estima esta parte del recurso.

En cuanto al punto 4.4 consta inscrito, por lo que se desestima el recurso.

4. En cuanto a la cláusula séptima, se suspende la constancia de la cláusula matemática tal como consta literalmente, pero, a la vista del asiento de inscripción, consta en el Registro lo siguiente: «la fórmula del cálculo de las cuotas por capital e intereses del sistema francés de amortización (...) es la que consta en la escritura que motiva este asiento».

De la misma manera que se ha expuesto antes, esa cláusula matemática ha de ser considerada por la acreedora en la liquidación que practique sobre el débito para la realización de la hipoteca y, por ello afecta a terceros; incluido en este ámbito el notario que deba levantar acta de la certificación de ese saldo para su liquidación, como también los acreedores o adquirentes posteriores, para el ejercicio de su derechos y obligaciones, por lo que deben ser inscritas. Por tanto, se estima esta parte del recurso.

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

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

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto a las cláusulas cuarta, respecto del apartado reseñado, y séptima, desestimándolo en cuanto a las restantes, según los anteriores fundamentos de Derecho.

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