

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17151 *Resolución de 12 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad de Vila-seca, por la que se suspende la inscripción de una escritura de crédito hipotecario.*

En el recurso interpuesto por Gerardo Mármol Llombart, notario de Lleida, contra la calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Vila-seca, don Juan Pablo de la Cruz Martín, por la que se suspende la inscripción de una escritura de crédito hipotecario por razón de entender que crédito garantizado con la hipoteca está sujeto a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y, en tal circunstancia, no acreditarse el cumplimiento de los requisitos de contratación de la misma y contener cláusulas contrarias a su articulado.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 28 de febrero de 2024 por el notario de Lleida, don Gerardo Mármol Llombart, con el número 658 de protocolo, se formalizaba un crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria sobre vivienda que la compañía mercantil «Kontrol Capital, SL» concedió a doña M. M. hasta el límite máximo de 100.000 euros, con vencimiento improrrogable al día 28 de febrero de 2034, en atención a «la especial relación entre ambas partes, pactándose dicho crédito en ningún caso será exigible por tercero ajeno a esta operación, en caso de venta o cualquier otra transmisión de la finca por cualquier tipo de acto o contrato, ni podrá ser objeto de cesión», garantizándose su pago con hipoteca sobre una vivienda, piso en Vila-seca, de la parte deudora e hipotecante. También se señalaba en la escritura que la parte acreedora no se dedicaba habitualmente ni de manera ocasional a operaciones de financiación o préstamo, no constando la finalidad o destino del crédito.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Vila-seca, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Primero. En escritura autorizada por el notario de Lleida don Gerardo Mármol Llombart el día 28 de febrero de 2024, número 658 de protocolo, se formaliza un crédito con garantía hipotecaria sobre la finca 6213 de este Registro de la Propiedad.

Segundo. Copia de dicha escritura ha sido presentada en este Registro de la Propiedad el día 15 del pasado mes de diciembre bajo el asiento 2891/2025.

Tercero. Son circunstancias relevantes del título calificado los siguientes:

1.º La finca hipotecada es una vivienda. No se contiene manifestación alguna sobre el carácter de vivienda habitual o no habitual de la misma. Si que se señala que no constituye la vivienda familiar ni común, ni con otras personas.

2.º La parte deudora e hipotecante es una persona física.

3.º El acreditante manifiesta que no se dedica habitualmente, ni de manera ocasional a operaciones de financiación o préstamo.

4.º Se pactan otra serie de cláusulas a las que se hará referencia, con carácter pormenorizado en los fundamentos de derecho.

Fundamentos de Derecho:

Primero. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece en su párrafo primero 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 lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

Segundo. El art. 21.3 de la Ley Hipotecaria establece que “En las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución”.

En relación a esta circunstancia debe señalarse que la manifestación del art. 21.3 de la Ley Hipotecaria no puede confundirse con la exigida por la normativa civil aplicable, en este caso la catalana, a los efectos de la protección de la vivienda familiar del matrimonio o de una pareja estable.

Esta última se dirige a eximir de la necesaria intervención del cónyuge o conviviente cuando lo que se pretenda hipotecar es la vivienda familiar de la pareja perteneciente a uno solo de los cónyuges o convivientes.

Por el contrario, la manifestación de si la finca hipotecada constituye la vivienda habitual del hipotecante tiene otro alcance, manifestándose fundamentalmente en sede de ejecución (limitación de las costas, adjudicación por un determinado porcentaje, derechos en caso de que se continúe la ejecución sobre el resto del patrimonio del deudor por el procedimiento ejecutivo ordinario, etc.)

En este sentido, y como pone de manifiesto, la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica de 4 de noviembre de 2021 puede no ser suficiente la manifestación que el hipotecante haga sobre el carácter familiar de la vivienda a los efectos del art. 21.3 toda vez que puede no coincidir el domicilio o vivienda habitual del disponente con el domicilio o vivienda habitual de la familia.

Por otro lado, aunque el precepto hable de un préstamo y en este caso nos encontremos ante un crédito, lo relevante para la aplicación del precepto no es tanto la naturaleza del contrato, sino las medidas que se establecen legalmente para el caso de que la vivienda sea la habitual del hipotecante, de ahí que la resolución de 19 de diciembre de 2013 declare que tal manifestación es también exigible en las hipotecas constituidas en garantía de créditos.

El defecto se considera subsanable.

Tercero. La segunda cuestión que se plantea es la relativa a si el crédito garantizado con la hipoteca está o no sujeto a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario toda vez que el acreditante se limita manifestar que no se dedica habitualmente, ni de manera ocasional a operaciones de financiación o préstamo, manifestación claramente errónea pues no se cuestiona que el acreditante no se dedique habitualmente a realizar operaciones de financiación, pero que sí lo hace de manera ocasional lo prueba el mero hecho del crédito garantizado con hipoteca documentado en la escritura.

Dispone el art. 2.1.a) de la citada ley que “Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:

a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. A estos efectos, también se entenderán

como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica.

b) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.

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” y en su número 3 que “Las referencias que se realizan en esta Ley a los préstamos se entenderán realizadas indistintamente a préstamos y créditos”.

Señalado lo anterior se dan, a juicio del registrador que suscribe, todas las circunstancias previstas legalmente para la aplicación de la Ley puesto que:

1. El crédito es concedido a una persona física.
2. La hipoteca recae sobre una vivienda.
3. El acreditante, aunque no se dedique de manera habitual a realizar operaciones de financiación, si lo hace de manera ocasional como resulta del hecho de la concesión del presente crédito, y además lo hace con carácter profesional toda vez que conforme a lo pactado en la disposición tercera los saldos deudores que la cuenta arroje devengarán intereses ordinarios.

No resulta, ni se manifiesta por las partes en la escritura la concurrencia de algunos de los supuestos de excepción que se determinan en el art. 2.4.

Como consecuencia de la sujeción del crédito a la Ley 15/2019 resultan como defectos que impiden la inscripción solicitada los siguientes:

1.º No se acredita la inscripción de la acreditante en el Registro correspondiente conforme a los arts. 28 y 42 de la Ley.

2.º No se acredita la inscripción del contrato en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación conforme a lo dispuesto en el art. 7 ni se contiene advertencia o manifestación alguna sobre si las cláusulas han sido o no negociadas individualmente.

3.º No se indica la TAE del contrato contra lo dispuesto en el art. 8 y demás preceptos relativos a las obligaciones de información contractual a los prestatarios o acreditantes.

4.º No se acredita el cumplimiento de los requisitos de transparencia material del art. 14 a través del acta notarial a que se refiere el art. 15, sin cuya reseña no puede practicarse la inscripción según resulta del art. 22.

5.º La cláusula de intereses de demora no resulta inscribible por la posibilidad de que el tipo de interés de demora que se fija en tres veces el interés legal del dinero pueda vulnerar el límite del art. 25 que, en este caso sería del 6 % (resultante de añadir 3 puntos al interés pactado que es del 3 %).

Del mismo modo se señala en la cláusula que esos intereses de demora se aplicarán sobre el saldo de la cuenta o de los intereses vencidos, lo que resulta contradictorio con la disposición 1.1. cuando se pacta que los intereses que se devenguen se adeudarán en la cuenta con lo que no cabe la posibilidad de reclamarlos con separación de la misma.

6.º La cláusula de vencimiento anticipado de la letra a) de la disposición 4 no resulta inscribible al vulnerar lo dispuesto en los arts. 24 de la Ley.

7.ª La cláusula sexta, que aparece duplicada antes de la manifestación tributaria, no resulta inscribible al vulnerar lo dispuesto en el art. 14 de la Ley en relación al régimen de distribución de gastos que aquí no se distribuyen sino que la totalidad de los mismos se ponen de cargo de la acreditada, incluidas las costas judiciales, pacto este

último no inscribible por cuanto corresponde en todo caso a la autoridad judicial determinar a quien se imponen las costas de la ejecución.

En relación a todas estas circunstancias debe señalarse que contravienen directamente disposiciones que, conforme art. 3 de la Ley, tienen carácter imperativo, no siendo disponibles para las partes contratantes salvo que la norma expresamente establezca lo contrario.

Los defectos se consideran insubsanables sin un nuevo otorgamiento.

Cuarto. En cuanto a las letras b), c) y d) se establecen una serie de cláusulas de vencimiento anticipado de muy diversa condición. En relación a las mismas conviene realizar las siguientes precisiones:

1. En cuanto al impago de cualquier otra obligación, de cualquier efecto, la iniciación de cualquier procedimiento que pudiera producir el embargo de la finca de la letra b) y la letra d) en su totalidad por vulnerar la doctrina jurisprudencial sentada, entre otras por la sentencia de 11 de septiembre de 2019, de que no cabe declarar el vencimiento anticipado por obligaciones de carácter accesorio o de obligaciones que nada tienen que ver con la conservación de la garantía.

2. La formalización de hipotecas o de cualquier gravamen sobre la finca hipotecada, así como la enajenación de la finca por vulneración de lo dispuesto en el art. 26 de la Ley Hipotecaria.

3. La solicitud de suspensión de pagos, concurso de acreedores o quiebra, aparte de la inexistencia en el momento actual tanto de la suspensión de pagos como de la quiebra, y las demás circunstancias relativas a la existencia de convenios de quita o espera resultan contrarias a lo dispuesto en los arts. 156 y concordantes del Texto Refundido de la Ley Concursal.

4. En cuanto a la letra c) no resulta inscribible dado que todas las circunstancias que en ella se configuran como causas de vencimiento lo son en relación al fiador que, aparte de que en el contrato no se pacta fianza personal por parte de nadie, de existir no resultarían inscribibles al no afectar al objeto de la garantía constituida.

Todos los defectos se consideran insubsanables.

Quinto. Por otro lado, se pacta que los saldos deudores de la cuenta devenguen un interés fijo del 3 %, estos intereses según resulta de la disposición 1.1. se adeudan en la cuenta abierta a la acreditada con ello pierden la posibilidad de ser reclamados aisladamente, con lo que se funden con el saldo de la cuenta de manera que solo éste podrá ser reclamado en caso de incumplimiento. Como consecuencia de ello no pueden ser garantizados con independencia del saldo de la cuenta, de ahí que no resulte inscribible el apartado b) de la estipulación 5.1. en cuanto a la extensión de la garantía hipotecaria en relación a los intereses ordinarios.

El defecto se considera insubsanable sin un nuevo otorgamiento.

Sexto. En cuanto a la extensión de la hipoteca del apartado 5.2. se pacta que la misma se extenderá, entre otras circunstancias, a la elevación de edificios, a los objetos muebles colocados permanentemente en la finca, ya los frutos, cualquiera que sea la situación en que se encuentren y las rentas vencidas y no satisfechas.

La extensión de la hipoteca a dichos elementos, en cuanto no deja a salvo, los derechos del posible tercer poseedor vulneran lo dispuesto en el art. 112 de la Ley Hipotecaria por lo que tampoco resulta inscribible.

Igualmente se considera insubsanable sin un nuevo otorgamiento.

Séptimo. La cláusula 5.3.1 relativa al fuero judicial no resulta inscribible dado que el fuero viene determinado imperativamente por el art. 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El defecto es insubsanable.

Octavo. En cuanto a las cláusulas 5.3.2, 5.3.3 y 5.3.4 debe tenerse en cuenta que expresamente se establece que no existe tasación de la finca por lo que la parte acreedora renuncia expresamente a la acción directa.

Por tal motivo no resulta inscribible la disposición 5.3.2 tanto en lo relativo al procedimiento de ejecución directa del art. 129 de la Ley, dado que no se pacta el valor de tasación, como al procedimiento de ejecución ordinaria en este caso por resultar el pacto superfluo puesto que la posibilidad de utilizar ese procedimiento para ejecutar la hipoteca deriva directamente de la ley, puede ser utilizado en cualquier caso y no requiere pacto alguno.

Para mayor claridad se señala que de esa cláusula solo resultaría inscribible el pacto de liquidez.

La cláusula 5.3.3. no resulta inscribible al faltar el valor de tasación de la finca.

La cláusula 5.3.4 sobre domicilio a efectos de notificaciones tampoco resulta inscribible dado que no lo son las relativas al procedimiento de ejecución directa y de venta extrajudicial.

Los defectos se consideran insubsanables.

Noveno. La cláusula 5.3.7 relativa a la autorización de segundas copias no resulta inscribible al carecer de trascendencia real dado que se trata de una cuestión estrictamente notarial y procesal.

El defecto se considera insubsanable.

Décimo. Por último, señalar que se observan en la escritura algunos errores y así en este sentido:

En el Exponendo II se hace constar que las partes han convenido un préstamo hipotecario, cuando en realidad es una apertura de crédito en cuenta corriente.

En la disposición 3.1. se señala que los saldos acreedores que la cuenta arroje a favor del acreditado devengarán intereses, cuando del resto de la escritura resulta que lo que devenga intereses es el saldo de la cuenta a favor del acreditante.

En la disposición 4 a los efectos del vencimiento anticipado se habla en reiteradas ocasiones del Banco cuando la entidad acreditante no tiene esa naturaleza.

La existencia de dichos errores se pone de manifiesto a los efectos de su corrección dado los trascendentes efectos que produce la escritura pública.

Frente a la presente calificación (...)

Vila-seca, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Pablo de la Cruz Martín registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Vila-seca a día ocho de enero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Gerardo Mármol Llombart, notario de Lleida, interpuso recurso el día 13 de febrero de 2026 mediante escrito en el que constaban, resumidamente, los siguientes argumentos:

«Hechos.

1. (...)

4. La escritura anterior es calificada por el Registrador Don Juan Pablo de la Cruz Martín, titular de! Registro de la Propiedad de Vila-seca, quien, entre otros defectos, considera como insubsanable sin un nuevo otorgamiento el señalado en el fundamento de derecho tercero de la calificación, y que es el objeto exclusivo de este recurso, sin entrar en los demás defectos contemplados en la calificación.

La cuestión que plantea el Registrador es si el crédito garantizado con la hipoteca que se contiene en la escritura objeto de calificación está o no sujeto a Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, llegando a la conclusión de que si y que, por lo tanto, no han quedado cumplidas las prescripciones de dicha Ley.

Fundamentos de Derecho:

Primero. En primer lugar, cabe destacar que la motivación es insuficiente, ya que se basa en indicios personales, cuando la calificación debe basarse en hechos objetivos y no en meras conjeturas. el fundamento genérico del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en las interpretaciones personales que hace el Registrador de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, sin hacer un análisis completo, sin traer a colación otra norma, 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, cuyo objeto tiene una importante intersección con el objeto de la Ley 15/2019 y que, siquiera porque es más antigua, ha sido más interpretada por la Dirección General y por los tribunales, por lo que puede extrapolarse de esos pronunciamientos alguna conclusión o interpretación a aplicable a la Ley 15/2019.

Segundo. El recurrente coincide con el Registrador en que la cuestión se centra en interpretar el artículo 2.1. de la Ley 5/2019, que cuyo tenor literal es el siguiente:

“1. Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o el garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:

a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. A estos efectos, también se entenderán como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda coma tal, cumplen una finalidad doméstica.

b) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.

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”.

Concretamente, lo que se ha de determinar es si el acreedor, en el caso que nos ocupa, puede considerarse que realiza la actividad de la concesión de crédito con carácter profesional. La respuesta debe resultar de la interpretación del último párrafo del número 1 del artículo 2 de la Ley.

Tercero. En opinión de esta recurrente, para la correcta interpretación del último párrafo y, por ende, poder determinar si la actividad llevada a cabo por el acreditante tiene carácter profesional, hay que discernir si la conjunción “o”, que siempre puede tener una función inclusiva o exclusiva, y está presente hasta en tres ocasiones en el párrafo final.

En el fragmento “o, con carácter ocasional...”, la “o” es la que marca las dos alternativas que se incluyen en el contexto del párrafo completo. Así, la interpretación que el recurrente considera lógica es que se entiende que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se desarrolla con carácter profesional:

1. Cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional

O

2. Cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora”.

En la primera de las modalidades, se produce un error aparente ya que, para definir el carácter profesional, la norma emplea en la definición la propia palabra “profesional”, pero hay que interpretar que se incluye la expresión “con carácter empresarial o

profesional", se refiere a que la concesión de préstamos hipotecarios sea una actividad económica, con ánimo de lucro, que el prestamista ejerce habitualmente. En este sentido, y en la escritura que nos ocupa, el prestamista no ejerce la actividad de concesión de préstamos con habitualidad, ya que el objeto de su actividad no es ese.

En la segunda modalidad contemplada por la ley, se incluye la "forma ocasional". En la escritura, el acreditante manifiesta que "no se dedica habitualmente, ni de manera ocasional a operaciones de financiación o préstamo". El Registrador considera que un solo préstamo ya implica la ocasionalidad. Sin embargo, a juicio del infrascrito, con un solo préstamo concedido no puede considerarse el ejercicio "ocasional", porque, si así lo hubiera querido el legislador, no hubiese hecho el circunloquio sobre la habitualidad (con carácter empresarial o profesional) o el carácter ocasional y le hubiera bastado referirse a todos los préstamos (o créditos) siempre que se cumplan las demás condiciones.

Sobre la habitualidad en la concesión de préstamos hipotecarios, ha tenido ocasión de pronunciarse la Dirección General de los Registros y el Notariado, llegando a la conclusión de que la concesión de simplemente dos préstamos constituye indicio suficiente acerca de la cuestión debatida. Pero, es crucial señalar que la Dirección General lo que hace es extender el concepto de habitualidad de la Ley 2/2009 al concepto de ocasionalidad de la Ley 5/2019. Por lo que todavía queda pendiente determinar si un solo préstamo determina la sujeción a la Ley.

En este caso, obtenido el informe de actividad del prestamista, a través de Signo, resulta que el acreditante no ha actuado como prestamista en dos o más documentos de constitución de préstamo en los últimos cuatro años (...) El registrador, para emitir su calificación podría haber acudido a consultar en el Servicio de Interconexión entre los Registros, lo que parece que no ha hecho, y su motivación resulta insuficiente.

Cuarto. Más allá del carácter ocasional, la actuación profesional requiere que la relación entre acreedor y deudor sea profesional y no personal, como ha reconocido la resolución DG comentada en el punto anterior.

En el texto de la escritura hay indicios suficientes como para concluir que el comportamiento del acreditante no tiene carácter profesional:

- En el tercer párrafo de la disposición 1.1. se dice que: "Dada la especial relación entre ambas partes, dicho crédito en ningún caso será exigible por tercero ajeno a esta operación, en caso de venta o cualquier otra transmisión de la finca por cualquier tipo de acto o contrato, ni podrá ser objeto de cesión". Por tanto, el derecho de crédito queda excluido del tráfico mercantil.

- No existe ninguna comisión de apertura y el tipo de interés es relativamente bajo para operaciones financieras no bancarias.

- Los intereses, aunque se devengan anualmente, no son retornables hasta el momento del cierre de la cuenta, es decir, a los diez años de constitución del crédito, sin que se haya pactado su cargo en la cuenta, la capitalización ni el anatocismo. Esto resultaría impropio en un contrato realizado por un profesional.

- En la estipulación 5.3.3. in fine, de la escritura, el acreedor renuncia expresamente a la acción (hipotecaria) directa, por no existir tasación. También es impensable que se produjera esta situación si estuviéramos ante un prestamista profesional.

Quinto. Aun en el caso de que se considerase que existe carácter ocasional, en la interpretación del carácter profesional, no podemos olvidar que la ley hace alusión a intervenir en el mercado y a la finalidad exclusivamente inversora.

Aunque hay algunas referencias legales a los mercados de servicios financieros, no existe una definición legal de "mercado de servicios financieros", pero puede asumirse, por lo dispuesto en distintas normas y por los usos mercantiles, que la concesión de préstamos o créditos, con o sin garantía hipotecaria, forma parte de los llamados servicios financieros. Asimismo, de la multitud de normas que hacen referencia a los mercados, puede inferirse que es se [sic] considera como tal un espacio físico o virtual donde concurren oferentes y demandantes de productos o servicios, que, actuando

personalmente o mediante intermediarios, intercambian o publican información y realizan transacciones.

En todos los mercados hay transacciones, pero no todas las transacciones se llevan a cabo en un mercado. En este sentido, el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, solo somete a sus prescripciones a las empresas que actúan al margen de un mercado regulado si lo hacen de forma organizada, frecuente y sistemática, notas que, desde luego no se dan en el supuesto de la escritura de referencia. Es más, la escritura fue confeccionada en base a una minuta proporcionada por las partes, y puede comprobarse como ha hecho el registrador en el resto de la calificación, que adolece de muchos defectos, que no hacen más que demostrar la falta de profesionalidad del acreditante.

Si no hay ofrecimiento en un lugar público (real o virtual) no hay mercado. Si la relación entre el acreditante y la acreditada hubiera surgido por una actividad en plataformas de internet o por un anuncio en prensa, por ejemplo, sí que podría hablarse de mercado, pero, tratándose de una relación especial, como dice la escritura, y personal, como manifestaron los comparecientes en el momento de la comparecencia, lo que no puede refutarse con ninguna prueba ni indicio, no existe mercado. Además, no se pactan las condiciones económicas habituales en operaciones extrabancarias, llevadas a cabo por prestamistas y por intermediarios que, con frecuencia inflan los tipos de interés y las comisiones para paliar los riesgos que aquellas suelen conllevar y para que haya un rendimiento suficiente para retribuir a uno o más intermediarios comisionistas.

Además, como ha quedado dicho, concurren algunos aspectos que son extraños a la finalidad inversora, como las condiciones económicas y la especial relación entre acreditante y acreditada».

IV

El registrador de la Propiedad emitió, con fecha 19 de febrero de 2026, el preceptivo informe confirmando la citada nota de calificación recurrida y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 18, 19, 19 bis y 21 de la Ley Hipotecaria; 2 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 Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014 sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010; 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 (C-482/123, 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 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 de junio de 2019 y 21 de enero de 2020, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de marzo de 2023, sobre habitualidad en la concesión de préstamos.

1. Como consideración previa debe tenerse en cuenta que, de conformidad con los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 16 de febrero de 2005, 5, 17 y 18 de marzo de 2008 y 1 de agosto de 2014), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro en que debe inscribirse el negocio celebrado, también exclusivamente en cuanto a los puntos de la misma que hayan sido objeto del recurso, es o no ajustada a Derecho tanto formal como sustantivamente; ni tener en consideración otros documentos no presentados al Registro de la Propiedad, y no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura.

En consecuencia, el único objeto de este recurso, como señala expresamente la parte recurrente, es determinar si nos encontramos ante un préstamo hipotecario al que le es aplicable la normativa de protección de los consumidores de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en cuyo caso, le son exigibles los requisitos y las limitaciones contractuales que se señalan en la calificación recurrida, o si, por el contrario, no le es aplicable tal normativa y requisitos.

2. A esos efectos, son circunstancias concurrentes en este supuesto las siguientes:

a) el deudor es una persona física entre cuyas circunstancias personales figura la de que su profesión es de empresaria.

b) el acreedor, la compañía mercantil «Kontrol Capital, SL», tiene por objeto social «Otras actividades de consultoría de gestión empresarial» y así figura en su clasificación nacional de actividades económicas.

c) el acreedor manifiesta expresamente que «no se dedica habitualmente ni de manera ocasional a operaciones de financiación o préstamo».

d) la hipoteca garantiza un contrato de cuenta corriente de crédito hasta el límite máximo de 100.000,00 euros, respecto del que no se indica el destino o la finalidad de la concesión de los fondos.

e) no obstante, se señala en la estipulación primera que el crédito se concede en atención a «la especial relación entre ambas partes, pactándose dicho crédito en ningún caso será exigible por tercero ajeno a esta operación, en caso de venta o cualquier otra transmisión de la finca por cualquier tipo de acto o contrato, ni podrá ser objeto de cesión»; sin que se especifique de qué tipo de relación especial se trata.

f) el inmueble hipotecado se trata de una vivienda, piso en Vila-seca, perteneciente a la parte deudora e hipotecante.

g) no se pactan los procedimientos de ejecución hipotecaria directa judicial ni la venta extrajudicial, constando así expresamente al indicarse que por tal motivo no se aporta el preceptivo certificado de tasación de la finca hipotecada.

h) según consta en su informe, el registrador examinó en la intranet del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el fichero de prestamistas profesionales del Servicio de interconexión registral, sin que del mismo resultara la concesión de ningún crédito o préstamo por parte del acreedor ya que no aparece como titular de ninguna hipoteca.

3. Pues bien, el artículo 2.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, señala como su ámbito de aplicación el siguiente:

«1. Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:

a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. A estos efectos, también se entenderán como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica.

b) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.

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».

Respecto del supuesto de la letra a), que es el que concurre en este caso, debe tenerse en cuenta que, conforme a la Exposición de Motivos de la Ley 5/2019, «la presente Ley extiende su régimen jurídico a todas las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidores. Esta ampliación de la esfera subjetiva de protección de la Ley, frente a la Directiva 2014/17/UE, sigue la línea tradicional de nuestro ordenamiento jurídico de ampliar el ámbito de protección a colectivos como los trabajadores autónomos».

En consecuencia, teniendo el inmueble hipotecado el carácter residencial, y siendo el prestatario e hipotecante una persona física, aunque pueda tener la condición de empresaria, y fuere cual fuere la finalidad o destino de la financiación concedida, la operación se encontraría sujeta al ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, si el acreedor ejerciera la actividad de concesión de préstamos hipotecarios con carácter profesional.

Procede, por tanto, determinar, si es suficiente para excluir la aplicación de la citada Ley 5/2009 que el objeto social del prestamista no incluya la concesión de préstamos y/o créditos, y haga constar expresamente en la escritura de constitución del préstamo o crédito hipotecario que «no se dedica habitualmente ni de manera ocasional a operaciones de financiación o préstamo» y, más en concreto, cuál debe ser el alcance de la expresión del último párrafo del artículo 2.1, antes transcrito, de «o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora».

4. El registrador de la Propiedad calificante considera que el acreedor sí concede créditos de manera ocasional como lo prueba el mero hecho del crédito garantizado con hipoteca documentado en la escritura calificada, y además que lo hace con carácter profesional toda vez que conforme a lo pactado en la estipulación tercera los saldos deudores que la cuenta arroje devengarán intereses ordinarios.

Esta interpretación supone entender que la mera concesión de un préstamo implica, en todo caso, concurriendo el resto de las circunstancias, la aplicación de la Ley 5/2019, y ello a pesar de que examinado por el registrador el fichero de prestamistas profesionales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, no resulta la concesión de ningún crédito o préstamo por parte del acreedor ya que no aparece como titular de hipoteca alguna.

Por su parte, el recurrente considera que el acreedor no ha llevado a cabo la actividad con carácter profesional, en primer lugar, porque, como el propio registrador reconoce, el prestamista no ejerce la actividad de concesión de préstamos con habitualidad, ya que en su objeto social no figura dicha actividad; y, en segundo lugar, porque en la escritura manifiesta que «no se dedica habitualmente, ni de manera ocasional a operaciones de financiación o préstamo».

Entiende con ello el recurrente que por un solo préstamo concedido no puede considerarse que existe el ejercicio «ocasional» a que se refiere la Ley 5/2019, sino que para ello se exige una cierta habitualidad o repetición porque, si el legislador hubiera querido la suficiencia de una concesión, no hubiese hecho el circunloquio sobre la distinción entre el carácter empresarial o profesional o el carácter ocasional con finalidad inversora, y le hubiera bastado referirse a todos los préstamos (o créditos) siempre que se cumplan las demás condiciones.

La Exposición de Motivos de la Ley 5/2019 no aclara cual fue la intención del legislador, en orden a los supuestos a que se refiere la citada expresión de «o, de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora», por lo que es razonable acudir para ello a la precedente doctrina de este Centro Directivo referida al concepto de

«ejercicio profesional» del artículo 1 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios, que lo reconducía a la realización de la actividad de la concesión de préstamos o créditos con una cierta habitualidad aunque la misma no constituyera la actividad principal del acreedor.

5. Conviene recordar, antes de entrar a examinar la citada doctrina, que la Exposición de Motivos de 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, de la que la Ley 5/2019 es transposición, establece como objetivo de la misma el garantizar que todos los consumidores que concluyan los contratos de crédito sobre bienes inmuebles disfruten de un elevado grado de protección, con independencia de la finalidad del crédito y del carácter o no de entidad crediticia del prestamista; e impone la obligación de los Estados miembros de exigir a las autoridades competentes que supervisen a los prestamistas y los faculten para obtener los datos que necesiten para evaluar de manera fiable el cumplimiento de sus obligaciones.

Por ello, no sólo las autoridades económicas sino todos los operadores jurídicos, y entre ellos notarios y registradores (vid. artículos 18 de la Ley 2/2009 y 258 de la Ley Hipotecaria), deben prestar la mayor diligencia en la consecución de esa finalidad de protección del consumidor, utilizando todos los medios a su alcance; finalidad que, a su vez, condicionará la interpretación de las normas nacionales sobre la materia según viene reiterando el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (vid. Resoluciones de 13 de septiembre de 2013 y 5 de febrero de 2014, entre otras).

6. En relación a la consideración como profesional del acreedor o prestamista no entidad de crédito, como se indica en las resoluciones citadas en los «Vistos», 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, la doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas resoluciones (vid 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), es que el registrador en el ejercicio de su función calificador sobre la legalidad, debe tener en cuenta, además de los términos de la escritura calificada, 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.

En definitiva, con la consulta de las bases de datos de titularidades de hipotecas (informe SIGNO y/o Fichero CORPME) 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.

7. Respecto a la difícil cuestión de determinar cuántos créditos o préstamos es necesario otorgar para entender que existe una real habitualidad o continuidad en la concesión de préstamos, o inversión en tal actividad, y para hacer aplicable la Ley 2/2009 o la Ley 5/2019, ciertamente es complicado establecer objetivamente esa cifra; pero la prevalencia en este ámbito del principio de protección de los consumidores y la aplicación de la regla relativa a que «corresponde a las empresas [acreedores] la prueba del cumplimiento de las obligaciones que les impone esta Ley» (artículo 8 de la Ley 2/2009), 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.

En consecuencia, en este ámbito, el cumplimiento de los fines perseguidos por la Directiva 93/13/CEE ha erigido, como principio esencial del ordenamiento jurídico de la Unión Europea (artículo 169 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea), el de la protección de los legítimos intereses de los consumidores (extendido por la Ley 5/2019 a las personas físicas no consumidoras en los préstamos residenciales), que actúa frente a la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos para conseguir eliminar situaciones de desequilibrio contractual en perjuicio de los consumidores; y provoca, como se ha señalado, unos derechos irrenunciables por parte del consumidor –artículo 2 de la Ley 2/2009– y que la carga de la prueba, tanto del cumplimiento de los requisitos legales o su no necesidad, como de la negociación individual de las cláusulas de los contratos en que intervenga un consumidor –artículo 82, número 2, de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios–, corresponda al acreedor.

En este contexto, si se analizan los argumentos vertidos por los acreedores recurrentes en los supuestos a que se refieren las Resoluciones citadas en los «Vistos» y otras tantas más recaídas en supuestos de cesión de créditos hipotecarios singulares, frente a la concurrencia de esa titularidad de una multiplicidad, más o menos amplia, de hipotecas inscritas a su favor, se encuentra como lugar común, el argumento de que se trataba bien de la concesión de préstamos aislados, concedidos en su condición de inversionista respecto de prestatarios empresarios, bien de la adquisición por cesión de préstamos aislados, realizada como una forma de invertir activos líquidos –ahorros–.

La respuesta de esta Dirección General fue que esa manifestación del acreedor –concedente o cesionario– de no ejercer de manera profesional o habitual la concesión de préstamos hipotecarios, y de tratarse de supuestos aislados u ocasionales de inversión, quedaba desvirtuada por los datos obrantes en los diferentes registros de la Propiedad, que revelaban una cierta habitualidad en la concesión o titularidad de préstamos con garantía hipotecaria, siendo suficiente con que concurrieran al menos dos titularidades precedentes, y sin perjuicio que si se acredita la existencia de relaciones personales o especiales entre el acreedor y el o los prestatarios, podría enervarse la presunción de habitualidad.

Este criterio de no necesidad de concurrencia de una habitualidad «stricto 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 (o no consumidores en préstamos residenciales), parece que es lo que ha sido recogido en el citado inciso final del artículo 2.1 de la Ley 5/2019 con la expresión «o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora»; criterio de «ocasionalidad» que, por tanto, no debe ser interpretado en el sentido de comprender cualquier préstamo o crédito aislado, sino en el de existencia de cierta frecuencia en esa finalidad inversora, aunque la misma sea reducida, pues esa circunstancia puede esconder un fraude de Ley en perjuicio de los consumidores.

8. En el caso que nos ocupa la sociedad acreedora, como constan en el fundamento de Derecho segundo, el acreedor, la compañía mercantil «Kontrol Capital, SL», tiene por objeto social «otras actividades de consultoría de gestión empresarial» y manifiesta expresamente que «no se dedica habitualmente ni de manera ocasional a operaciones de financiación o préstamo».

Tal circunstancia no es refutada por el registrador de la Propiedad calificante de una forma objetiva porque de la consulta realizada al «Servicio de Interconexión entre los Registros sobre prestamistas habituales» no resulta la existencia de ningún préstamo o crédito hipotecario inscrito a favor del acreedor; por lo que tal circunstancia es suficiente, por sí sola, para excluir la aplicación en este supuesto del artículo 2.1 de la Ley 5/2019.

Además, también se señala en la escritura calificada que el crédito se concede en atención a «la especial relación entre ambas partes», tipo de relación especial excluyente que, aunque no se especifica, puede inferirse como cierta por una serie de circunstancias concurrentes como la prohibición expresa de la cesión del crédito, la existencia de un tipo de interés –el 3%– muy bajo en la actividad extrabancaria, o la inexistencia de comisiones e imputación al deudor solo de los gastos destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del préstamo (lo que lo hace cercano al supuesto de exclusión del artículo 2.4.b) de la Ley 5/2019).

Finalmente, como señala el recurrente, nos encontramos ante un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente que, a diferencia del préstamo, no constituye un vehículo de inversión adecuado, ya que el acreedor mantiene a disposición del deudor la parte no dispuesta del límite, sin saber si será dispuesta o no y sin tener, en este caso, ninguna retribución por la disponibilidad del mismo.

Por todo lo cual, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto al defecto recurrido.

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