

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14309 *Resolución de 23 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Barcelona n.º 14 a practicar la inscripción de una cesión de crédito hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don J. I. G. R., abogado, en nombre y representación de la entidad mercantil «Polo Grup Inversions, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad accidental de Barcelona número 14, don Nicolás Nogueroles Peiró, a practicar la inscripción de una cesión de crédito hipotecario.

Hechos

I

Con fecha 22 de enero de 2025, con el número 235 de protocolo, se autorizaba por la notaria de Barcelona, doña María de Zulueta Sagarra, escritura mediante la cual «Promontoria Yellowstone Designated Activity Company» cedía a la entidad «Polo Grup Inversions, S.L.» el préstamo hipotecario que gravaba a la finca registral número 8.306 del Registro de la Propiedad de Barcelona número 14.

II

Presentada el día 21 de octubre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 14, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento/Diario: 1353/2025.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en conocimiento el defecto observado la calificación registral del documento indicado y que impide el acceso del mismo a los Libros del Registro.

Hechos.

Presentada escritura de cesión de crédito con garantía hipotecaria autorizada por la Notario de Barcelona doña María de Zulueta Sagarra el día 22 de enero de 2025, número de protocolo 235, mediante la cual «Promontoria Yellowstone Designated Activity Company» cede a la entidad «Polo Grup Inversions, S.L.» préstamo hipotecario que grava a la finca registral 8306 de Sants-2.

Del Registro resulta que la finca es vivienda y constituida la hipoteca y siendo titulares del dominio de la misma personas físicas.

La entidad Finsolutia Spain, S.L. interviene en nombre y representación de la entidad Promontoria Yellowstone Designated Activity Company.

La entidad Formalización y Gestión, S.L. interviene en nombre y representación de la entidad Finsolutia Spain, S.L.

Fundamentos de Derecho.

1.º El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 señala que 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 que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

2.º El negocio de cesión de un crédito hipotecario, en el que resulta deudor un consumidor y la hipoteca recae sobre una vivienda, como es el supuesto contemplado en el documento presentado, en favor de una entidad no de crédito que actúa de manera profesional adquiriendo créditos hipotecarios demanda que se apliquen al cesionario las normas imperativas para la protección de los consumidores que se le exigirían en el momento de la concesión del crédito hipotecario. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado-Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante DGSJFP) de 7 de julio de 2016 entendió que en caso de cesión de un crédito hipotecario debía exigirse al cesionario que no era una entidad de crédito la inscripción en el registro público de empresas prestamistas. La Dirección General fue clara, los requisitos de la entonces Ley 2/2009 se aplican también en el momento de cesión del crédito hipotecario. Esta doctrina fue reiterada por la DGSJFP en sus resoluciones de 22 de julio y 13 de septiembre de 2016.

En resolución de 22 de julio de 2016 dijo la DGSJFP que “el consumidor como ha tenido a bien señalar nuestro Tribunal Supremo y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea se encuentra en una situación de debilidad en el ámbito de la contratación en masa o por adhesión, por lo que las normas que protegen sus intereses merecen una interpretación amplia en favor de los interesados o adherentes (...). Siguiendo la doctrina de este Centro Directivo, bien el articulado parece recoge una aplicación solo a operaciones de concesión de préstamos o créditos, ello se hace con la intención de proteger al prestatario a hora de configurar la operación en sí, intentando advertir abusos o imposiciones en el clausulado del contrato, por lo que la operación de la posterior cesión del contrato no deben decaer todas estas previsiones en favor del prestatario que resultaría igualmente aplicables”, En el presente procede exigir, para proteger al consumidor, que la sociedad “Polo Grup Inversions, S.L.” esté sujeto como cesionario del crédito hipotecario a los mismas normas imperativas (entre ellas la inscripción en el correspondiente registro de prestamistas) a las que estaría sujeta si hubiese sido el acreedor originario del crédito hipotecario.

Esta misma doctrina de la DGSJF cabe sostener tras la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo que en su artículo 42 sujeta a inscripción en el Registro de prestamistas inmobiliarios, no solo actividad de concesión sino también la de gestión de los préstamos determinados en el artículo 2.1 de la misma Ley. Entre estos préstamos están los garantizados con hipoteca sobre inmueble de uso residencial (art 2.1.a) así como aquellos que tengan por finalidad adquirir o conservar derechos de propiedad sobre inmuebles construidos siempre que el prestatario sea consumidor (art 2.1.b).

3.º El crédito hipotecario objeto de cesión fue suscrito con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2019 pero como establece la disposición transitoria primera (contratos preexistentes) “No obstante, las previsiones de esta Ley resultarán de aplicación a aquellos contratos celebrados con anterioridad si son objeto de novación o de subrogación con posterioridad a entrada en vigor”. En el presente caso tiene lugar la cesión de los créditos hipotecarios lo que supone un cambio de acreedor y la Ley Hipotecaria al regular la materia dice en su artículo 149 que “el cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente. También la DGSJF en las resoluciones de 22 de julio y 13 de septiembre de 2016 sostuvo que “si estas imposiciones se exigen al acreedor como concedente del préstamo deben igualmente exigirse al que se subroga en condición, como ocurre a modo de ejemplo en el contrato de cesión del mismo préstamo o crédito”. Por todo ello, resulta de aplicación la nueva ley 5/2019 y disposición transitoria segunda concede un plazo de seis meses para los intermediarios y prestamistas inmobiliarios preexistentes para solicitar su reconocimiento conforme a los artículos 27, 39 y 42 de la Ley 5/2019. El apartado 2 del artículo 42 contiene una importante norma dirigida a los registradores de la propiedad en relación con los préstamos mencionados en el artículo 2, entre los que se incluyen los que son objeto de cesión en la escritura

presentada, pues registrador debe denegar la inscripción cuando no consten inscritas las entidades en el registro a que se refiere el artículo 27 de la Ley 5/2019. El artículo 42 establece como sanción que las inscripciones practicadas contraviniendo lo preceptuado en el mismo serán nulas de pleno derecho. En consecuencia, deberá acreditarse, la inscripción en el registro de prestamistas del Banco de España, artículo 28 de la Ley 5/2019, desarrollado en el artículo 5 del Real Decreto 309/2019.

4.º El hecho de estar un crédito con garantía hipotecaria vencido o en ejecución no es razón para dispensar consumidor de las garantías previstas en la legislación (Ley 2/2009, de 31 de marzo y Ley 5/2019, de 15 de marzo) porque precisamente son las situaciones de vencimiento y ejecución cuando más hay que extremar el cumplimiento de las garantías y estas resultan más necesarias para el consumidor.

Ni la Ley 2/2009, de 31 de marzo ni la Ley 5/2019 distinguen entre créditos vencidos o en ejecución para exigir el cumplimiento de las normas de protección de consumidores en especial la suscripción del seguro de responsabilidad civil y la inscripción en el correspondiente registro administrativo. Tampoco la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública –antes Dirección General de los Registros y del Notariado– en sus resoluciones de 13 de julio de 2015 y de 22 de julio y 24 de noviembre de 2016 distingue a la hora de exigir el cumplimiento de los requisitos legales si los créditos están vencidos o en ejecución. Es claro que el Centro Directivo considera que la finalidad de la Ley es cubrir las responsabilidades en los que el acreedor pueda incurrir frente a los consumidores y eso resulta aplicable al nuevo cesionario por ser titular del crédito. Los perjuicios pueden generarse no solo en el momento de la constitución del crédito sino durante todo el tiempo de su duración (incluida la fase de ejecución).

El considerando 21 de la Directiva 2021/2167 de 24 de noviembre de 2021 sobre compradores de créditos señala que dicha Directiva “no reduce el ámbito de protección de las normas de protección de consumidores de la Unión y, en la medida que los compradores puedan de créditos puedan considerarse prestamistas en virtud de lo dispuesto...” En el mismo sentido el considerando 40 de la Directiva respecto a los prestamistas cesionario de créditos, dice: “pero es importante, sin embargo, que en todo momento se apliquen las normas de la Unión y nacionales en materia de protección de los consumidores” y, por eso el artículo 17.2 de la Directiva sujeta a los compradores de créditos hipotecarios a las disposiciones del Derecho en materia de protección de los consumidores, del Derecho contractual, del Derecho civil o del Derecho penal aplicables”. La suscripción de un seguro de responsabilidad civil al que se niega la nueva entidad titular de los créditos hipotecarios es una exigencia nacional de protección de los consumidores y la inscripción en el correspondiente registro no es ninguna autorización administrativa sino un medio que vela por el cumplimiento de la legislación de protección de consumidores.

En el proceso civil rige el principio dispositivo (artículo 216 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y este principio se predica también en materia de ejecuciones civiles. Esto supone que el acreedor puede iniciar el procedimiento y también renunciar al mismo o desistir con arreglo al 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Además, la petición del acreedor no sólo es necesaria para la iniciación sino también para la realización de específicas actuaciones como son el embargo (artículo 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y en el proceso especial de ejecución hipotecaria para proceder a la subasta (artículos 667 y 668 de Ley de Enjuiciamiento Civil). Por eso, depende de la voluntad del acreedor la continuación del procedimiento en los términos señalados y carece de sentido excluir los controles y requisitos por estar simplemente vencido o en ejecución. La existencia del principio dispositivo excluye la afirmación de que estando el crédito en ejecución no hay gestión del mismo ni que queda solo bajo la disponibilidad del judicial. La gestión comprende todas las actividades hasta la terminación del asunto (artículo 1888 CC) y este no acaba con el despacho de la ejecución ni con el vencimiento del crédito.

En el procedimiento registral el registrador carece de medios para valorar que al estar vencido o en ejecución no se pueden producir perjuicios al deudor. Son tantas las

posibilidades que el registrador no puede excluir dispensar de las garantías en beneficio del consumidor que establece el ordenamiento jurídico. En definitiva, se pretende con la alegación del presentante privar al consumidor, deudor hipotecario, de las garantías en el momento en que resulta más vulnerable y en el que son más necesarias. Tampoco puede sostenerse que no se están adquiriendo créditos sino inmuebles cuando se trata de créditos en ejecución o de dudoso cobro. El tenor literal de los documentos presentados y la pretendida inscripción no dejen lugar a dudas sobre lo que se está adquiriendo.

5.º Se da entrada con fecha veintiuno de octubre de dos mil veinticinco a la citada diligencia de fechas seis de octubre de dos mil veinticinco, en la que se hace constar que el poder que resulta de la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Antonio Pérez-Coca Crespo, el día veintiocho de septiembre de dos mil veintidós, número seis mil doscientos noventa de protocolo, fue conferido por don A. R. S., en su calidad de apoderado solidario de la entidad Promontoria Yellowstone Designated Activity Company, haciéndose constar que no es necesaria su inscripción en el Registro Mercantil dada la condición de sociedad extranjera por parte de la entidad Promontoria Yellowstone Designated Activity Company, no teniendo hoja donde inscribirse. De conformidad con la STS número 378/2021, de uno de junio, que declaró que “en el caso de que se trate de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, examinar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. Conforme al tenor del art. 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral ‘a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación’. Bajo este régimen legal, el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas. El examen de la suficiencia del apoderamiento también está sujeto a la previsión del art. 98 de la Ley 41/2001, y por ello la calificación registral se limita a revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha examinado completa y rigurosamente la validez y vigencia del poder y la suficiencia de las facultades que confiere, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado. 4.–. En los casos en que uno de los otorgantes actúa en representación de otro, el documento autorizado por el notario debe indicar qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades suficientes para otorgar representación en nombre de la sociedad. El art 165 del Reglamento Notarial exige la identificación y circunstancias personales del representante que acude a otorgar la escritura, la entidad representada y los datos del poder del que resulta la representación. Y si así se hace constar, el art. 98 de la Ley 24/2001 impide que el registrador pueda revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante”

6.º Aunque no aparezcan derechos de hipoteca vigentes, según Consulta de Localización de Prestamistas Habituales, con lo arreglado a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 5/2019 se entenderá que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se desarrolla con carácter profesional aun cuando se realice de forma ocasional con una

finalidad exclusivamente inversora. En el presente caso, la propia denominación de la sociedad adquirentes (“Polo Crup Inversions, S.L.”) demuestra la finalidad inversora con carácter profesional y por tanto la sujeción a las de protección del consumidor antes invocadas. La hipoteca objeto de cesión recae sobre vivienda y sus titulares son personas físicas don A. A. M. y doña M. C. T. G.

El/Los defecto/s se estima/n subsanable/s, por lo que acuerdo suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por sesenta días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe.

De conformidad con lo establecido en los artículos 66 y 324 al 328 y siguientes de la Ley Hipotecaria, esta calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Nicolás Nogueroles Peiró registrador/a accidental de Registro de la Propiedad Barcelona 14 a día siete de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès número 2, Ana María Sabater Mataix, quien, con fecha 18 de noviembre de 2025, confirmó la calificación del registrador de la Propiedad accidental de Barcelona número 14.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, J. I. G. R., abogado, en nombre y representación de la entidad mercantil «Polo Grup Inversions, S.L.», interpuso recurso el día 22 de diciembre de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Hechos

Primero (...)

Tercero. Esta representación discrepa con el criterio del Registrador transcrito en el hecho precedente, en tanto y en cuanto atribuye a mi representada la condición de sociedad inversora con carácter profesional a fin de imponerle las obligaciones previstas en la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

Es decir, que esta representación no cuestiona que a la cesión de un crédito hipotecario que recae sobre la vivienda de un consumidor, a favor de una entidad no de crédito que actúa de manera profesional, se le apliquen las normas imperativas de protección a los consumidores (apartado 2.º de la nota de calificación recurrida). Tampoco cuestiona que a la cesión de créditos formalizada a través del título objeto de calificación, se le apliquen, por razones temporales, las [sic] disposición de La Ley 5/2019, de 15 de marzo, siempre que los elementos de dicho contrato estén contemplados en el ámbito de aplicación previsto en el artículo 2 de aquella Ley (apartado 3.º de la nota de calificación recurrida). Y, por último, tampoco cuestiona que el hecho de que el préstamo cedido esté vencido y en ejecución no es óbice para la aplicación de las garantías de los consumidores (apartado 4.º de la nota de calificación recurrida).

Lo que cuestiona esta representación, es que la mercantil Polo Grup Inversions, S.L., sea una entidad no de crédito que actúa de manera profesional y que, por tanto, le sean aplicables las disposiciones de la Ley 5/2019, de 15 de marzo. Es lo que el Registrador expresa en el apartado 6.º de la nota recurrida, de la siguiente manera:

“Aunque no aparezcan derechos de hipoteca vigentes, según Consulta de Localización de Prestamistas Habituales, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 5/2019 se entenderá que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se

desarrolla con carácter profesional aun cuando se realice de forma ocasional con una finalidad exclusivamente inversora. En el presente caso, la propia denominación de la sociedad adquiriente ("Polo Grup Inversions, S.L.") demuestra la finalidad inversora con carácter profesional y por tanto la sujeción a las normas de protección del consumidor antes invocadas..."

No está controvertido que mi representada es una sociedad limitada que, como consta en el folio 13 de la escritura cuya calificación se recurre, "tiene por objeto social, entre otros, la compraventa, comercio al por mayor y menor, importación y exportación de todo tipo de materiales de construcción y maquinaria relacionada". La misma está dada de alta en el censo de actividades de la A.E.A.T. en los epígrafes 501.1 (construcción) y 654.1 (comercio menor de vehículos), según certificado adjuntado por la Notaria autorizante a la Diligencia complementaria de 8 de mayo de 2025 (folios 39/46 del documento n.º 3 de este escrito). Por tanto, en ningún caso mi representada se dedica a otorgar préstamos o a realizar inversiones. El Registrador no cuestiona esta información referida a la actividad de mi representada.

Como sociedad totalmente ajena a la inversión financiera y por su conocimiento de los deudores de este préstamo hipotecario cedido en 2022 por Caixabank a un fondo de inversión irlandés (Promontoria Yellowstone Designated Activity Company) que instó la subasta del inmueble hipotecado en la Ejecución Hipotecaria 1085/2024 del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 4 de Barcelona (todo lo cual consta en la escritura calificada); mi representada adquirió este préstamo (subrogándose en la posición de la parte ejecutante), haciendo constar la Notaria autorizante (folio 15 de la escritura) que "A los efectos oportunos la mercantil manifiesta, a través de su representante, que no se dedica, ni profesional ni habitual ni ocasionalmente, a prestar dinero".

Y para acreditar dicha afirmación, la Notaria adjuntó a la citada Diligencia complementaria de 8 de mayo de 2025, resguardo de la Consulta de localización de prestamistas habituales, según la cual mi representada no registra derechos de hipoteca vigentes en todo el territorio nacional. Información que tampoco es cuestionada ni refutada en la calificación negativa que se recurre. El Registrador pudo realizar su propia constatación, pero no lo ha considerado necesario.

Lo cierto es que el Registrador considera irrelevante que mi representada tenga una actividad ajena a la crediticia y que no haya participado en operaciones similares y, por tanto, no se dedique ni profesional ni habitualmente a prestar dinero.

El Registrador considera que, a pesar de lo anterior, a pesar de tratarse de una operación puntual, le son aplicables a mi representada las normas de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, porque el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley (referido este último al ámbito de aplicación de la misma), luego de establecer que el texto legal se aplica a determinados contratos de préstamo concedidos a personas físicas por personas que se dediquen profesionalmente a prestar dinero, señala en su último párrafo que:

"Se entenderá que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se desarrolla con carácter profesional cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora."

Es decir, que descartada por el propio Registrador la actuación de mi representada como prestamista profesional, ya que no interviene en el mercado financiero con carácter empresarial, el Registrador considera que ha actuado de manera ocasional y con finalidad exclusivamente inversora. Finalidad que deduce de la denominación social de mi representada: Polo Grup Inversions, S.L.

En esto reside la controversia planteada, y por ende solicitamos a ese Centro Directivo determine cómo debe interpretarse la disposición legal que incluye entre los prestamistas profesionales (a los que se aplican las exigentes y arduas obligaciones de la Ley de contratos de crédito inmobiliario) a quienes actúan de manera ocasional (no habitual) y con una finalidad exclusivamente inversora. Es decir, qué entiende que

significa “ocasional” y “finalidad exclusivamente inversora”. Y en base a dicha interpretación, determine si la actuación puntual de mi representada puede considerarse ocasional, y si es correcto derivar del nombre de aquella una finalidad inversora a pesar de que su actividad (objeto social) es ajena al sector crediticio.

A continuación, fundamentaremos por qué consideramos que no son aplicables a mi representada las disposiciones de la LCCI, en tanto mi representada no ha actuado de forma ocasional con finalidad exclusivamente inversora.

Fundamentos jurídicos.

I. Fundamentos jurídico-materiales.

1) La nota de calificación impugnada no realiza una interpretación de la norma que invoca para afirmar que a mi representada le son aplicables las obligaciones de la Ley 5/2019, de 15 de marzo (como la inscripción en el registro de prestamistas inmobiliarios). Es decir, no dice por qué la actuación de mi representada como cesionaria de un préstamo por primera y única vez, ha de considerarse una actuación ocasional (y no puntual); y tampoco dice qué entiende por “finalidad exclusivamente inversora” (finalidad que atribuye a mi representada en virtud de su denominación social).

2) Dicha interpretación la hallamos en el Informe 11/2019 de la Comisión de Consultas Doctrinales del Colegio de Registradores sobre aspectos prácticos de la Ley de los Contratos de Crédito Inmobiliario 5/2019, de 15 de marzo.

En dicho Informe, de 14 de mayo de 2019, se señala al respecto:

“Por su parte el párrafo final del artículo 2.1 de la LCI establece que ‘se entenderá que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se desarrolla con carácter profesional cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora’. No se entiende muy bien a qué concesión de préstamos se refiere con la expresión “aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora”, pues si por inversión se entiende la propia concesión del préstamo, el ámbito de aplicación de la norma por razón del prestamista se ampliaría a todo préstamo que se concediese.

La expresión “ocasional”, por contraposición a la “habitualidad”, no se refiere realmente a la concesión de un solo préstamo o crédito aislado, sino a la sucesiva concesión de los mismos, aunque no con la suficiente frecuencia para poder alcanzar la consideración de habitual como categoría mercantil.

En este caso sería la aplicación la doctrina de la DGRN, recogida entre otras en las resoluciones de 4 de febrero y 27 de julio de 2015 y 31 de mayo, 7 y 11 de julio, 2 de septiembre y 10 de octubre de 2016, según la cual en caso de que el registrador averigüe de los datos de su propio Registro o mediante la consulta a los Registros accesibles online la existencia de otros préstamos hipotecarios concedidos por el acreedor, debe presumirse, en aras a la protección del consumidor, el carácter de prestamista habitual del concedente y, por tanto, rechazarse la inscripción de la hipoteca si no se cumplen los requisitos de inscripción en el Registro Especial y de transparencia material, salvo que tal presunción sea desvirtuada de forma fehaciente, como, por ejemplo, mediante un acta notarial de notoriedad dirigida a acreditar la amistad entre el prestamista y los prestatarios y el estado de necesidad de éstos, que justificaría la concesión, con carácter excepcional, de los préstamos.

También se considera aplicable la actual doctrina de la DGRN acerca de los cesionarios de créditos, a los que, aunque no fueran habituales, pero sí ocasionales en el sentido antes expuesto, les sería aplicable la LCI y, en su caso, la Ley 2/2009.”

Esta representación coincide con la interpretación efectuada por el Colegio de Registradores, que viene a señalar que el otorgamiento de un préstamo aislado (como es el caso de mi representada) no es una actuación ocasional en los términos de la norma analizada, ya que una actuación ocasional supone una sucesiva concesión de

préstamos aunque sin la frecuencia de una actuación habitual. Siendo así, podrá presumirse (salvo prueba en contrario) la habitualidad (y tratarse al prestamista como a un profesional incluido en el ámbito de la LCCI) cuando exista tal actuación ocasional determinada a través de la existencia de otras operaciones similares en los registros públicos (determinación que resultó negativa en la consulta que en este caso hizo la Notaria autorizante, y que el Registrador no consideró necesario confirmar o refutar).

Asimismo, entiende el Colegio de Registradores, con intachable sentido común, que si por inversión se entiende la propia concesión del préstamo, el ámbito de aplicación de la norma por razón del prestamista se ampliaría a todo préstamo que se concediese. De aquí que se acote el ámbito de aplicación a través de la interpretación señalada del término "ocasional".

3) El Registrador invoca en respaldo de su calificación, las Resoluciones de ese Centro Directivo de 7 y 22 de julio y 13 de septiembre de 2016.

Tanto esas Resoluciones como las anteriores y posteriores referidas a la misma cuestión, consideran que el cesionario de un crédito hipotecario debe inscribirse en el Registro especial de prestamistas y cumplir con las demás obligaciones formales previstas en las leyes 2/2009, de 31 de marzo y 5/2019, de 15 de marzo, cuando el/la Registrador/a constata que existe habitualidad o "cierta habitualidad" (y, por tanto, una prueba o indicio de actuación profesional) en la actividad financiera del cesionario debido a que le constan otros créditos hipotecarios en organismos oficiales como el Servicio Colegial de Intercomunicación entre los Registros (...)

Resolución DGRN de 4 de febrero de 2015 (BOE 02/03/15):

"En cuanto al supuesto de hecho de este expediente, es presupuesto de aplicación objetiva de la citada Ley 2/2009, de 31 de marzo, el carácter profesional del prestamista. El carácter de habitualidad no tiene una definición precisa en la legislación en general, 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). Fuera de estos supuestos la resolución de la controversia sobre el carácter habitual o no de una actividad sólo puede producirse por la valoración de las pruebas existentes en uno u otro sentido.

En el caso que nos ocupa el prestamista manifiesta no ejercer profesionalmente dicha actividad, el registrador opone que a su juicio, tal actividad profesional puede afirmarse debido a la existencia de más de veinte créditos hipotecarios inscritos a favor del acreedor.

Es doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas Resoluciones, que el Registrador en el ejercicio de su función calificador 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 (...). Se trata de obtener datos que de manera objetiva e indubitada acrediten o complementen el contenido de la documentación presentada o que apoyen la emisión de una calificación lo más precisa y acertada posible, y en este sentido el otorgamiento de sucesivos préstamos hipotecarios en un número considerable constituye un indicio suficiente del desarrollo de una actividad profesional, que justifica la exigencia por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos legales exigibles. La manifestación del prestamista de no ejercer de forma profesional la actividad efectuada en la escritura, queda desvirtuada por los datos obrantes en los diferentes registros, que, como bien dice el registrador en su nota, revelan una continuidad en la concesión de préstamos con garantía hipotecaria."

Resolución DGRN de 28 de julio de 2015 (BOE 30/09/15):

“En cuanto al supuesto de hecho de este expediente, igual que en el recogido en la Resolución de 4 de febrero de 2015 cuyos argumentos se reproducen, la cuestión fundamental se centra, como ya se ha expuesto, en determinar si concurre el presupuesto de aplicación de la citada Ley 2/2009, es decir, el carácter profesional del prestamista. Pues bien, como se indica en la referida resolución, 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). Fuera de estos supuestos la resolución de la controversia sobre el carácter habitual o no de una actividad sólo puede producirse por la valoración de las pruebas existentes en uno u otro sentido.

En el caso que nos ocupa el prestamista manifiesta no ejercer profesionalmente dicha actividad, porque es un pensionista y la concesión de los préstamos se ha verificado en favor de «dos conocidos que solicitaron su asistencia económica», a lo que se opone el registrador calificador en su informe porque, a su juicio, tal actividad profesional puede afirmarse debido a la existencia de los dos mencionados créditos hipotecarios en el propio registro, otorgados e inscritos a favor del acreedor en el plazo de cinco meses; así como por el montante elevado de los mismos, por la condición de simples conocidos y no familiares de los prestatarios, y por el volumen medio de préstamos concedidos en su distrito hipotecario por las entidades habituales del crédito que es muy similar.

Es doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas Resoluciones, 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. Así, este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que el registrador de la propiedad, en el ejercicio de sus funciones, pueda consultar de oficio el Registro Mercantil (...) o, por último, consultar, como ha ocurrido en este caso, los asientos de su propio Registro y/o el ‘Servicio de Interconexión entre los Registros’ en relación con la habitualidad de los prestamistas que no tengan el carácter de entidades financieras (...).

En definitiva, se trata de obtener datos que de manera objetiva e indubitada, acrediten o complementen el contenido de la documentación presentada o que apoyen la emisión de una calificación lo más precisa y acertada posible, y en este sentido el otorgamiento de sucesivos préstamos hipotecarios en un número considerable constituye, indudablemente, un indicio suficiente del desarrollo de una actividad profesional, que justifica la exigencia por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos legales exigibles; quedando desvirtuada la manifestación del prestamista de no ejercer de forma profesional la actividad efectuada en la escritura, por los datos obrantes en el mismo o en los diferentes registros de la Propiedad, que revelan una habitualidad en la concesión de préstamos con garantía hipotecaria.

Respecto a la cuestión, alegada por el recurrente, de ser necesaria una continuidad o reiteración en la concesión de préstamos para la aplicación de la Ley 2/2009, continuidad que no puede entenderse cumplida por el otorgamiento de sólo dos créditos hipotecarios en cinco meses; ciertamente es difícil establecer objetivamente cuántos créditos son necesarios para considerar que existe habitualidad en su concesión, pero 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 constituyen indicio suficiente acerca de la cuestión debatida y

justificación adecuada para exigir bien el cumplimiento de los requisitos legales o bien una prueba satisfactoria de su no necesidad.”

Resolución DGRN de 7 de julio de 2016 (BOE 09/08/16):

“Profundizando en el primero de estos aspectos, el registrador en su calificación considera que la sociedad adquirente del préstamo debe estar sujeta a la previa inscripción en el registro público de empresas creado a estos efectos, puesto que existe carácter profesional en la adquisición. El registrador, ayudado de los medios auxiliares obrantes a su disposición, consulta el Servicio Colegial de Intercomunicación entre los Registros, y obtiene la evidencia de constar ya inscrita otra operación crediticia garantizada con hipoteca en su favor, igualmente en virtud de un contrato de cesión. El recurrente considera que esta circunstancia obedece simplemente a un ánimo de llevar a cabo una actividad de inversión similar a cualquiera otra realizada en un mercado financiero, pero que ello no implica un ejercicio profesional de la actividad de concesión de préstamos o créditos entre particulares, ámbito éste que es el que pretende regular la Ley de 31 de marzo de 2009.

El uso verificado por la registradora consistente en la consulta al servicio colegial correspondiente, como ha tenido en consideración este Centro Directivo, incentivador de una correcta y completa evaluación del negocio presentado a calificación, ha revelado una cierta habitualidad del adquirente del préstamo en la operación de referencia, y esta circunstancia, apoya de manera suficiente la exigencia impuesta por el registrador, al exigir la previa inscripción en el registro de empresas prestamistas no financieras, aplicando de esta manera la normativa recogida en la Ley de 2009. Es evidente que la repetición en la intervención en el mercado crediticio, unido a otros indicios, evidencian una alta probabilidad de actuación profesional de la cesionaria en la concesión o adquisición de operaciones crediticias fuera de los cauces financieros regulados (...). Por ello, el defecto en este aspecto debe mantenerse.”

Resolución DGRN de 22 de julio de 2016 (BOE 19/09/16):

“Profundizando en el primero de estos aspectos, el registrador en su calificación considera que la sociedad adquirente del préstamo debe estar sujeta a la previa inscripción en el registro público de empresas creado a estos efectos, puesto que existe carácter profesional en la adquisición. El registrador, ayudado de los medios auxiliares obrantes a su disposición, consulta el Servicio Colegial de Intercomunicación entre los Registros, y obtiene la evidencia de constar ya inscrita otra operación crediticia garantizada con hipoteca en su favor, igualmente en virtud de un contrato de cesión. El recurrente considera que esta circunstancia obedece simplemente a un ánimo de llevar a cabo una actividad de inversión similar a cualquiera otra realizada en un mercado financiero, pero que ello no implica un ejercicio profesional de la actividad de concesión de préstamos o créditos entre particulares, ámbito éste que es el que pretende regular la Ley de 31 de marzo de 2009.

El uso verificado por la registradora consistente en la consulta al servicio colegial correspondiente, como ha tenido en consideración este Centro Directivo, incentivador de una correcta y completa evaluación del negocio presentado a calificación, ha revelado una cierta habitualidad del adquirente del préstamo en la operación de referencia, y esta circunstancia, apoya de manera suficiente la exigencia impuesta por el registrador, al exigir la previa inscripción en el registro de empresas prestamistas no financieras, aplicando de esta manera la normativa recogida en la Ley de 2009. Es evidente que la repetición en la intervención en el mercado crediticio, unido a otros indicios, evidencian una alta probabilidad de actuación profesional de la cesionaria en la concesión o adquisición de operaciones crediticias fuera de los cauces financieros regulados (...). Por ello, el defecto en este aspecto debe mantenerse.”

Resolución DGRN de 13 de septiembre de 2016 (BOE 05/10/16):

“Profundizando en el primero de estos aspectos, el registrador en su calificación considera que la sociedad adquirente del préstamo debe estar sujeta a la previa inscripción en el registro público de empresas creado a estos efectos, puesto que existe carácter profesional en la adquisición. El registrador, ayudado de los medios auxiliares obrantes a su disposición, consulta el Servicio Colegial de Intercomunicación entre los Registros, y obtiene la evidencia de constar ya inscrita otra operación crediticia garantizada con hipoteca en su favor, igualmente en virtud de un contrato de cesión. El recurrente considera que esta circunstancia obedece simplemente a un ánimo de llevar a cabo una actividad de inversión similar a cualquiera otra realizada en un mercado financiero, pero que ello no implica un ejercicio profesional de la actividad de concesión de préstamos o créditos entre particulares, ámbito éste que es el que pretende regular la Ley de 31 de marzo de 2009.

El uso verificado por la registradora consistente en la consulta al servicio colegial correspondiente, como ha tenido en consideración este Centro Directivo, incentivador de una correcta y completa evaluación del negocio presentado a calificación, ha revelado una cierta habitualidad del adquirente del préstamo en la operación de referencia, y esta circunstancia, apoya de manera suficiente la exigencia impuesta por el registrador, al exigir la previa inscripción en el registro de empresas prestamistas no financieras, aplicando de esta manera la normativa recogida en la Ley de 2009. Es evidente que la repetición en la intervención en el mercado crediticio, unido a otros indicios, evidencian una alta probabilidad de actuación profesional de la cesionaria en la concesión o adquisición de operaciones crediticias fuera de los cauces financieros regulados (...). Por ello, el defecto en este aspecto debe mantenerse.”

Resolución DGRN de 24 de noviembre de 2016 (BOE 15/12/16):

“En cuanto al supuesto de hecho de este expediente, igual que en el recogido en la Resolución de 4 de febrero de 2015 y las demás citadas en los «Vistos», cuyos argumentos se reproducen, la cuestión fundamental se centra en determinar si concurre el presupuesto de aplicación de la citada Ley 2/2009, es decir, el carácter profesional del prestamista. Pues bien, como se indica en las referidas Resoluciones, 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). Fuera de estos supuestos la resolución de la controversia sobre el carácter habitual o no de una actividad sólo puede producirse por la valoración de las pruebas existentes en uno u otro sentido.

En el caso que nos ocupa el prestamista manifiesta no ejercer profesionalmente dicha actividad, y que la adquisición de créditos hipotecarios por su parte ha de entenderse como una actividad de mera inversión de sus ahorros, no como una actividad profesional; a lo que se opone la registradora porque, a su juicio, tal actividad profesional puede afirmarse debido a la existencia de varios créditos hipotecarios otorgados e inscritos a favor del acreedor en diferentes registros de la propiedad.

Es doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas Resoluciones, que el registrador en el ejercicio de su función calificador 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. Así, este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que el registrador de la Propiedad, en el ejercicio de sus funciones, pueda consultar de oficio el Registro Mercantil (...) 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 (...).

En definitiva, se trata de obtener datos que de manera objetiva e indubitada, acrediten o complementen el contenido de la documentación presentada o que apoyen la emisión de una calificación lo más precisa y acertada posible, y en este sentido el otorgamiento de sucesivos préstamos hipotecarios, o la adquisición reiterada vía cesión, constituye un indicio suficiente del desarrollo de una actividad profesional, que justifica la exigencia por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos legales exigibles; quedando desvirtuada la manifestación del prestamista de no ejercer de forma profesional la actividad efectuada en la escritura, por los datos obrantes en los diferentes registros de la Propiedad, que revelan una cierta habitualidad en la concesión o titularidad de préstamos con garantía hipotecaria.”

Resolución DGRN de 26 de julio de 2017 (BOE 14/08/17):

“En cuanto al supuesto de hecho de este expediente, igual que en los recogidos en las Resoluciones de 4 de febrero, 13 de julio y 28 de julio de 2015 y 10 de marzo y 1 de julio de 2016, cuyos argumentos se reproducen, la cuestión fundamental se centra, como ya se ha expuesto, en determinar si concurren los presupuestos de aplicación de la citada Ley 2/2009, en primer lugar, el carácter profesional del prestamista. Pues bien, como se indica en las referidas resoluciones, 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). Fuera de estos supuestos la resolución de la controversia sobre el carácter habitual o no de una actividad sólo puede producirse por la valoración de las pruebas existentes en uno u otro sentido.

En el caso que nos ocupa la prestamista manifiesta no ejercer profesionalmente dicha actividad, incidiendo en su condición de inversionista. A este criterio se opone la registradora calificante porque, a su juicio, tal actividad profesional puede afirmarse de forma objetiva debido a la concesión por la recurrente, probada y no refutada, de una pluralidad de créditos hipotecarios, y a la estrecha colaboración entre el acreedor y el intermediario financiero de tales operaciones.

Es doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas Resoluciones, 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. Así, este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que el registrador de la propiedad, en el ejercicio de sus funciones, pueda consultar de oficio el Registro Mercantil (...) o, por último, consultar, como ha ocurrido en este caso, los asientos del 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 y 13 y 28 de julio de 2015 y 10 de marzo y 11 de julio de 2016).

En definitiva, se trata de obtener datos que de manera objetiva e indubitada, acrediten o complementen el contenido de la documentación presentada o que apoyen la emisión de una calificación lo más precisa y acertada posible, y en este sentido el otorgamiento de sucesivos préstamos hipotecarios en un número considerable constituye, indudablemente, un indicio suficiente del desarrollo de una actividad profesional, que justifica la exigencia por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos legales exigibles; quedando desvirtuada la manifestación del prestamista de no ejercer de forma profesional la actividad efectuada en la escritura, por los datos

obrantes en el mismo o en los diferentes Registros de la Propiedad, que revelan una habitualidad en la concesión de préstamos con garantía hipotecaria.

Respecto a la difícil cuestión de cuántos créditos o préstamos son necesarios otorgar para entender que existe una real habitualidad o reiteración en la concesión de préstamos y para hacer aplicable la Ley 2/2009, ciertamente es complicado establecer objetivamente esa cifra. Pero 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», han llevado ya a este Centro Directivo (vid. Resolución de 28 de julio de 2015) a considerar que la concesión de simplemente dos préstamos constituye indicio suficiente acerca de la cuestión debatida y justificación adecuada para exigir bien el cumplimiento de los requisitos legales impuestos por la citada ley o bien una prueba satisfactoria de su no necesidad, como pudiera ser la acreditación de una relación personal entre prestamista y prestatario. Por tanto, con más razón, en el supuesto objeto de este expediente se considera que la concesión de cinco créditos vigentes, más otros ya cancelados, constituye prueba objetiva suficiente de la habitualidad en el ejercicio de tal actividad, circunstancia que si bien no convierte al prestamista en profesional, justifica la denegación de la inscripción registral mientras no exista prueba en contrario.”

Resolución DGRN de 13 de diciembre de 2018 (BOE 03/01/19):

“En cuanto al supuesto de hecho de este expediente, igual que en los recogidos en las anteriores Resoluciones de 4 de febrero y 13 y 28 de julio de 2015, 10 de marzo y 1 de julio de 2016 y 26 de julio de 2017, cuyos argumentos no cabe sino reiterar, la cuestión fundamental se centra en determinar si concurre el presupuesto de aplicación de la citada Ley 2/2009, es decir, el carácter profesional del prestamista.

Pues bien, como se indica en las referidas resoluciones, 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). Fuera de estos supuestos la resolución de la controversia sobre el carácter habitual o no de una actividad sólo puede producirse por la valoración de las pruebas existentes en uno u otro sentido.

En el caso que nos ocupa el prestamista manifiesta no ejercer profesionalmente dicha actividad, argumentando que por la escasa cuantía de las ganancias que obtiene mediante los intereses devengados por los préstamos hipotecarios concedidos no puede calificarse dicha actividad como profesional. Sin embargo, no invoca la recurrente norma alguna que ampare la pretensión de excluir el carácter profesional de una determinada actividad cuando el nivel de ingresos o ganancias que genere esté por debajo de un determinado umbral o cuantía como tampoco aporta prueba alguna sobre la veracidad de las cifras de ingresos que menciona (antes al contrario lo que se observa es una contradicción entre el número de hipotecas de que afirma ser titular -cuatro- frente a las seis localizadas por la registradora).

Es doctrina de este Centro Directivo, reiterada en numerosas Resoluciones, 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. Así, este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que el registrador de la propiedad, en el ejercicio de sus funciones, pueda consultar de oficio el Registro Mercantil (...) 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).

En definitiva, se trata de obtener datos que de manera objetiva e indubitada, acrediten o complementen el contenido de la documentación presentada o que apoyen la emisión de una calificación lo más precisa y acertada posible, y en este sentido el otorgamiento de sucesivos préstamos hipotecarios en un número considerable constituye un indicio suficiente del desarrollo de una actividad profesional, que justifica la exigencia por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos legales exigibles; quedando desvirtuada la manifestación del prestamista de no ejercer de forma profesional la actividad efectuada en la escritura, por los datos obrantes en los diferentes Registros de la Propiedad, que revelan una habitualidad en la concesión de préstamos con garantía hipotecaria.

Respecto a la difícil cuestión de cuántos créditos o préstamos son necesarios otorgar para entender que existe una real habitualidad o reiteración en la concesión de préstamos y para hacer aplicable la Ley 2/2009, ciertamente es complicado establecer objetivamente esa cifra. Pero 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», han llevado ya a este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 28 de julio de 2015 y 26 de julio de 2018) a considerar que la concesión de simplemente dos préstamos constituye indicio suficiente acerca de la cuestión debatida y justificación adecuada para exigir bien el cumplimiento de los requisitos legales impuestos por la citada ley o bien una prueba satisfactoria de su no necesidad, como pudiera ser la acreditación de una relación personal entre prestamista y prestatario. Por tanto, con más razón, en el supuesto objeto de este expediente se considera que la concesión de seis préstamos hipotecarios por el mismo acreedor constituye prueba objetiva suficiente de la habitualidad en el ejercicio de tal actividad, circunstancia que, si bien no convierte necesariamente al prestamista en profesional, justifica la denegación de la inscripción registral mientras no exista prueba en contrario.”

Resolución DGSJFP de 21 de enero de 2020 (BOE 18/06/20):

“Del carácter de prestamista habitual. Como se indica en las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de febrero, 13 de julio y 28 de julio de 2015, 10 de marzo y 1 de julio de 2016 y 26 de julio de 2017, 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). 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.

En el caso que nos ocupa el prestamista manifiesta no ejercer profesionalmente dicha actividad, incidiendo en su condición de inversionista respecto de prestatarios empresarios. A este criterio se oponen los registradores calificantes en notas e informe porque, a su juicio, tal actividad profesional puede afirmarse de forma objetiva debido a la concesión por el recurrente, probada y no refutada, de una pluralidad de créditos hipotecarios, como ha ocurrido en este caso ya que así resulta de los asientos del Servicio de Interconexión entre los Registros, cuya consulta ha sido reconocida por esta Dirección General en las Resoluciones de 4 de febrero de 2015 y 13 de julio y 28 de julio de 2015 y 10 de marzo y 11 de julio de 2016, entre otras.

En este sentido el otorgamiento de sucesivos préstamos hipotecarios en un número significativo constituye, indudablemente, un indicio suficiente del desarrollo de una actividad profesional, que justifica la exigencia por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos legales exigibles; quedando desvirtuada la manifestación del prestamista de no ejercer de forma profesional la actividad efectuada en la escritura por

los datos obrantes en el mismo o en los diferentes Registros de la Propiedad, que revelan una habitualidad en la concesión de préstamos con garantía hipotecaria.

Respecto a la difícil cuestión de cuántos créditos o préstamos son necesarios otorgar para entender que existe una real habitualidad o reiteración en la concesión de préstamos y para hacer aplicable la Ley 2/2009, ciertamente es complicado establecer objetivamente esa cifra. Pero 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», han llevado ya a este Centro Directivo (vid. Resolución de 28 de julio de 2015) a considerar que la concesión de simplemente dos préstamos constituye indicio suficiente acerca de la cuestión debatida y justificación adecuada para exigir bien el cumplimiento de los requisitos legales impuestos por la citada ley o bien una prueba satisfactoria de su no necesidad, como pudiera ser la acreditación de una relación personal entre prestamista y prestatario o el carácter de no consumidor de este último.

Por tanto, en el supuesto objeto de este expediente, en el que consta la concesión de cuatro créditos hipotecarios vigentes, con más razón se debe considerar que dicha circunstancia constituye una prueba objetiva suficiente de la habitualidad en el ejercicio de tal actividad por parte del prestamista, circunstancia que, si bien no convierte al prestamista en profesional *strictu sensu*, justifica plenamente la denegación de la inscripción registral mientras no exista prueba en contrario.

Este criterio de no necesidad de habitualidad *strictu sensu* en la concesión de préstamos y créditos para la sujeción de los prestamistas no entidades de crédito a las normas protectoras de los prestatarios consumidores, ha sido recogida en el inciso final del artículo 2.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de regulación de la contratación de créditos inmobiliarios que señala que a los efectos de esa Ley «se entenderá que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se desarrolla con carácter profesional cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora»; criterio de ocasionalidad que también es aplicable en el ámbito de la Ley 2/2009 que nos ocupa, como se infiere de las resoluciones antes citadas.”

Resolución DGSJFP de 14 de marzo de 2023 (BOE 31/03/23):

“En el caso que nos ocupa la sociedad cesionaria se limita a manifestar que no tiene por objeto social la concesión de préstamos, y como diligencia quinta se incorpora a la escritura de cesión un ‘Informe de Actividad de Prestamista Negativo’, obtenido de la consulta a la Agencia Notarial de Certificación, que literalmente dice: ‘el sujeto con NIF (...) no ha actuado como prestamista en dos o más documentos de constitución de préstamo durante los últimos cuatro años según la información que obra en la Base de Datos del Consejo General del Notariado confeccionada a partir de la información del Índice Único Informatizado a fecha de 31 de octubre de 2022’.

A ello, el registrador opone la existencia de 31 créditos hipotecarios inscritos a favor del cesionario en diferentes registros de la Propiedad de la provincia de Alicante, según consulta realizada al ‘Servicio de Interconexión entre los Registros sobre prestamistas habituales», por lo que entiende que puede afirmarse el carácter profesional a estos efectos del cesionario, ya sea porque concede préstamos y créditos hipotecarios, ya sea porque los adquiere como una actividad de inversión relacionada con su objeto social de «compraventa y explotación de toda clase de fincas rústicas y urbanas’.

El hecho que en este supuesto la notaría autorizante haya consultado previamente el citado el fichero de actividad de prestamista de la Agencia Notarial de Certificación, lo que muestra su diligencia, no menoscaba que el registrador pueda consultar, a su vez, otras bases de datos que puedan coadyuvar a su calificación. Se trata de bases de datos complementarias siendo el informe a tener en cuenta a la hora de la calificación aquel

cuyo contenido proporcione mayor protección al consumidor prestatario, por resultar de su apreciación la exigencia de mayores requisitos al prestamista.

Además, debe de tenerse en cuenta que, según la literalidad del informe de la Agencia Notarial de Certificación, el mismo solo se refiere a la concesión –constitución de préstamos durante los últimos cuatro años, mientras que en este supuesto nos encontramos ante un contrato de cesión de préstamos hipotecarios, pudiendo tener ese mismo origen los otros préstamos hipotecarios que aparecen inscritos a favor del cesionario, lo cual viene a equiparar la figura de éste con la del prestamista como se analiza posteriormente.

Tampoco es criterio que deba tenerse en cuenta el hecho de que el acreedor no haya constituido préstamos hipotecarios en los últimos cuatro años, y, en consecuencia, como afirma la notaria recurrente, no le sea aplicable la Ley 2/2009, porque no tendría la consideración de prestamista profesional o habitual por razón de ese mero transcurso de tiempo entre uno y otro préstamo. El rechazo de este argumento se fundamenta, primero, como ya se ha indicado, en que también debe tenerse en cuenta su adquisición de créditos hipotecarios como cesionario y, segundo, en que, como hace la Ley 5/2019, de 15 de marzo, recogiendo la doctrina de este Centro Directivo, debe entenderse que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se desarrolla con carácter profesional también cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, interviene en el mercado de servicios financieros de forma ocasional y con una finalidad exclusivamente inversora (artículo 2.1).

Por todo lo cual, estando acreditado por el registrador calificador que el cesionario aparece como titular registral de otras garantías hipotecarias que aseguran la efectividad de otros tantos préstamos, todas ellas inscritas en distintos registros de la Propiedad en los términos antes expuestos; la declaración contenida en la escritura de cesión de crédito o el informe notarial negativo incorporado a la misma no pueden prevalecer en el presente supuesto, por carecer de suficiente fuerza enervante de la prueba obtenida por el registrador. Solo acreditando un error en la titularidad inscrita o la cancelación las hipotecas de referencia se podría refutar la utilización del informe en que se fundamenta la calificación recurrida.”

Resolución DGSJFP de 16 de diciembre de 2024 (BOE 07/02/25):

“En la escritura que motivó la calificación recurrida, la parte cesionaria declaró: ‘Manifiesta la parte cesionaria que a esta operación, reclamada judicialmente, no le es de aplicación la Ley 2/2009 de 31 de marzo, por la que se regular la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios, por no dedicarse con carácter profesional a la actividad de concesión de préstamos ni de servicios de intermediación’. En su contra, alega la registradora como indicios para apreciar la habitualidad: la cuantía de la operación (95.000 euros); el objeto social de la cesionaria («la promoción inmobiliaria») y el hecho de que el crédito que ha sido parcialmente cedido afecta a 40 fincas registrales, indicios que son luego rebatidos por la parte cesionaria en el escrito de recurso. Ahora bien, 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 calificador 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 (...) A destacar que en este caso no consta, ni en la escritura ni en la nota de calificación, el resultado de tales consultas si es que se hicieron (algo sin duda deseable); y que la nota de calificación es fundamentada por la registradora, básicamente y para considerar aplicable al caso la Ley 2/2009, en atención a los indicios ya expresados.

6. 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 la escritura y desplazarla al ámbito de la citada Ley 2/2009, es la registradora 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». Mera manifestación que – recordemos –, sí ha sido suficiente, por ejemplo, para desplazar la aplicación de la Ley 5/2019 en aquellos casos que ya ha tenido ocasión de analizar este Centro Directivo en varias Resoluciones, en los que el prestatario, el fiador o garante manifestó no actuar o intervenir en la operación de financiación como consumidor (cfr. artículo 2.1.b) de la citada ley).

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 (básicamente referidos al resto de cesionarios que ya han adquirido e inscrito su derecho), no ha quedado desvirtuada en la calificación; habida cuenta, además, de que esa cesión, por acuerdo entre las partes, va referida (obligacionalmente) a una sola de las fincas hipotecadas y a un porcentaje determinado de la participación del crédito que, respecto del global, corresponde al cedente. Imprecisión de la calificación que pone de relieve el recurrente en su escrito.

En conclusión, pues, para apoyar la postura mantenida por la registradora en su nota, ésta podría haber realizado la consulta para desvirtuar la aseveración realizada por el cesionario en la escritura (otorgan décimo), por lo que no es suficiente la alegación de

meros indicios o sospechas para incardinar la cesión realizada en las prescripciones imperativas de la tantas veces citada Ley 2/2009, negando así su inscripción.”

Resolución DGSJFP de 30 de diciembre de 2024 (BOE 06/02/25):

“En relación con la consideración como profesional del prestamista, es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid, por todas, la Resolución de 14 de marzo de 2023) que el carácter de habitualidad en la concesión de préstamos no tiene una definición precisa en la legislación en general, ni tampoco 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). Fuera de estos supuestos la resolución de la controversia sobre el carácter habitual o no de una actividad sólo puede producirse por la valoración de las pruebas existentes en uno u otro sentido.

En orden a la obtención de pruebas acerca de la habitualidad en la concesión de préstamos por parte de un acreedor determinado, el registrador en el ejercicio de su función calificador 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; 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 (Resoluciones de 4 de febrero, 13 y 28 de julio, 7 de septiembre y 5 de octubre de 2015 y 10 de marzo, 20 de junio, 7, 11 y 22 de julio y 10 de octubre de 2016 y 14 de marzo de 2023), resultante en este caso que el prestamista es titular registral de ocho hipotecas.

Con la consulta de las bases de datos de titularidades de hipotecas se trata de obtener información que de manera objetiva e indubitada, acredite o complemente el contenido de la documentación presentada o que apoyen la emisión de una calificación lo más precisa y acertada posible, y en este sentido el otorgamiento de sucesivos préstamos hipotecarios, o su adquisición reiterada vía cesión, constituye un indicio suficiente del desarrollo de una actividad profesional que justifica la exigencia por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos legales exigibles; quedando desvirtuada con ello la manifestación del prestamista de no ejercer de forma profesional la actividad efectuada en la escritura, por los datos obrantes en los diferentes Registros de la Propiedad, que revelan una cierta habitualidad en la concesión o titularidad de préstamos con garantía hipotecaria.

En el supuesto que nos ocupa la sociedad prestamista, como se ha indicado anteriormente, manifiesta en la escritura que no tiene por objeto social la concesión de préstamos, e incorpora a la misma un ‘Informe de Actividad de Prestamista Negativo’, obtenido de la consulta a la Agencia Notarial de Certificación, añadiendo que en los préstamos que ha concedido con carácter excepcional con anterioridad, los prestatarios no eran consumidores y algunos de ellos ya están cancelados económicamente.

Ahora bien, tales argumentos no pueden ser admitidos porque la doctrina de este Centro Directivo acerca del concepto de prestamista habitual, en ningún momento ha ligado tal carácter a la consideración del objeto social que pueda tener la sociedad acreedora o a la antigüedad de los préstamos, ni tampoco a la calificación que puedan tener los préstamos anteriormente concedidos, ni de si lo han sido a personas que ostentan o no el carácter de consumidoras (...). Por último, el hecho que en este supuesto la notaria autorizante haya consultado previamente el citado el fichero de actividad de prestamista de la Agencia Notarial de Certificación, lo que muestra su diligencia, no menoscaba que el registrador pueda consultar, a su vez, otras bases de datos que puedan coadyuvar a su calificación. Se trata, como ya ha señalado esta Dirección General en la resolución antes citada, de bases de datos complementarias, siendo el informe a tener en cuenta a la hora de la calificación aquel cuyo contenido

proporcione mayor protección al consumidor prestatario, por resultar de su apreciación la exigencia de mayores requisitos al prestamista (...)

Como ha quedado expuesto anteriormente, el préstamo formalizado en la escritura calificada se concede por una persona jurídica, que interviene con cierta habitualidad en el mercado financiero, a una persona física, que tiene la condición de consumidora, y que se garantiza con hipoteca sobre una vivienda, por lo que se trata del supuesto objetivo del artículo 2.1.a) de la Ley 5/2019 (...)."

4) De las Resoluciones de ese Centro Directivo reseñadas precedentemente, se desprende, tal como adelantamos, que para que al cesionario de un crédito hipotecario se le apliquen las disposiciones de las leyes 2/2009, de 31 de marzo y 5/2019, de 15 de marzo, debe ser un prestamista profesional; es decir, debe actuar con habitualidad. Y esta circunstancia se presume (salvo prueba en contrario) en aquél que ha participado en dos o más operaciones similares, lo que se determina a través de la plataforma SIGNO o del sistema informático del Colegio de Registradores. Si el cesionario actúa por vez primera en una operación financiera, entonces no se presume un carácter profesional y no se le aplican las citadas leyes.

Lo anterior es así aún con posterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley 5/2019, como se observa en las Resoluciones posteriores al 16 de junio de 2019.

En cuanto a la interpretación que debe darse al párrafo final del artículo 2.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, se refieren a ella las reseñadas Resoluciones de ese Centro Directivo de 21 de enero de 2020 y 14 de marzo de 2023.

En la primera de ellas, se resuelve que el concedente de un préstamo debe inscribirse en el Registro especial previsto en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por cuanto, a pesar de haber manifestado que no ejerce profesionalmente la actividad de otorgar préstamos, aquél registra cuatro créditos hipotecarios previos, lo cual constituye un indicio suficiente de habitualidad y de existencia de tal actividad profesional.

La Resolución considera que tal continuidad en el otorgamiento de préstamos no convierte al prestamista en profesional "strictu sensu", pero justifica la imposición de las obligaciones formales de la citada Ley, porque la no necesidad de habitualidad "strictu sensu" se recoge en el inciso final del art. 2.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo y este criterio de ocasionalidad es aplicable en el ámbito de la referida Ley 2/2009.

La Resolución que analizamos coincide con el criterio del Informe 11/2019 de la Comisión de Consultas Doctrinales del Colegio de Registradores. Así, el párrafo final del art. 2.1 de la LCCI incluye en el ámbito de aplicación de la Ley a los prestamistas profesionales "strictu sensu" (los que intervienen en el mercado de servicios financieros con habitualidad y carácter empresarial) y a los prestamistas ocasionales, que son aquellos que han otorgado dos o más préstamos y carecen de la habitualidad del prestamista profesional pero se les presume que actúan con carácter profesional.

En ningún caso es suficiente con otorgar un solo préstamo; de otro modo no sería necesaria la consulta que hizo el Registrador sobre la existencia de otros préstamos, ni los argumentos de ese Centro Directivo transcritos más arriba.

Por su parte, la Resolución de 14 de marzo de 2023, en un caso en el que la cesionaria de un crédito hipotecario no ha otorgado otros préstamos hipotecarios en los últimos cuatro años según el informe de la Agencia Notarial de Certificación adjuntado por el Notario, pero registra 31 préstamos hipotecarios en la consulta del Registrador al Servicio de Interconexión entre los Registros; desestima el argumento del recurrente de que los préstamos efectuados por éste lo fueron hace más de cuatro años, entre otros motivos por la ocasionalidad a la que refiere el art. 2.1 de la Ley 5/2019 en su párrafo final. Es decir, que la escritura no se inscribe porque el cesionario tiene créditos anteriores y, o bien es un prestamista habitual (si se tienen en cuenta los 31 créditos que le constan), o bien es un prestamista ocasional (si ha otorgado el último de tales préstamos hace más de cuatro años), pero en ningún caso se prescinde del hecho de que no es el primer crédito que otorga o adquiere el recurrente. De hecho, añade la Resolución, si el recurrente acreditara un error en la titularidad inscrita o la cancelación

de las hipotecas que registra, entonces podría refutar el informe obtenido por el Registrador y conseguir la inscripción de la cesión de su crédito.

Como vemos, en ningún caso el otorgamiento o adquisición de un único préstamo acompañado de un informe oficial que establece que el otorgante/adquirente no ha concedido ningún otro préstamo, habilita a afirmar que éste es un prestamista habitual o profesional, ni a presumir que lo sea, siendo incorrecta la interpretación que en el presente caso realiza el Registro sobre la norma en cuestión.

Y ello con independencia de la finalidad que persiga el concedente o cesionario de un préstamo aislado. Si hay ocasionalidad (dos o más préstamos) y, además, finalidad exclusivamente inversora, se aplicará la Ley 5/2019 (o la 2/2009). Si hay ocasionalidad pero el otorgante prueba que no hay finalidad exclusivamente inversora (porque hay familiaridad o amistad entre el prestamista y el prestatario, o estado de necesidad de éste, o relación empleador-empleado, o el préstamo se otorga sin intereses...) no se aplicará dicha Ley. Si no hay ocasionalidad, es irrelevante la finalidad inversora y tampoco se aplican tales disposiciones legales.

Sin perjuicio de lo expuesto en el párrafo anterior (un sólo préstamo excluye la aplicación de la LCCI con independencia de la finalidad del préstamo), en este caso el Registrador establece la finalidad exclusivamente inversora de mi representada. Y funda su afirmación, no en la propia naturaleza del crédito adquirido, sino en uno de los atributos de la sociedad cesionaria: su denominación social. Como mi representada se denomina Polo Grup Inversions, entonces se dedica a invertir y tiene una finalidad exclusivamente inversora. Lo cual ha sido aquí refutado, ya que, dada la probada actividad de mi representada no hay relación entre su denominación y su objeto social. Por otra parte, la citada Resolución de 30 de diciembre de 2024 recuerda que “la doctrina de este Centro Directivo acerca del concepto de prestamista habitual, en ningún momento ha ligado tal carácter a la consideración del objeto social que pueda tener la sociedad acreedora”. Menos aún -añadimos- a la de la denominación social.

La suposición del Registrador sobre la finalidad de mi representada para imponerle obligaciones legales propias de sociedades prestamistas, además de omitir el hecho de que aquella no es un prestamista ni habitual ni ocasional, remite a lo afirmado en la mencionada Resolución de 16 de diciembre de 2024, en el sentido de que “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”. Viene a decir esta Resolución que no son suficientes las sospechas y suposiciones, que desnaturalizan y llevan hasta el terreno de lo irrealizable la protección dispensada a los consumidores (y suponen “aplicar normas imperativas y de protección a quien no le son aplicables; por ejemplo, porque se esté ante una mera inversión puntual”), cuando es posible determinar a través de una consulta si el otorgante o cesionario de un crédito ha realizado una operación puntual o bien estamos ante un supuesto al que se le puede aplicar la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

II. Fundamentos jurídico-procesales.

1) Competencia. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, corresponde resolver este recurso a esa Dirección General.

2) Legitimación. Está legitimada mi representada, como perjudicada por la calificación recurrida, en virtud de lo dispuesto en el art. 325 a) de la L.H.

3) Plazo. Este recurso se interpone dentro del plazo de un mes previsto en el art. 326, L.H., contado desde la fecha de notificación de la calificación sustitutoria.

En virtud de lo expuesto,

A V.I. solicito: Que tenga por presentado este escrito, con la documentación adjunta, y por interpuesto, en legal tiempo y forma, el presente recurso gubernativo contra la

calificación negativa de la que se ha hecho mérito, y en base a las alegaciones formuladas, se dicte resolución por la que se revoque la misma en cuanto al defecto impugnado y se ordene la inscripción de la escritura calificada en el Registro de la Propiedad.»

V

La registradora de la Propiedad titular de Barcelona número 14, doña Raquel Serrabassa Ferrer, emitió informe manteniendo la nota de calificación y elevó el informe a esta Dirección General.

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 y 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 y 16 de diciembre de 2024, sobre aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, a la cesión de préstamos y créditos hipotecarios.

1. En presente recurso se debate si una adquisición por cesión de un crédito con garantía inmobiliaria sobre una vivienda en el que los prestatarios son consumidores está sujeta a los requisitos establecidos en la Ley 5/2019 de regulación de contratos de crédito inmobiliario y 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, en concreto, si es exigible la inscripción de la sociedad adquirente en el registro estatal o autonómico de prestamistas inmobiliarios a que se refiere los artículos 27 de la Ley 5/2019 y 3 de la Ley 2/2009.

El registrador sostiene, además:

– que, aunque la hipoteca se encuentre en ejecución, ni la Ley 2/2009, de 31 de marzo, ni la Ley 5/2019 distinguen entre créditos vencidos o en ejecución para exigir el cumplimiento de las normas de protección de consumidores en especial la suscripción del seguro de responsabilidad civil y a inscripción en el correspondiente registro administrativo. Tampoco la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública distingue a la hora de exigir el cumplimiento de los requisitos legales si los créditos están vencidos o en ejecución.

– que, aunque no aparezcan otros derechos de hipoteca vigentes a favor de la entidad cesionaria, según consulta de localización de prestamistas habituales, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 5/2019, se entenderá que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se desarrolla con carácter profesional aun cuando se realice de forma ocasional con una finalidad exclusivamente inversora. En el presente caso, la propia denominación de la sociedad adquirente («Polo Grup Inversions, S.L.») demuestra la finalidad inversora con carácter profesional y por tanto la sujeción a las normas de protección del consumidor antes invocadas.

– que la propia denominación de la sociedad adquirente («Polo Grup Inversions, S.L.») demuestra la finalidad inversora con carácter profesional y por tanto la sujeción a las normas de protección del consumidor antes invocadas.

El recurrente, por el contrario, entiende que no resulta aplicable el requisito de la inscripción en el registro de entidades prestamistas ya que:

– se adjunta a la escritura diligencia complementaria que reproduce el resguardo de la Consulta de localización de prestamistas habituales, según la cual la entidad cesionaria no registra derechos de hipoteca vigentes en todo el territorio nacional.

– no figura en el objeto social de la entidad transcrito en la escritura objeto de calificación la actividad de otorgar de préstamos o realizar inversiones. Concretamente su objeto social «tiene por objeto social, entre otros, la compraventa, comercio al por mayor y menor, importación y exportación de todo tipo de materiales de construcción y maquinaria relacionada». La misma está dada de alta en el censo de actividades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en los epígrafes 501.1 (construcción) y 654.1 (comercio menor de vehículos), según certificado adjuntado por la notaria autorizante a la diligencia complementaria de 8 de mayo de 2025.

– la sociedad se constituyó mediante escritura autorizada por el notario de Mataró, don Óscar López Martínez de Septién, el día 30 de noviembre de 2012.

– no figura en el objeto social de la entidad transcrito en la escritura objeto de calificación la actividad de otorgar de préstamos o realizar inversiones.

– la entidad conoce a los deudores.

– se acredita en la escritura que se ha instado la subasta del bien en ejecución hipotecaria y así resulta de la publicidad tabular.

– la entidad cesionaria manifiesta en la escritura que no se dedica, ni profesional ni habitual ni ocasionalmente, a prestar dinero.

En base a lo anterior, la parte recurrente solicita a este Centro Directivo que determine cómo debe interpretarse la disposición legal que incluye entre los prestamistas profesionales a quienes actúan de manera ocasional (no habitual) y con una finalidad exclusivamente inversora. Es decir, qué entiende que significa «ocasional» y «finalidad exclusivamente inversora». Y en base a dicha interpretación, determine si la actuación puntual de la mercantil cesionaria puede considerarse ocasional, y si es correcto derivar

del nombre de aquella una finalidad inversora a pesar de que su actividad (objeto social) es ajena al sector crediticio.

2. 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, 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.

3. 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 preceptos 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».

De las Resoluciones de este Centro Directivo citadas en los «Vistos», cuyos argumentos no cabe sino reiterar, la cuestión fundamental se centra en determinar si concurre el presupuesto de aplicación de la citada Ley 2/2009, es decir, el carácter profesional del prestamista, es decir, 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.

Pues bien, como se indica en las referidas resoluciones, 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). Fuera de estos supuestos la resolución de la controversia sobre el carácter habitual o no de una actividad sólo puede producirse por la valoración de las pruebas existentes en uno u otro sentido.

Ese criterio de habitualidad ha sido en parte objeto de concreción por este Centro Directivo, y de manera pormenorizada expuesta por el recurrente, 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».

4. A la escritura que motiva la calificación recurrida, se acompaña una consulta de localización de prestamistas habituales con resultado negativo, que el registrador en ningún momento del procedimiento registral ha relatado (como hubiera sido deseable). 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 (vid. 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 (vid. 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 (vid. 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 (vid. 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 (vid. Resolución de 1 de junio de 2013), o calificar la declaración de concurso por consulta al Registro Mercantil o al Registro Público Concursal (vid. Resoluciones de 1 y 11 de julio y 6 de septiembre de 2013), o, por último, consultar el «Servicio de Interconexión entre los Registros» en relación con la habitualidad de los prestamistas que no tengan el carácter de entidades financieras (vid. Resolución de 4 de febrero de 2015).

5. De modo que, sin dejar a un lado la necesidad de proteger los intereses de los consumidores, idea que late en la propia Directiva 93/13/CEE, sobre cláusulas abusivas en contratos, que 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, 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.

– en el presente caso, no figura en el objeto social de la entidad transcrito en la escritura objeto de calificación la actividad de otorgar de préstamos o realizar inversiones. Concretamente su objeto social «tiene por objeto social, entre otros, la

compraventa, comercio al por mayor y menor, importación y exportación de todo tipo de materiales de construcción y maquinaria relacionada». La misma está dada de alta en el censo de actividades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en los epígrafes 501.1 (construcción) y 654.1 (comercio menor de vehículos), según certificado adjuntado por la notaria autorizante a la diligencia complementaria de 8 de mayo de 2025.

– la sociedad se constituyó mediante escritura autorizada por el notario de Mataró, don Óscar López Martínez de Septién, el día 30 de noviembre de 2012.

6. En definitiva, habiendo quedado acreditado que la sociedad adquirente no figura como titular de ningún otro préstamo hipotecario, es decir, excluido el requisito de la intervención con carácter empresarial o profesional, la nota de calificación desfavorable no puede basarse, en último término, en la mera suposición de la finalidad inversora de la cesionaria al tratarse de una sociedad que, como tal, tiene ánimo de lucro, no siendo suficiente la alegación de meros indicios o sospechas, tales como la denominación social, para incardinar la cesión realizada en las prescripciones imperativas de la tantas veces citada Ley 2/2009, negando así su inscripción.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 23 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.