

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12844 *Resolución de 2 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Estepona n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una cesión de crédito hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don M. A. M. N., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Siasol Marbella, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Estepona número 1, don Luis Alfredo Suárez Arias, por la que se suspende la inscripción de una cesión de crédito hipotecario.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 26 de mayo de 2025 por la notaria de Benidorm, doña Josefina Quintanilla Montero, con el número 1.068 de protocolo, se formalizó, en favor de la mercantil «Siasol Marbella, SL», la cesión del crédito hipotecario que la entidad «Banco de Sabadell, SA» era titular sobre la finca registral número 24.604 del Registro de la Propiedad de Estepona número 1.

II

Presentada el día 30 de septiembre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Estepona número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento Presentado bajo el Asiento 6034 del Diario 2025 el día 30/09/2025

Presentada copia exacta de la escritura autorizada el día veintiséis de mayo del año dos mil veinticinco por la notario de Benidorm doña Josefina Quintanilla Montero, bajo el número 1.068/2025 de protocolo, por la que la entidad Banco de Sabadell, S.A. cede y transmite a la entidad Siasol Marbella S.L. Unipersonal, el crédito que grava la finca C. R. U. 29036000144463-24604 de Estepona 1, en la que se manifiesta que la parte cesionaria no se dedica profesionalmente a la concesión de préstamos o créditos ni a la actividad de servicios de intermediación, por lo que no está sujeto al ámbito de aplicación de la Ley 2/2009 de 31 de marzo.—Con fecha uno de octubre del año del año dos mil veinticinco, se han presentado Acta Notarial de Ratificación junto con diligencia de autenticación número 1190/2025, extendida el día veintinueve de mayo del año dos mil veinticinco, por el notario de Rumanía don Coman Teodor Ioan, bajo el número de registro 1781/2025, debidamente traducida y apostillada, y escritura de Ratificación otorgada el día trece de junio del año dos mil veinticinco, ante el notario de Alicante don Francisco Benítez Ortiz, bajo el número 1.364 de su protocolo, que han sido presentadas bajo el asiento 6071 del Diario 2025.—En el día de hoy, realizada la consulta de prestamistas habituales para la citada entidad Siasol Marbella S.L. Unipersonal, resulta que en los Índices de Titularidades Inscritas se han localizado diez inscripciones activas de hipotecas sobre bienes inmuebles, y dentro del plazo de 15 días hábiles previsto en

los artículos 18 de L. H. y de conformidad con los artículos 98 y 109 del R. H., ha sido objeto de calificación negativa por el registrador que suscribe en base a los siguientes:

Hechos

I. No se justifica el cumplimiento de lo exigido por la Ley 2/2009 de contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediarios para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

Todo ello en razón de los siguientes:

Fundamentos jurídicos

Con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.”

1. En relación al defecto atribuido, al ser la finca hipotecada –registral número 24.604–, una vivienda, los deudores personas físicas y no resultar que la hipoteca de la inscripción 11.^a –que es objeto de cesión– se encuentre en proceso de ejecución, y no siendo la entidad cesionaria una entidad de crédito debe justificarse que se cumplen los requisitos exigidos por la Ley 2/2009 de contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediarios para la celebración de contratos de préstamo o crédito y que son: que la entidad cesionaria está inscrita en el Registro Estatal prevista en el artículo 3 y que tenga un seguro de responsabilidad civil vigente a que se refieren los artículos 7 y 14 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo desarrollada por el Real Decreto 106/2011, de 28 de enero. La aplicación de la ley 2/2009 a las cesiones de créditos y préstamos con consumidores ha sido confirmada por resolución de la DGRyN de 22 de julio de 2016.

Parte dispositiva.

Visto lo anteriormente citado y demás disposiciones de pertinente aplicación, el Registrador que suscribe resuelve:

1. Suspender la inscripción por el defecto expuesto anteriormente.
2. Notificar la presente nota al presentante del título y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

No se ha tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado al día de la fecha.

De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación a que se refiere el párrafo anterior.

Estepona, el día de la fecha (en firma electrónica) El registrador Luis Alfredo Suarez Arias.

Contra esta nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Alfredo Suarez Arias registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Estepona 1 a día veinte de octubre del dos mil veinticinco».

Dicha calificación fue notificada mediante correo electrónico tanto al presentante como a la notaria autorizante el día 22 de octubre de 2025, resultando acreditado en el

presente expediente exclusivamente la recepción por la segunda el mismo día 22 de octubre de 2025.

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. M. N., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Siasol Marbella, SL», presentó recurso el día 27 de noviembre de 2025, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Estepona número 1 el día 2 de diciembre de 2025, mediante escrito del siguiente tenor:

«Que, en atención a la calificación negativa de fecha 20 de octubre de 2025 por la que se acuerda suspender la inscripción presentada bajo el asiento 6034 del Diario 2025 del día 30 de septiembre de 2025, por medio del presente escrito y dentro del plazo legal de un mes conferido a tal efecto, interponemos recurso en base a los siguientes

Motivos

Único. Cumplimiento de los requisitos de la Ley 2/200G.

Contrariamente a lo expuesto en la resolución recurrida, la realidad es que la mercantil Siasol Marbella SL únicamente tiene tres cesiones de crédito inscritas; desconociendo el motivo que lleva al registrador a concluir que dispone de diez inscripciones.

A los efectos de acreditar tal extremo, se aporta la información de las escrituras mencionadas de fecha 26 de mayo de 2025, de fecha 10 de marzo de 2025 y de fecha 18 de abril de 2024, cuyos detalles se exponen a continuación en orden a que se pueda realizar una efectiva consulta de las mismas. Así:

1. Escritura de cesión de crédito de fecha 26 de mayo de 2025, otorgada ante la notaria de Valencia Dña. Josefina Quintanilla Montero con número de protocolo 1.068 respecto la finca número 24604 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Estepona, en su folio 50 del libro 1115 del tomo 1363, inscripción 10.^a
2. Escritura de cesión de crédito de fecha 10 de marzo de 2025, otorgada ante el notario de Marbella D. Manuel De Churruca y García De Fuentes, con número de protocolo 787, respecto la finca número 3108/A inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 11 de Málaga, en su folio 199 del libro 202 del tomo 701, inscripción 6.^a
3. Escritura de cesión de crédito de fecha 18 de abril de 2024, otorgada ante la notaria de Valencia Dña. Josefina Quintanilla Montero con número de protocolo 597, respecto la finca número 12338 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Villajoyosa, en su folio 114 del libro 267 del tomo 1683.

Por lo expuesto,

Al Registro de la Propiedad solicito, Que tenga por presentado este escrito en tiempo y forma, lo admita y una al expediente y, tras remitirlo al órgano encargado de su sustanciación, revoque la resolución impugnada y acuerde la inscripción interesada».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe, alegando la extemporaneidad del recurso y, subsidiariamente, mantuvo su calificación, elevando el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 18, 19, 19 bis y 21 de la Ley Hipotecaria; 2, 3, 9, 14, 16, 17 y 18 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para

la celebración de contratos de préstamo o crédito; 2 y la disposición transitoria primera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; la disposición transitoria única del Real Decreto 106/2011, de 28 de enero, por el que se crea y regula el Registro estatal de empresas previsto en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, y se fija el importe mínimo del seguro de responsabilidad o aval bancario para el ejercicio de estas actividades; la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) número 1093/2010; la Directiva (UE) 2021/2167 del Parlamento Europeo y del Consejo de 24 de noviembre de 2021 sobre los administradores de créditos y los compradores de créditos y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2014/17/UE; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009 (As. C-243/08), 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11) y 21 de enero de 2015 (As. C-482/13, C-484/13, C/484/13 y C-487/13); las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2001, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 16 de diciembre de 2009 y 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero y 8 de junio de 2011, 23 de enero, 16 y 27 de febrero, 20 y 28 de junio y 18, 26 y 27 de julio de 2012, 2 de enero, 2 de marzo, 1 de junio, 1 y 11 de julio y 6 y 13 de septiembre de 2013 y 5 de febrero de 2014, respecto a información a los consumidores en la contratación de créditos hipotecarios; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013 y 5 de febrero y 3, 6 y 9 de octubre de 2014, en cuanto al control de cláusulas abusivas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de febrero, 13 y 28 de julio, 7 de septiembre y 5 de octubre de 2015, 10 de marzo, 31 de mayo, 20 de junio, 7, 11 y 22 julio y 10 de octubre de 2016, 26 de julio de 2017, 13 de diciembre de 2018 y 13 y 27 de junio de 2019, sobre habitualidad en la concesión de préstamos, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de febrero y 13 de julio de 2015, 7 y 22 de julio y 10 de octubre de 2016, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de septiembre de 2021, 14 de marzo de 2023, 16 de diciembre de 2024 y 4 de febrero de 2025, sobre aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, a la cesión de préstamos y créditos hipotecarios.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este recurso, los siguientes:

– Mediante escritura autorizada el día 26 de mayo de 2025 por la notaria de Benidorm, doña Josefina Quintanilla Montero, con el número 1.068 de protocolo, se formalizó, en favor de la mercantil «Siasol Marbella, SL», la cesión del crédito hipotecario que la entidad «Banco de Sabadell, SA» era titular sobre la registral 24.604 del Registro de la Propiedad de Estepona número 1.

– Dicha finca consta descrita como una vivienda y los deudores hipotecantes son personas físicas.

– No resulta del archivo tabular que el crédito hipotecario objeto de la cesión por parte de «Banco de Sabadell, SA» a favor de la mercantil «Siasol Marbella, SL» se encuentre en ejecución.

La calificación objetó como defecto que impide su inscripción que no se acredita el cumplimiento de los requisitos previstos la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

2. Como cuestión previa, de índole procedimental, debe este Centro Directivo manifestarse respecto a la alegación de extemporaneidad del recurso formulada por el registrador en su informe, en el que afirma que la calificación fue notificada al interesado

por correo electrónico el día 22 de octubre de 2025, siendo interpuesto el recurso, como anteriormente se ha señalado, el 27 de noviembre de 2025.

El artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en su segundo párrafo, establece que la notificación de la calificación negativa «se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente». Una repetida doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, Resoluciones de 23 de marzo de 2017 y 23 de abril de 2018), ha entendido que el interesado a que se refiere el precepto es exclusivamente el particular que, a diferencia del notario presentante, no está obligado a recibir notificaciones telemáticas. Dicha doctrina, anclada en la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011, entiende que, de haber aceptado, valdrá la notificación electrónica o telemática siempre que quede constancia de la misma, con indicación del destinatario de la notificación y el contenido de ésta, debiendo incorporarse al expediente la correspondiente acreditación de dichos datos.

La referencia que a los preceptos de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, lleva a cabo la Ley Hipotecaria, deben entenderse hoy a los correspondientes de la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Según el artículo 41.3 de dicha Ley 39/2015, «en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, la notificación se practicará por el medio señalado al efecto por aquel. Esta notificación será electrónica en los casos en los que exista obligación de relacionarse de esta forma con la Administración».

Ahora bien, para que la notificación se entienda realizada es preciso que se verifique conforme a lo que dispone el artículo 41.1 de esta misma: «Con independencia del medio utilizado, las notificaciones serán válidas siempre que permitan tener constancia de su envío o puesta a disposición, de la recepción o acceso por el interesado o su representante, de sus fechas y horas, del contenido íntegro, y de la identidad fidedigna del remitente y destinatario de la misma. La acreditación de la notificación efectuada se incorporará al expediente». En otro caso, y de conformidad con la previsión del artículo 40.3 de la reiterada ley: «Las notificaciones que, conteniendo el texto íntegro del acto, omitiesen alguno de los demás requisitos previstos en el apartado anterior, surtirán efecto a partir de la fecha en que el interesado realice actuaciones que supongan el conocimiento del contenido y alcance de la resolución o acto objeto de la notificación, o interponga cualquier recurso que proceda».

Como resulta del informe del registrador, resulta acreditada la notificación de la calificación mediante correo electrónico de fecha 22 de octubre de 2025. No obstante, no resulta acreditado en modo alguno la «recepción o acceso por el interesado», tal y como exige la norma transcrita más arriba, lo que impide tener la notificación por realizada en los términos exigidos.

Resulta en consecuencia que no puede considerarse acreditado, en los términos exigidos por la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la práctica de la notificación de la calificación negativa en la fecha que resulta del informe del registrador. Por tanto, ante tal omisión, procede que el presente recurso sea considerado tempestivo y, en consecuencia, esta Dirección General se pronuncie sobre el fondo del mismo.

3. Así las cosas, la cuestión que se plantea en la calificación recurrida es si la sociedad adquirente (cesionaria del crédito hipotecario) queda sujeta al cumplimiento de los requisitos previstos en la citada Ley 2/2009. Resumidamente, el registrador sostiene que está sujeta, por entender que la sociedad adquirente actúa de manera profesional en la actividad de concesión de préstamos hipotecarios; por el contrario, la sociedad cesionaria (a través de su representante) manifiesta que no actúa como tal. Resulta del presente expediente la consulta efectuada por el registrador recurrido el día 20 de octubre de 2025 al índice de prestamistas habituales del que resulta que la sociedad cesionaria es titular de 10 inscripciones activas de hipotecas. Al contrario, la sociedad

recurrente reconoce ser cesionario en tres escrituras señaladas en el propio recurso anteriormente transcrito.

Sobre la extensión de la Ley 2/2009 a las operaciones de cesión de créditos hipotecarios ya se ha pronunciado este Centro Directivo con anterioridad (cfr. Resolución de 16 de diciembre de 2024), en el sentido de considerarla aplicable; estimando que si bien dicha ley, prima facie, sólo se aplicaría a las operaciones de concesión de préstamos o créditos, su extensión a las cesiones se justifica no solo con la intención de proteger al prestatario a la hora de configurar la operación de financiación en sí (intentando advertir abusos o imposiciones en el clausulado del contrato), sino también porque en la operación de posterior cesión del contrato no deben decaer todas esas salvaguardias en favor del prestatario, que resultarían igualmente aplicables (cfr. Resolución de este Centro Directivo 7 de julio de 2016).

Esta misma Resolución puso también de manifiesto que la ley facilitó la práctica de cesiones de crédito hipotecario suavizando sus requisitos, motivo por el cual la protección al consumidor no debe relajarse en ningún caso, sino, antes al contrario, extremarse, y extenderse a todos los supuestos en los que su posición jurídica contractual más débil pueda verse afectada; y que el establecimiento de una serie de condiciones específicas a las empresas –ya sean personas físicas o jurídicas– que deseen actuar en el mercado de concesión de préstamos y créditos sin tener la consideración de entidad de crédito como tal, implica que la adquisición de los créditos ya concedidos por medio de un negocio de cesión queden igualmente sujetas al régimen de las concesionarias originarias, puesto que muchas de esas limitaciones quedan orientadas al control de la solvencia, transparencia y correcta actuación en el mercado (siendo estas circunstancias imperativas, tal y como señala el artículo 6 de la ley en cuestión). Y si estas imposiciones se exigen al acreedor como concedente de la operación del crédito o préstamo, deben igualmente imponerse al que se subroga en su condición, como ocurre, a modo de ejemplo, en el contrato de cesión del mismo préstamo o crédito. En el mismo sentido se pronuncia las Resoluciones de 24 de noviembre de 2016 y 14 de marzo de 2023.

4. Sentado lo anterior, es necesario poner de manifiesto que, para que la citada Ley 2/2009, de 31 de marzo, sea aplicable, se requieren los prepuestos del artículo 1 de la misma; es decir, que se contrate con consumidores y que quien lo haga (ya sea persona física o jurídica) actúe de manera profesional realizando las actividades que el mismo artículo cita. Añadiendo el propio artículo: «Tienen la consideración de consumidores las personas físicas y jurídicas que, en los contratos a que se refiera esta Ley, actúan en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional».

En el supuesto de hecho objeto de este recurso los deudores sujetos pasivos del crédito hipotecario objeto de cesión son personas físicas, quedando acreditado en el presente expediente el carácter de vivienda de la registral objeto de la garantía.

En resumen, del expediente resultan datos suficientes que permiten considerar consumidores al deudor hipotecante sujeto pasivo del crédito cedido.

5. Como se ha expuesto anteriormente, otro de los requisitos que la ley exige para su aplicación es que se trate de personas, ya sean físicas o jurídicas (requisito subjetivo) que, de manera profesional, realicen cualquiera de las actividades que consistan en bien en la concesión de préstamos o créditos hipotecarios, distintos a los previstos en el artículo 2.1.a) y.b) de la Ley 5/2019, o bien en la intermediación para la celebración de un contrato de préstamo o crédito con cualquier finalidad, a un consumidor, salvo la prevista en el artículo 2.2 de la Ley 5/2019, mediante la presentación, propuesta o realización de trabajos preparatorios para la celebración de los mencionados contratos, incluida, en su caso, la puesta a disposición de tales contratos a los consumidores para su suscripción (requisito objetivo). Por ello, y admitido que la cesión de créditos puede entrar dentro del ámbito objetivo de la Ley 2/2009, lo siguiente que hay que valorar es si se cumple el requisito del carácter profesional de quien realiza tales operaciones.

Tal y como ha establecido este Centro Directivo en diversas Resoluciones, determinar cuándo se produce esta habitualidad en la actividad no siempre es fácil.

En ese sentido, la Resolución de 21 de enero de 2020 (y en igual sentido las que la misma cita) pone de manifiesto que «el carácter de habitualidad en la concesión de préstamos no tiene una definición precisa en la legislación en general ni en la específica, siendo las diferentes normas que, de un modo u otro, aluden a este término las que en ocasiones han fijado criterios objetivos para considerar la existencia de tal carácter (por ejemplo la legislación fiscal para entender como habitual un domicilio)», añadiendo a continuación que «fuera de estos supuestos la resolución de la controversia sobre el carácter habitual o no de la actividad del prestatario, solo puede producirse por la valoración de las pruebas existentes en uno u otro sentido en cada supuesto concreto».

Ese criterio de habitualidad ha sido en parte objeto de concreción en Resolución de este Centro Directivo donde se ha venido a establecer un criterio más o menos pacífico al entender que «la prevalencia en este ámbito del principio de protección de los consumidores y la aplicación del artículo 8 de la repetida ley que establece que «corresponde a las empresas [acreedores] la prueba del cumplimiento de las obligaciones que les impone esta ley», lleva a considerar que la inscripción de al menos dos hipotecas, constituye suficiente indicio acerca de la cuestión debatida y justificación para exigir bien el cumplimiento de los requisitos legales, bien una prueba satisfactoria de su no necesidad». Debe, por tanto, en todo caso considerarse cumplido tal requisito en el presente expediente.

6. Como ha declarado este Centro Directivo, Resolución de 16 de diciembre de 2024, «una negativa derivada de calificación requiere algo más que indicios o sospechas, pues las mismas no dejar de ubicarse en el campo de la subjetividad; y precisamente como probar la habitualidad que exige la ley es un hecho que puede no ser fácil, se ponen a disposición de notarios y registradores instrumentos que pueden facilitar la prueba de tal hecho.

Así las cosas y por lo que se refiere a los notarios, a través de la plataforma SIGNO se puede obtener el llamado “Informe de Actividad del Prestamista” donde constará si el sujeto con un documento nacional de identidad (o número de identificación fiscal, según los casos) determinado ha actuado como prestamista en dos o más documentos de constitución de préstamo durante los últimos cuatro años (información que se obtiene a partir de los datos contenidos en el Índice Único Informatizado). Por su parte los registradores de la Propiedad tienen a su alcance el “Servicio de Interconexión entre los Registros sobre prestamistas habituales” donde se puede consultar la existencia o no de créditos hipotecarios inscritos a favor del cesionario.

El recurrente manifiesta que el dato de no dedicarse profesionalmente a la actividad de concesión de préstamos o créditos, puede ser desvirtuada por el propio registrador mediante una consulta a la base de datos de titularidades de hipoteca, que acredita de forma objetiva e indubitada acredita o complementa la documentación presentada. Y como es bien sabido, este Centro Directivo también se ha mostrado partidario de que el registrador en el ejercicio de su función calificadora sobre la legalidad, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral (Resolución de 13 de julio de 2015). Así, se ha admitido la posibilidad de que el registrador de la Propiedad, en el ejercicio de sus funciones, pueda consultar de oficio el Registro Mercantil (Resolución de 16 de febrero de 2012), así como que pueda proveerse de la prueba a su alcance si puede acceder a ella con facilidad (Resolución de 28 de febrero de 2012), siendo compatible el principio de rogación que exige que se inscriba lo que se pide con la posibilidad de consulta al Registro Mercantil por parte del registrador de la Propiedad para acreditar el cargo y la representación del administrador de una sociedad, atendiendo a los principios de facilidad probatoria, proporcionalidad, eficacia, legalidad y tutela del interés público, siempre que los datos se puedan obtener con facilidad (Resoluciones de 11 de junio, 5, 24 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012 y 24 de junio de 2013), pudiendo incluso

consultar de oficio en algún caso el Registro General de Actos de Última Voluntad para aclarar una determinada cuestión (Resolución de 1 de junio de 2013), o calificar la declaración de concurso por consulta al Registro Mercantil o al Registro Público Concursal (Resoluciones de 1 y 11 de julio y 6 de septiembre de 2013), o, por último, consultar, como ha ocurrido en este caso, el “Servicio de Interconexión entre los Registros” en relación con la habitualidad de los prestamistas que no tengan el carácter de entidades financieras (Resolución de 4 de febrero de 2015)».

Procede destacar que en este caso consta junto con la nota de calificación la consulta el mismo día de su emisión al servicio de interconexión de los Registros sobre prestamistas habituales con el resultado positivo de 10 titularidades, extremo éste confirmado en cuanto a 3 por el propio recurrente.

7. Aclarado lo anterior, es indudable que si probar hechos negativos puede ser complicado, ello no lo hace inviable si se pretende constatar ese dato de habitualidad que es esencial en este caso; y sin olvidar que tampoco es desdeñable en modo alguno la necesidad de proteger los intereses de los consumidores, idea que late en la propia Directiva 93/13/CEE, sobre cláusulas abusivas en contratos ha provocado que existan derechos irrenunciables por parte de consumidores (artículo 2 de la Ley 2/2009) o que la carga de la prueba, tanto del cumplimiento de los requisitos legales como la de su no necesidad (artículo 8 de la misma ley) corresponda al acreedor.

Ahora bien, tampoco cabe desnaturalizar y llevar hasta el terreno de lo irrealizable esa protección, aplicándola indiscriminadamente y sin ponderar debidamente las circunstancias que concurran en cada caso concreto. Sencillamente porque ello supondría aplicar normas imperativas y de protección a quien no lo son aplicables; por ejemplo, porque se esté ante una mera inversión puntual, perfectamente encuadrable en el giro o tráfico de una empresa inmobiliaria como la cesionaria en este caso.

Pudiera en tal sentido intentar defenderse que la manifestación negativa del acreedor (no entidad de crédito) de no dedicarse profesionalmente a la concesión de préstamos cobraría virtualidad, de ser confirmada con algún otro medio de prueba, como pudiera ser la consulta realizada por la propia notaria o por la registradora. Pero ello nos conduce al problema esencial que plantea esta resolución, que no es otro que, precisamente, si para desvirtuar la afirmación contenida en el recurso y desplazarla al ámbito de la citada Ley 2/2009, es el registrador calificante quien debería haber efectuado la consulta y negar así la afirmación de «no dedicarse con carácter profesional a la actividad de concesión de préstamos ni de servicios de intermediación».

Por consiguiente, en modo alguno esa manifestación realizada por el cesionario, y que sin duda ha de ponerse en relación con los datos ya apuntados, ha quedado desvirtuada en la propia emisión de la calificación. En conclusión, debe confirmarse la postura mantenida por el registrador en su nota al resultar debidamente acreditado haber realizado la consulta para desvirtuar la aseveración realizada por el recurrente, extremo éste, por otro lado, confirmado parcialmente por él mismo en el propio escrito de recurso.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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