



Roj: **STS 2747/2026 - ECLI:ES:TS:2026:2747**

Id Cendoj: **28079110012026100952**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **23/06/2026**

Nº de Recurso: **8693/2021**

Nº de Resolución: **997/2026**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **PEDRO JOSE VELA TORRES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Madrid, núm. 31, 19-05-2020 (proc. 58/2019),
SAP M 10770/2021,
ATS 4930/2024,
STS 2747/2026**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 997/2026

Fecha de sentencia: 23/06/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 8693/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 17/06/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres

Procedencia: SECCION 19ª DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: MAJ

Nota:

CASACIÓN núm.: 8693/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 997/2026

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Ignacio Sancho Gargallo, presidente

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

D.^a Nuria Auxiliadora Orellana Cano

D. Fernando Cerdá Alberó

En Madrid, a 23 de junio de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Amador , representado por el procurador D. Rafael Gamarra Megías, bajo la dirección letrada de D. Carlos González-Bueno Catalán de Ocón, contra la sentencia de 23 de septiembre de 2021, dictada por la Sección 19.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 27/2021, dimanante de las actuaciones de juicio verbal núm. 58/2019 del Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid. Ha sido parte recurrida D. Sabino , representado por la procuradora D.^a Gloria Teresa Robledo Machuca y bajo la dirección letrada de D. Vicente Guilarte Gutiérrez.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-El procurador D. Rafael Gamarra Megías, en nombre y representación de D. Amador , interpuso demanda de juicio verbal contra el registrador de la propiedad n.º 16 de Madrid, D. Sabino , en la que solicitaba se dictara sentencia:

«con los siguientes pronunciamientos:

-. Declarar contraria a Derecho la nota de calificación negativa efectuada por el Ilmo. Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 16 de Madrid don Sabino , el día 6 de agosto de 2019 relativa a la escritura de préstamo con garantía hipotecaria otorgada por "Liberbank, S.A." autorizada por el notario don Amador con el número 1.183 de su protocolo.

-. Con expresa imposición de costas a la parte demandada si se opusiera a esta demanda».

2.-La demanda fue presentada el 4 de octubre de 2019 y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid, se registró con el núm. 58/2019. Una vez admitida a trámite, se emplazó a la parte demandada.

3.-La procuradora D.^a Gloria Teresa Robledo Machuca, en representación de D. Sabino , contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba la desestimación de la demanda.

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid dictó sentencia n.º 9/2020, de 19 de mayo, con la siguiente parte dispositiva:

«Estimo en parte la demanda presentada por la representación procesal de Don Amador frente al Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 16 de Madrid, declaro que no es ajustada a derecho la calificación negativa de la inscripción por los defectos observados en el Fundamento de Derecho apartado B) puntos 1 y 2 de la Nota de 6 de agosto de 2019 y declaro ajustada a derecho la calificación negativa de los restantes defectos que fueron impugnados en la demanda.

»No procede imponer condena a ninguna de las partes al pago de las costas del juicio.»

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Amador .

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 19.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 27/22021 y tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 23 de septiembre de 2021, cuya parte dispositiva establece:

«Que desestimando el recurso de apelación interpuesto en nombre y representación de D. Amador contra la Sentencia dictada en fecha 19 de mayo de 2020 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid, en los autos de Juicio Verbal n.º 58/2019 seguidos frente a D. Sabino , DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS dicha resolución, condenando a la parte apelante al pago de las costas causadas en esta alzada.»

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.-El procurador D. Rafael Gamarra Megías, en representación de D. Amador , interpuso recurso de casación.

El único motivo del recurso de casación fue:

«En virtud de lo dispuesto en el artículo 477.1 LEC, infracción de los artículos 3 y 25 LCCI».



2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 24 de abril de 2021, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Amador frente a la sentencia de 23 de septiembre de 2021 dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 19.^a), en el rollo de apelación n.º 27/2021, dimanante de los autos de juicio verbal n.º 58/2019 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 31 de Madrid.»

3.-Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.-Al no solicitarse por las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el 17 de junio de 2026, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Resumen de antecedentes*

1.-El 27 de junio de 2019 se otorgó ante un notario de Madrid una escritura pública de préstamo hipotecario para la adquisición de una vivienda, en la que el prestatario era un consumidor, en la que figuraba una estipulación financiera que establecía un interés moratorio consistente en el interés remuneratorio más dos puntos.

2.-El registrador de la propiedad al que correspondió la inscripción emitió una nota de calificación negativa, entre otras, respecto de dicha cláusula por ser contraria a norma imperativa, en concreto, los arts. 25 de la Ley 5/2019, de Contratos de Crédito Inmobiliario (LCCI) y 114 de la Ley Hipotecaria (LH).

3.-El notario impugnó judicialmente la calificación negativa, que en lo que respecta a la mencionada cláusula financiera fue desestimada por la sentencia de primera instancia, que consideró, resumidamente y en lo que ahora importa, que: (i) en esta materia no se admite el pacto en contrario, según se desprende de los arts. 24.1 y 25.2 LCCI, en relación al principio general contenido en el art. 3 de la misma Ley sobre el carácter imperativo de sus disposiciones, en sintonía con la nueva redacción del art. 114.3 LH; (ii) por ello, es conforme con el art. 258.2 LH la denegación de la inscripción de la cláusula financiera sexta por inclusión de un pacto del tipo de intereses de demora contrario a norma imperativa.

4.-Recurrida en apelación la sentencia de primera instancia por el notario, la Audiencia Provincial la confirmó. En lo que ahora interesa consideró, resumidamente, que la sentencia recurrida interpreta correctamente los arts. 24.2 y 25 LCC, y hace suyas los argumentos contenidos en las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 15 y 28 de enero de 2020, que se remiten, a su vez, a las de 5 y 19 de diciembre de 2019. Añade que el legislador, al trasponer la Directiva 2014/17/UE, ha optado por preterir la autonomía de la voluntad en favor de normas de carácter estrictamente imperativo, como criterio que persigue impedir la inclusión en el contrato de cláusulas que pudieran ser abusivas y, a la vez, robustecer el necesario equilibrio económico y financiero entre las partes, en expresión del Preámbulo de la Ley 5/2019.

5.-El notario ha interpuesto un recurso de casación.

SEGUNDO.- *Único motivo de casación. Admisibilidad de un interés moratorio en un préstamo hipotecario con consumidores inferior al previsto legalmente*

1.- Planteamiento: El único motivo de casación denuncia la infracción de los arts. 3 y 25 LCCI.

En el desarrollo del motivo, la parte recurrente alega, resumidamente, que la protección del consumidor cobra sentido cuando se establece imperativamente que el interés moratorio de un préstamo hipotecario no puede superar el límite establecido por el legislador, pero que nada impide que se pacte un límite inferior. Sería un contrasentido que el consumidor no pueda beneficiarse de un pacto que le resulta más favorable.

2.- Decisión de la Sala: El recurso de casación debe ser estimado por cuanto exponemos a continuación.

Ante la problemática derivada de la imposición a los consumidores de unos tipos de interés moratorio muy elevados, que incluso dio lugar al planteamiento por esta sala de una petición de decisión prejudicial al TJUE, la Ley de Crédito Inmobiliario optó por establecer un tope legal. En concreto, el art. 25.1 LCCI, cuyo contenido es exactamente igual al introducido en la nueva redacción del art. 114.3 LH, establece que:

«En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres

puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

A su vez, el art. 25.2 LCCI establece:

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

Conforme a tales previsiones legales y tal y como se plantea el debate en casación, la cuestión jurídica estriba en decidir si es posible, sin sortear la imperatividad de la norma, pactar un interés moratorio inferior al previsto legalmente.

3.- Si partimos del contenido del art. 3 LCCI, que establece la irrenunciabilidad de sus normas, debemos considerar que dicha previsión se aplica a los pactos que empeoren la situación jurídica del consumidor (en este caso, por ejemplo, una cláusula que estableciera un interés moratorio superior en cuatro puntos al remuneratorio), pero no a los que mejoran la posición del consumidor por ser más beneficiosos que la regulación legal. Es decir, la imperatividad se predica respecto del empresario, a efectos de que no imponga estipulaciones más gravosas al consumidor, pero no respecto de este si obtiene un trato más favorable.

Esta interpretación se impone meridianamente si reparamos en lo absurdo que sería admitir un interés moratorio inferior en caso del gravamen de un inmueble de uso no residencial (un local de negocio, por ejemplo) y prohibirlo respecto de una vivienda. Y de llevar la imperatividad a sus últimas consecuencias, también debería impedirse que no se pactara un interés de demora o que se pactara un diferencial de cero puntos.

4.- Debe tenerse en cuenta que el art. 28.3 de la Directiva 2014/17 de crédito inmobiliario establece la determinación del valor máximo de los recargos al consumidor en caso de impago, pero no prevé nada respecto de recargos inferiores a esos máximos. En concreto, dispone:

«Los Estados miembros podrán autorizar a los prestamistas a imponer recargos adicionales al consumidor en caso de impago. Los Estados miembros que se acojan a esta posibilidad determinarán el valor máximo de tales recargos».

En una interpretación conforme a la Directiva 2014/17/UE y, en general, a la normativa de protección de los consumidores adquirentes de viviendas, debemos concluir que el art. 25 LCCI establece un límite que opera como tope máximo para la fijación de los intereses moratorios y que su imperatividad se limita exclusivamente al modo de calcular el tipo de interés y al límite máximo legal, por lo que resulta lícito un pacto que establezca un tipo de interés moratorio por debajo de ese máximo. Lo contrario supondría consagrar un criterio rígido de seguridad jurídica que acabaría vaciando de contenido el sentido de la norma, que es la protección del consumidor. El objetivo es que no se reduzcan los derechos del prestatario consumidor reconocidos legalmente, no que no pueda conseguir un tratamiento mejor que el previsto en la ley.

El propio Preámbulo de la LCCI proclama que la regulación del interés moratorio va más allá del establecimiento de un límite máximo (que es lo que hacía la regulación anterior), sino que persigue tanto impedir la inclusión en el contrato de cláusulas que pudieran ser abusivas como garantizar el necesario equilibrio económico y financiero entre las partes.

Por ello, toda cláusula de interés de demora de un contrato sujeto a la LCCI que establezca un tipo de interés de demora inferior a tres puntos sobre el interés remuneratorio respeta la norma imperativa, en tanto que conjuga la ausencia de abusividad con una mejor situación del consumidor en el contrato.

5.- Como consecuencia de lo expuesto, la estimación del recurso de casación conlleva la estimación del recurso de apelación y de la demanda en el particular objeto de casación.

QUINTO.- Costas y depósitos

1.- La estimación del recurso de casación conlleva que no proceda hacer expresa imposición de las costas por él causadas, según ordena el art. 398.2 LEC.

2.- La estimación del recurso de apelación supone igualmente la improcedencia de la imposición de costas de segunda instancia, a tenor del mismo art. 398.2 LEC. Sin que quede afectada la no imposición de costas en primera instancia.

3.- Asimismo, debe ordenarse la devolución de los depósitos constituidos para la interposición de los recursos de apelación y casación, como prevé la disposición adicional 15ª, apartado 8, LOPJ.

FALLO



Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

1.º-Estimar el recurso de casación interpuesto por D. Amador contra la sentencia de 23 de septiembre de 2021, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 19ª, en el recurso de apelación núm. 27/2021, que casamos y anulamos.

2.º-Estimar el recurso de apelación interpuesto por D. Amador contra la sentencia núm. 9/2020, de 19 de mayo, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 31 de Madrid, en el juicio verbal núm. 58/2019, que revocamos en el sentido de revocar la calificación negativa del Registrador de la Propiedad núm. 16 de Madrid respecto de la cláusula financiera sexta de la escritura de préstamo hipotecario otorgada el 27 de junio de 2019, con el número de protocolo 1183 del notario demandante.

3.º-No hacer imposición de las costas causadas en ambas instancias ni de las causadas por el recurso de casación.

4.º-Ordenar la devolución de los depósitos constituidos para la formulación de los recursos de apelación y de casación.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.