III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24387 *Resolución de 31 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por la registradora de la propiedad de Cullera por la que se califica negativamente la cesión de un crédito hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don F. G. O., en nombre y representación de don L. C. G. y doña E. S. N., contra la calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Cullera, doña María Elena Domínguez Prieto, por la que califica negativamente la cesión de un crédito hipotecario.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 29 de agosto de 2025 por el notario de Madrid, don Javier Fernández-Merino Rodríguez-Bustamante, con el número 2.819 de protocolo, titulada «Escritura de cesión de crédito», «Banco Santander, SA» cedió a don L. C. G. y doña E. S. N. dos créditos hipotecarios garantizados con sendas hipotecas, de las inscripciones 6.ª y 10.ª, que estaban garantizadas con gravamen sobre la finca registral número 31.252 de Cullera, una vivienda en dicha ciudad.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cullera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

I. Mediante escritura pública otorgada el día 29 de agosto del 2025 ante el notario de Madrid, don Javier Fernández-Merino Rodríguez Bustamante con el número 2.819, de protocolo, Banco de Santander S.A., cedió un préstamo hipotecario a los cónyuges don L. C. G. y doña E. S. N., recayente sobre la finca registral número 31.252 del Registro de la Propiedad de Cullera, consistente en una vivienda, titularidad de personas físicas deudoras e hipotecantes, los cónyuges don J. R. L. y doña M. M. E. S.

II. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cullera es objeto de la siguiente nota de calificación:

“Presentada físicamente la referida escritura en este Registro de la Propiedad, a las 12 horas y 50 minutos del día 26 de febrero del 2026 una copia autorizada del precedente documento, que fue retirado por el presentante el día 11 de marzo de 2026 y reportado nuevamente para su calificación y despacho el 31 del mismo mes, habiendo causado el asiento de presentación número 960 del Libro Diario 2026, y resultando acreditada la declaración-liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, se procede a su calificación registral, habiéndose tenido también a la vista para dicha calificación, la consulta efectuada el 8 de abril de 2026 al Servicio de Localización de Prestamistas Habituales del Colegio de Registradores.

cve: BOE-A-2026-24387
Verificable en https://www.boe.es

En la precedente escritura de cesión de créditos hipotecarios, respecto de los que afectan a este Registro de la Propiedad de Cullera, concurren las siguientes circunstancias:

a) Se trata de un préstamo hipotecario concedido con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de la contratación de créditos inmobiliarios, concretamente en el año 2007, causando la inscripción 6.ª de la finca registral 31.252, a favor de Banco Popular Español S.A., el citado préstamo hipotecario fue objeto de novación modificativa en el año 2.011, causando la inscripción 7.ª, y nuevamente modificado en los años 2013, 2015 y 2017 causando las inscripciones 8.ª, 9.ª y 10.ª Posteriormente en virtud de escritura autorizada el 29 de junio de 2017, por el notario de Torrejón de Ardoz, don Carlos Molinuevo Gil de Vergara, los deudores constituyeron nueva hipoteca sobre la referida finca, causando la inscripción 11.ª, siendo ambos préstamos hipotecarios objeto de cesión en la escritura que ahora se califica.

b) El prestatario es persona física consumidor y el inmueble hipotecado una vivienda.

c) No se acredita fehacientemente que las hipotecas cuyo crédito garantizado es objeto de cesión no se encuentren en ejecución, no constando, asimismo, nota de expedición de certificación al margen de las inscripciones de hipoteca.

d) Las personas físicas cesionarias aparecen como acreedores y titulares de otra hipoteca en otro Registro de la Propiedad.

e) La fecha de vencimiento de los préstamos hipotecarios es 4 de mayo de 2027, y 4 de julio de 2027, respectivamente, por lo que no están vencidos por transcurso del plazo.

Todo ello lleva a la conclusión que a los créditos hipotecarios cedidos, les es aplicable la Ley 2/2009, de 31 de marzo.

Efectuada consulta el 8 de abril del 2026 al Servicio de Localización de Prestamistas Habituales del Colegio de Registradores, resulta que los cesionarios aparecen como titulares de otra hipoteca en otro Distrito Hipotecario.

Todo ello conduce a concluir la procedencia de la suspensión de la inscripción del documento objeto de calificación.

II [sic]. Fundamentos de Derecho:

Artículo 1.1 de la Ley 2/2009 de 31 de marzo, establece: ‘Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a la contratación de los consumidores con aquellas personas físicas o jurídicas que, de manera profesional, realicen cualquiera de las actividades que consistan en: La concesión de préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación.’.

El Artículo 18.1 de la Ley establece: ‘En su condición de funcionarios públicos y derivado de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autorizan, los notarios denegarán la autorización del préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando el mismo no cumpla la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta Ley. Del mismo modo, los registradores denegarán la inscripción de las escrituras públicas de préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando no cumplan la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta Ley’.

La Ley impone, además de otras exigencias, la necesidad de constituir un seguro de responsabilidad civil o aval bancario y la obligatoria inscripción en un Registro Estatal o Autonómico, según los casos.

En relación al Seguro de responsabilidad civil o aval bancario el Artículo 7 de la Ley establece: ‘Con carácter previo a su inscripción en los registros previstos en él, las empresas deberán contratar un seguro de responsabilidad civil con entidad autorizada o un aval bancario que cubra las responsabilidades en que pudieran incurrir frente a los consumidores por los perjuicios derivados de la realización de los servicios propios de la actividad de intermediación o concesión de préstamos o créditos hipotecarios. La suma asegurada mínima y el importe mínimo del aval se determinarán reglamentariamente’.

cve: BOE-A-2026-24387
Verificable en https://www.boe.es

En consecuencia para poder inscribir el documento presentado deberá acreditarse o bien que el crédito cedido está vencido o bien el cumplimiento de las exigencias de la Ley 2/2009: la vigencia de la inscripción y la constitución y vigencia del seguro de responsabilidad civil con entidad autorizada o un aval bancario que cubra las responsabilidades en que pudieran incurrir frente a los consumidores por los perjuicios derivados de la realización de los servicios propios de la actividad de intermediación o concesión de préstamos o créditos hipotecarios, por la suma o importe correspondiente, en función del número de establecimientos.

El Real Decreto 106/2011, de 28 de enero, 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 esta actividad.

Según los criterios de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy DGSJFP, en Resoluciones de fechas 4 de febrero y 13 de julio de 2015, 7 y 22 de julio de 2016 y 10 de septiembre del 2021, entre otras, en las cesiones de préstamos hipotecarios el requisito de la inscripción en el Registro Estatal de Empresas debe cumplirse tanto por las entidades cedentes como por las entidades cesionarias. Si bien el articulado de la Ley 2/2009 parece recoger una aplicación sólo a operaciones de concesión de préstamos o créditos, ello se hace con la intención de proteger al prestatario a la hora de configurar la operación en sí, intentando advertir abusos o imposiciones en el clausulado del contrato, por lo que, en la operación de la posterior cesión del contrato no deben decaer todas esas previsiones de salvaguarda en favor del prestatario, que resultarían igualmente aplicables. La circunstancia de la facilidad que se confirió a la cesión del crédito hipotecario y sin necesidad de autorización, y ni siquiera notificación al deudor cedido, tal y como resulta de los arts. 149 y 150 de la L.H. apoyan que la protección al consumidor no debe relajarse en ningún caso, sino, antes por contrario, extremarse, y extenderse a todos los supuestos en los que su posición jurídica contractual más débil pueda verse afectada.

En el presente supuesto, no se ha acreditado mediante la correspondiente prueba al efecto, como podría ser un acta notarial de notoriedad, que la entidad cesionaria no está especializada en asesoramiento profesional, ni realiza de manera profesional actividades de concesión de préstamos o créditos hipotecarios sujetos a la Ley 2/2009. En este sentido, si bien se aporta un justificante de informe de actividad del cesionario, negativo, emitido desde el Centro Tecnológico del Notariado de fecha 15 de enero de 2026, relativo a una consulta efectuada por el notario autorizante a través de Signo, siendo éste negativo, cuyo justificante se acompaña a efectos de acreditar que estaría fuera del ámbito de aplicación de la Ley 2/2009, ello resulta contradictorio con la consulta efectuada por mí, el día 8 de abril del 2026 al Colegio de Registradores, de la que resulta que las personas físicas cesionarias figuran como titulares de otro derecho de hipoteca en la provincia de Valencia. El resultado de esta última consulta apoya la exigencia de previa inscripción de los cesionarios en el correspondiente registro público de prestamistas, con la suscripción de un seguro de responsabilidad o la constitución del aval bancario necesario, como requisitos previos para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura presentada, por lo que no constando acreditada dicha previa inscripción, procede la suspensión del documento presentado.

En el Servicio de Interconexión entre los Registros sobre prestamistas habituales, consta la existencia de créditos hipotecarios inscritos a favor del cesionario. Este Servicio constituye una base de datos de titularidades de hipotecas, que permite obtener información de manera objetiva e indubitada para apoyar 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; consultada por esta registradora el referido Servicio de Interconexión, de los datos obrantes en los diferentes

cve: BOE-A-2026-24387
Verificable en https://www.boe.es

Registros de la Propiedad se revela una cierta habitualidad en la concesión o titularidad de préstamos con garantía hipotecaria, ya que consta como titular de otros préstamo hipotecario en otro Registro.

Respecto a la cuestión de cuántos créditos o préstamos es necesario otorgar para entender que existe una habitualidad o continuidad en la concesión de préstamos, o inversión en tal actividad, la inscripción de al menos dos hipotecas, constituye suficiente indicio para exigir el cumplimiento de los requisitos legales, al poder estimar que el cesionario se dedica con carácter profesional a la actividad de concesión de préstamos.

No sería siquiera suficiente para excluir la aplicación de la exigencia de inscripción, el hecho de que registralmente conste que el plazo de cumplimiento de la obligación está ya vencido, si no se ha constatado registralmente con la correspondiente nota marginal de ejecución hipotecaria u otro asiento registral que ponga de manifiesto que la reclamación judicial ya se ha producido. O bien, en defecto de tal constatación en los propios libros del registro, si no se ha acreditado al registrador, mediante documento fehaciente, que se ha despachado por parte del juzgado competente la demanda de ejecución, aunque no haya llegado a inscribirse ésta a través de la correspondiente nota marginal o anotación preventiva. En la línea interpretativa de exigir el requisito de que se trata a la cesionaria del crédito, (no sólo la que tenga encomendada la gestión o intermediación), se manifiesta públicamente el Banco de España, para el que resulta aplicable la obligación de inscribirse en el Registro creado en el Banco de España por la Ley 5/2019 a los titulares o cesionarios de créditos hipotecarios, respecto de los créditos hipotecarios inmobiliarios otorgados con posterioridad a la entrada en vigor de la ley 5/2019, o que aun otorgados con anterioridad hayan sido novados con posterioridad a su entrada en vigor, por la referida razón de que el cesionario debe considerarse que tiene la condición de prestamista, no siendo suficiente la inscripción en tal Registro de la sociedad de gestión de créditos contratada.

En cuanto al modo en que cabría acreditar al registrador, de forma suficiente, que el crédito está en ejecución, 'aunque no haya llegado a inscribirse ésta a través de la correspondiente nota marginal o anotación preventiva', sobre este particular se ha manifestado el Servicio de Estudios Registrales del Colegio Nacional de Registradores en el Informe 3/2022 de 22 de febrero, valoraba las 'posibilidades para inscribir las cesiones de carteras de créditos a fondos de inversión inmobiliaria que no se encuentren inscritos en los registros administrativos de España, sin necesidad de esperar a que conste en las fincas hipotecadas la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos de la ejecución hipotecaria'. De su contenido, entre otros extremos, podemos transcribir los siguientes: '…es claro que indudablemente los préstamos o créditos hipotecarios quedan bajo la disponibilidad judicial desde el mismo momento de la aprobación del auto de despacho de ejecución (art. 551 LEC), sin que haya que esperar a la expedición de la certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad y a su subsiguiente nota marginal, para que el citado auto pueda surtir otros efectos distintos de los atribuidos legalmente a tal nota marginal. En consecuencia, sí será posible la inscripción de la cesión del crédito hipotecario, aunque el comprador del mismo no esté inscrito en el Registro administrativo correspondiente, si a la escritura pública de cesión se acompaña un testimonio del referido auto ordenando el despacho de la ejecución'. Tras analizar la utilidad del citado criterio de admisión del auto de despacho de ejecución, añade: 'Sin embargo, no parece que esta solución sea útil cuando la demanda ejecutiva no hubiera sido interpuesta previamente por el cedente, sino que debe ser instada por el cesionario, pues es probable que el juez que conozca de la ejecución rechace la legitimación activa de este último por no tener inscrita la hipoteca a su nombre y no tratarse de un supuesto de sucesión universal, creándose, así, un círculo vicioso. Es esta una eventualidad que, evidentemente, puede plantearse con cierta frecuencia, dado que, por una parte, el criterio de solvencia empleado en la calificación de un crédito como dudoso, a los efectos de formar parte de carteras a ceder, está en el encontrarse «en situación de mora de más de noventa días o de ser considerado de improbable reembolso por el prestatario», y, por otra parte, el

cve: BOE-A-2026-24387
Verificable en https://www.boe.es

vencimiento anticipado del crédito y la ejecutividad de la hipoteca exigen el impago de las doce –12– o quince –15– mensualidades a que se refiere el artículo 24 de la Ley 5/2019; lo que impone explorar otras posibles alternativas. No se considera, sin embargo, que esa alternativa pueda ser la propuesta en la consulta de simple exhibición de la «notificación fehaciente al prestatario del vencimiento» (art. 572 LEC) y del «acta notarial de fijación del saldo» (art. 573.1.3- LH) porque, por más que puedan ser trámites previos y preceptivos de acompañar a la demanda ejecutiva, ni son los únicos necesarios para su admisión, ni implican la desaparición de la administración del crédito por parte del cesionario, ni en puridad suponen el inicio del procedimiento judicial o extrajudicial de ejecución. Más razonable sería el supuesto que a la escritura de cesión de los créditos se acompañara la correspondiente demanda ejecutiva respecto del crédito que se pretendiere inscribir, debidamente presentada en el Juzgado correspondiente (n.º de registro o entrada en el mismo), junto con aquellos documentos que sean necesarios para su admisión a trámite, como son los documentos antes aludidos, y especialmente el requerimiento de pago a que se refiere el artículo 24 de la Ley 5/2019 y del que resulte que se han impagado por el prestatario doce –12– o quince –15– cuotas mensuales, según proceda. En este caso, sí podría entenderse que se ha iniciado el procedimiento de ejecución judicial y también podría considerarse que lo probable sea que el juez dicte auto despachando la ejecución porque se reúnen todos los requisitos necesarios para la misma; pero lo cierto es que la competencia para llevar a cabo esa evaluación corresponde al juez y no al registrador de la propiedad, quien no puede prejuzgar cuál vaya o debiera ser esa decisión judicial, por lo que esta alternativa también debe ser rechazada. No obstante, si la autoridad judicial admitiera a trámite la demanda ejecutiva interpuesta por el cesionario y procediera a dictar auto de despacho de ejecución, ya sea en el procedimiento especial de ejecución hipotecaria o ya sea en el procedimiento ordinario de ejecución, siempre que ésta se encuentre debidamente conectada con la hipoteca de que se trate, la cesión podrá inscribirse como trámite previo, a los efectos de cumplir con el tracto sucesivo registral'".

Dichos defectos se consideran subsanables.

Contra esta calificación los interesados podrán (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Elena Domínguez Prieto registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Cullera a día catorce de abril del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. G. O., abogado, en nombre y representación de don. L. C. G. y doña E. S. N., interpuso recurso el día 26 de mayo de 2026 que se fundamenta, resumidamente, en los siguientes argumentos:

«El presente recurso se articula con un motivo principal (inaplicación automática de Ley 2/2009 por falta de acreditación del presupuesto de profesionalidad/habitualidad exigido por su art. 1.1) y con un motivo subsidiario decisivo (aun aceptando el propio criterio de la Registradora sobre necesidad de prueba fehaciente de ejecución, en el expediente consta Auto de despacho de ejecución hipotecaria 537/2024, que cumple el estándar exigido en la propia nota).

Todo ello en base a los siguientes:

1. Antecedentes de hecho.

Primero. Título presentado.

Por escritura pública de 29 de agosto de 2025, otorgada ante Notario de Madrid, protocolo 2.819, Banco Santander, S.A. cedió a mis mandantes dos créditos garantizados con hipoteca sobre la finca registral 31.252 de Cullera (vivienda). La

cve: BOE-A-2026-24387
Verificable en https://www.boe.es

escritura describe (i) un préstamo con vencimiento 4 de mayo de 2027 (originado en 2007 y posteriormente novado) y (ii) un segundo préstamo con vencimiento 4 de julio de 2027, con hipoteca sobre la misma finca. La escritura contiene cláusulas de cesión, precio, subrogación y solicitud de inscripción registral, haciendo constar que el cesionario adquiere el crédito con sus derechos principales y accesorios, quedando subrogado en la posición acreedora.

Segundo. Contexto judicial declarado en el propio título.

La escritura incorpora manifestaciones expresas de subrogación procesal y hace referencia al procedimiento de Ejecución Hipotecaria 537/2024 (Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Sueca) y a otros procedimientos relacionados, reconociendo que los cesionarios conocen la situación jurídica y procesal del crédito y que podrán continuar las actuaciones judiciales derivadas del mismo.

Tercero. Calificación recurrida.

Presentada la escritura, la Registradora emite calificación negativa (firmada el 14/04/2026), indicando, en síntesis:

a) que el prestatario es persona física consumidora y el inmueble hipotecado es vivienda;
b) que no se acredita fehacientemente que las hipotecas objeto de cesión se encuentren en ejecución;
c) que los cesionarios aparecen como acreedores y titulares de otra hipoteca en otro Registro;
d) que los préstamos no están vencidos por transcurso del plazo;

y concluye que “todo ello” determina la aplicabilidad de la Ley 2/2009 y, por tanto, la exigencia de inscripción administrativa y seguro/aval. Añade que, para inscribir, debe acreditarse bien que el crédito está vencido o bien el cumplimiento de la Ley 2/2009; y desarrolla un criterio de “fehaciencia” de la ejecución (nota marginal o documento fehaciente como auto de despacho), así como un criterio de habitualidad (“al menos dos hipotecas” bastan como indicio de profesionalidad).

Cuarto. Prueba notarial oficial de negatividad de prestamista habitual (Ancert).

Constan dos justificantes oficiales del Centro Tecnológico del Notariado (Ancert), de fecha 15 de enero de 2026, relativos a los NIF de cada uno de los cesionarios, en los que se certifica que el sujeto “no ha actuado como prestamista en dos o más documentos de constitución de préstamo durante los últimos cuatro años”, según la información del Índice Único Informatizado.

Quinto. Documentación judicial aportada: existencia de Auto de despacho de ejecución hipotecaria 537/2024.

Consta Auto de 29 de agosto de 2024 dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Sueca en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria 537/2024, por el que se ordena la ejecución y se despacha ejecución hipotecaria sobre la finca registral 31.252 del Registro de Cullera, y Decreto del mismo día que acuerda expedir mandamiento al Registro de la Propiedad de Cullera para que remita certificación de dominio y cargas y practicar el requerimiento de pago.

Sexto. Actuaciones de sucesión procesal por cesión.

Consta justificante/acuse de presentación por LexNET de escrito de personación y solicitud de sucesión procesal ex art. 540 LEC, haciendo constar que mis mandantes adquirieron la titularidad del crédito reclamado en las actuaciones mediante la citada escritura de cesión y solicitando su sucesión procesal.

cve: BOE-A-2026-24387
Verificable en https://www.boe.es

Séptimo. Acuerdo transaccional.

Consta acuerdo transaccional de 29 de agosto de 2025 suscrito con los deudores, en el que se reconoce la existencia del procedimiento de Ejecución Hipotecaria 537/2024, la existencia de un segundo procedimiento relativo al otro préstamo, la cesión de los créditos a favor de mis mandantes, y compromisos de allanamiento y homologación judicial, reforzando el carácter singular, recuperatorio y procesal de la adquisición (no empresarial).

Octavo. Notificación y plazo.

Qua la notificación de la calificación negativa fue notificada el 20 de abril de 2026, por lo que dentro del plazo conferido según el art. 326 de LH, se interpone el presente recurso.

2. Objeto del recurso.

El presente recurso impugna la calificación en cuanto:

(i) aplica la Ley 2/2009 sin quedar acreditado el presupuesto legal de "actividad de manera profesional" (art. 1.1 Ley 2/2009), sustituyéndolo por una presunción basada en un mero dato de titularidad hipotecaria;
(ii) desvaloriza indebidamente la prueba oficial notarial Ancert, calificándola de "contradictoria" con una consulta registral que mide una realidad distinta;
(iii) crea un umbral numérico ("dos hipotecas") no previsto por la Ley 2/2009 como presunción de profesionalidad;
(iv) introduce un requisito alternativo de "vencimiento/ejecución" como condición general de inscribibilidad, no configurado como presupuesto general para inscribir cesiones y en todo caso;
(v) ignora que en el expediente consta Auto de despacho de ejecución hipotecaria 537/2024 que, conforme al propio criterio expuesto en la nota, permite la inscripción aun bajo su interpretación más restrictiva.

Vistos los arts. 1.1, 7 y 18.1 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo; el Real Decreto 106/2011, de 28 de enero; los arts. 17, 540, 551, 681 y ss., 684, 685, 686 y concordantes de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil; los arts. 18, 19 bis, 322, 323, 324 a 328 de la Ley Hipotecaria; y demás preceptos concordantes y aplicables.

Motivos de impugnación.

Motivo Primero. Incorrecta integración del supuesto de hecho del art. 1.1 de la Ley 2/2009 ("de manera profesional"). Falta de acreditación del presupuesto habilitante.

La calificación parte del art. 1.1 de la Ley 2/2009, que condiciona su aplicación a la contratación de consumidores con personas físicas o jurídicas que, "de manera profesional", realicen actividades de concesión de préstamos o créditos hipotecarios u otras equivalentes. Ese inciso ("de manera profesional") es un elemento delimitador esencial del ámbito subjetivo de la norma.

En el caso, la Registradora no acredita datos objetivos que integren el presupuesto de "profesionalidad". La calificación se apoya en: (i) la condición de consumidor y vivienda, (ii) la no constancia fehaciente de ejecución en los libros, (iii) la existencia de otra hipoteca a nombre de los cesionarios en otro distrito, y (iv) la no expiración del plazo de vencimiento. Ninguno de esos elementos, por sí mismo o en conjunto, acredita que los cesionarios realicen "de manera profesional" actividades de concesión o intermediación. A lo sumo, alguno de ellos podría suscitar una duda, pero no permite transformar el supuesto de hecho legal en una presunción automática.

El salto de la calificación –de un dato de titularidad registral a una conclusión de profesionalidad– desnaturaliza el art. 1.1 Ley 2/2009, pues sustituye el requisito legal de

cve: BOE-A-2026-24387
Verificable en https://www.boe.es

actividad profesional por la mera existencia de derechos reales inscritos, que pueden provenir de cesiones singulares, transacciones, garantías accesorias o múltiples causas no empresariales.

Por ello, la calificación incurre en indebida aplicación del régimen de la Ley 2/2009 al no quedar integrado el presupuesto habilitante de "actividad de manera profesional", y debe ser revocada.

Motivo Segundo. Indicio equívoco y no concluyente.

La Registradora afirma que el servicio consultado constituye una base objetiva e indubitada y que el otorgamiento sucesivo de préstamos o su adquisición reiterada vía cesión constituiría indicio de actividad profesional. Sin embargo, el propio razonamiento reconoce que la base consultada es de "titularidades hipotecarias". La titularidad hipotecaria acredita un dato registral: quién figura como titular de un derecho real; pero no acredita el negocio causal (concesión vs cesión), ni la existencia de oferta al público, ni organización empresarial, ni reiteración temporal suficiente.

En Derecho, el hecho de "ser titular" de un derecho real no equivale a "actuar profesionalmente" en la actividad de concesión de créditos. Convertir la titularidad registral en un sustituto de la profesionalidad supone confundir planos y utilizar un indicio formal como prueba plena, con vulneración de la exigencia de motivación y de correcta subsunción del supuesto de hecho normativo.

En el presente caso, además, concurren datos cualitativos que refuerzan el carácter singular de la adquisición: la propia escritura de cesión se refiere a procedimientos judiciales en curso y a la subrogación procesal; y existen actuaciones judiciales acreditadas (Auto de despacho) que colocan la operación en un marco eminentemente recuperatorio/procesal, no de mercado minorista de crédito.

Motivo Tercero. Consulta notarial (Ancert/Índice Único) y la consulta registral (interconexión). Son fuentes con objeto distinto; la prueba Ancert es más pertinente para el presupuesto del art. 1.1 Ley 2/2009.

La calificación sostiene que el justificante notarial de actividad del prestamista negativo sería "contradictorio" con el resultado de la consulta registral que muestra otra hipoteca a favor de los cesionarios. Esa conclusión es errónea, porque ambas fuentes no miden la misma realidad.

El justificante Ancert certifica que el sujeto "no ha actuado como prestamista en dos o más documentos de constitución de préstamo" en los últimos cuatro años. Es decir, informa sobre la realización de actos típicos de concesión (constitución de préstamos) formalizados en escritura pública y reflejados en el Índice Único. Esa información es directamente pertinente para el presupuesto del art. 1.1 Ley 2/2009: "de manera profesional" realizar actividades de concesión.

La consulta registral, en cambio, refleja titularidades hipotecarias existentes en otros registros. La existencia de una hipoteca inscrita a favor del cesionario no implica que éste haya actuado como prestamista (concedido), ni que haya intervenido en documentos de constitución; puede derivar de una cesión o de otras causas. Por tanto, no existe contradicción: pueden ser ciertos simultáneamente (no haber actuado como prestamista en constituciones y, aun así, ser titular de una hipoteca por cesión).

Si el debate es la profesionalidad/habitualidad en la concesión, la prueba Ancert debe recibir una valoración cualitativa superior por ser específica, oficial y directamente conectada con el supuesto de hecho legal. La calificación, al desactivarla por una supuesta contradicción inexistente, incurre en un error de valoración que vicia la conclusión.

Este criterio queda avalado por la Resolución de 30 de diciembre de 2024 de la DGSJFP (BOE de 6 de febrero de 2025), dictada en el recurso contra la calificación de la Registradora de Pineda de Mar. En esa Resolución, el propio Centro Directivo reconoce expresamente que la consulta notarial realizada a través de la plataforma Signo (Ancert)

cve: BOE-A-2026-24387
Verificable en https://www.boe.es

ofrece una información “más completa” que la consulta registral de interconexión, porque aquella acota un periodo temporal de cuatro años, distingue entre actos de constitución de préstamo y meras titularidades hipotecarias, y excluye otras operaciones ajenas al ámbito de la Ley 2/2009 y la Ley 5/2019. Por el contrario, la consulta registral –según se razona en la propia Resolución– no informa de cuándo se otorgaron los derechos hipotecarios, ni permite saber si las leyes citadas les resultaban aplicables, ni aclara si son derechos actualmente exigibles o susceptibles de cancelación.

La Resolución añade un razonamiento lógico determinante: si durante los últimos cuatro años un sujeto no ha suscrito ningún préstamo hipotecario ni participado en cesiones, no puede presumirse que sea un profesional del sector del crédito inmobiliario. En el presente caso, ambos informes Ancert de 15 de enero de 2026 certifican precisamente esa negatividad. La Registradora de Cullera, al descartar esa prueba oficial por una supuesta contradicción con la consulta de interconexión, se aparta de la propia doctrina del Centro Directivo que reconoce la superioridad cualitativa de la fuente notarial para determinar el presupuesto de profesionalidad.

Motivo Cuarto. Improcedencia del umbral “dos hipotecas” como presunción concluyente de profesionalidad. Falta de cobertura legal y de motivación suficiente.

La calificación afirma que “la inscripción de al menos dos hipotecas constituye suficiente indicio” para exigir el cumplimiento de requisitos legales, al poder estimar que el cesionario se dedica con carácter profesional a la actividad de concesión de préstamos. Ese criterio introduce un umbral numérico (dos) no previsto por la Ley 2/2009.

La Ley 2/2009 no establece que la existencia de dos hipotecas determine profesionalidad; exige “de manera profesional”, lo que requiere una valoración de circunstancias objetivas (reiteración, organización, oferta al público, finalidad empresarial). Un criterio automático basado solo en número y titularidad registral es una simplificación no amparada por la norma.

Más aún: en el expediente existe prueba oficial Ancert que usa precisamente el umbral “dos o más” pero referido a “actuar como prestamista en documentos de constitución”, y resulta negativo. Por tanto, aun si se considerara admisible un umbral indiciario, la propia contraprueba oficial desactiva la inferencia de profesionalidad.

Conclusión: el criterio “dos hipotecas” no puede operar como presunción concluyente que imponga de plano inscripción administrativa y seguro/aval; la calificación debe revocarse.

Conviene destacar que la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el concepto de “habitualidad” en el ejercicio de actividades profesionales exige una valoración cualitativa que va más allá de un mero dato numérico. Las SSTS de 21 de diciembre de 1987, 2 de diciembre de 1988 y 29 de octubre de 1997 (Sala de lo Contencioso Administrativo) distinguen entre periodicidad y cotidianeidad, identificando la habitualidad con un “desempeño continuo y no esporádico” que constituya la “principal actividad profesional” del sujeto. Aunque estas sentencias no han sido expresamente acogidas por la DGSJFP en esta materia, sí constituyen criterio interpretativo aplicable al concepto de “de manera profesional” del art. 1.1 Ley 2/2009, y refuerzan la tesis de que una sola titularidad hipotecaria adicional –potencialmente derivada de otra cesión singular– no integra la “actividad profesional” que la norma requiere.

Además, debe ponerse de relieve que la Resolución de 14 de marzo de 2023 (BOE-A2023-8160, Villajoyosa), que la calificación recurrida utiliza como precedente, se refería a un supuesto en el que el cesionario figuraba como titular de 31 hipotecas en la provincia de Alicante, cifra incomparablemente superior a la que concurre en el presente caso (una sola hipoteca adicional). Esa diferencia cuantitativa y cualitativa impide la traslación automática del criterio: la conclusión de habitualidad que puede resultar razonable ante 31 titularidades no puede fundarse en la existencia de una única hipoteca más, cuyo origen (cesión singular, garantía accesoria, transacción) ni siquiera consta.

cve: BOE-A-2026-24387
Verificable en https://www.boe.es

Adicionalmente, el art. 8 de la Ley 2/2009 dispone que "corresponde a las empresas la prueba del cumplimiento de las obligaciones que les impone esta Ley". La DGSJFP ha utilizado este precepto para invertir la carga de la prueba sobre el prestamista profesional. Sin embargo, esa inversión solo opera una vez integrado el presupuesto subjetivo de aplicación de la norma –es decir, una vez acreditado que el sujeto actúa "de manera profesional"–. En el presente caso, con dos informes Ancert oficiales negativos y una única titularidad hipotecaria adicional de causa desconocida, no se ha alcanzado el umbral indiciario suficiente para activar esa inversión probatoria. La Registradora invierte el orden lógico: exige a los cesionarios que demuestren no ser profesionales sin haber acreditado previamente la concurrencia del presupuesto de profesionalidad.

Motivo Quinto. Improcedencia del requisito alternativo de vencimiento/ejecución" como condición general de inscribibilidad de la cesión.

La calificación sostiene que, para inscribir, debe acreditarse o bien que el crédito está vencido o bien el cumplimiento de la Ley 2/2009; y añade que ni siquiera el vencimiento bastaría si no consta nota marginal de ejecución u otro asiento, o si no se acredita documento fehaciente como auto de despacho. Ese planteamiento introduce una condición de acceso registral no configurada como presupuesto general de la inscripción de cesiones.

La cesión de crédito hipotecario es un negocio inscribible cuyo control registral se centra en la validez del título traslativo, la determinación del crédito y la continuidad del tracto, no en convertir el estado de cumplimiento (vencido/no vencido) o el estadio procesal (ejecución) en condición general. La función registral no puede generar una exigencia general que impida la circulación de créditos y fuerce un "círculo vicioso" (dificultad de continuar ejecuciones sin inscripción previa del cesionario, y dificultad de inscribir sin auto).

Por ello, el requisito alternativo impuesto como regla general carece de cobertura como "condición necesaria" de inscribibilidad y debe decaer.

A mayor abundamiento, el art. 2.1 in fine de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario –norma posterior y de referencia para la DGSJFP en la interpretación del concepto de profesionalidad– 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". Ninguno de estos supuestos concurre en el presente caso: los cesionarios no intervienen en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial, ni consta organización u oferta al público, ni la adquisición obedece a una finalidad inversora, sino a un marco estrictamente recuperatorio y procesal (adquisición de créditos en ejecución hipotecaria con acuerdo transaccional con los deudores). El recurso a este parámetro legal refuerza la improcedencia de condicionar la inscripción al régimen de la Ley 2/2009.

Motivo Sexto. Existencia de Auto de despacho de ejecución hipotecaria 537/2024 que habilita la inscripción incluso conforme al propio criterio registral.

Aun en la hipótesis –no compartida– de que se mantuviera el enfoque restrictivo de la Registradora consistente en exigir prueba fehaciente del inicio de la ejecución para inscribir sin exigir Ley 2/2009, el expediente contiene precisamente el documento que la nota identifica como idóneo: Auto de despacho de ejecución.

Consta Auto de 29/08/2024 dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Sueca en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria 537/2024, que ordena la ejecución y despacha ejecución hipotecaria sobre la finca registral 31.252 del Registro de Cullera, con la deuda reclamada, y Decreto del mismo día que acuerda expedir mandamiento al Registro y practicar el requerimiento de pago. Es decir, existe resolución

cve: BOE-A-2026-24387
Verificable en https://www.boe.es

judicial firme en su eficacia procesal, dictada al amparo del art. 551 LEC y concordantes, que acredita sin duda la judicialización y despacho de la ejecución.

En consecuencia, incluso aceptando el estándar de "fehaciencia" exigido en la propia calificación, debe ordenarse la inscripción por quedar acreditada la ejecución mediante documento judicial fehaciente.

Este motivo queda adicionalmente respaldado por la Resolución de 17 de octubre de 2019 de la DGRN (BOE-A-2019-16835), dictada en el recurso contra la calificación del Registrador de Granada n.º 6 sobre una escritura de cesión de créditos hipotecarios. Dicha Resolución establece que no es necesario exigir la concordancia entre la titularidad registral de la hipoteca que se ejecuta y la identidad de quien aparece como actor en el procedimiento de ejecución, pues "la exigencia de la concordancia es imprescindible cuando se pretenda inscribir el decreto de adjudicación, no siendo necesaria al tiempo de inscribir la cesión de crédito con garantía hipotecaria con la que se pretende completar el tracto sucesivo". Es decir, la inscripción de la cesión es precisamente el trámite previo que habilita la continuación de la ejecución por el cesionario, y el Auto de despacho de ejecución 537/2024 aportado acredita sobradamente la judicialización del crédito (…)

Por todo lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

Primero. Que admita este recurso y, previos los trámites legales, dicte Resolución estimatoria por la que se revoque la calificación negativa recurrida, declarando improcedente exigir a los cesionarios los requisitos de la Ley 2/2009 (inscripción administrativa y seguro/aval) por no quedar acreditado el presupuesto de "actividad de manera profesional" del art. 1.1 de dicha Ley, y por resultar inválida la inferencia de profesionalidad basada únicamente en titularidad hipotecaria.

Segundo. Que declare que no existe contradicción entre (i) la certificación oficial notarial de actividad del prestamista negativo (Ancert/Índice Único) y (ii) una consulta registral de titularidades hipotecarias, por tratarse de fuentes con objeto distinto; y que la calificación no puede desactivar la contraprueba notarial por una falsa contradicción.

Tercero. Que declare improcedente el criterio automático "dos hipotecas" como presunción concluyente de profesionalidad, por carecer de cobertura legal y por vulnerar el requisito sustantivo de profesionalidad del art. 1.1 Ley 2/2009.

Cuarto. Que declare improcedente condicionar con carácter general la inscripción de la cesión al vencimiento o a la constancia registral de ejecución, por constituir un requisito no configurado como presupuesto general de inscribibilidad.

Quinto. Y, en consecuencia, que ordene practicar la inscripción de la cesión de crédito(s) hipotecario(s) a favor de mis representados respecto de la finca registral 31.252, con los asientos que procedan.

7. Otrosíes

Otrosí Primero (subsidiario, por la vía del propio criterio registral). Para el caso de que esa Dirección General entendiera necesario atender al estándar de fehaciencia de la ejecución al que alude la calificación, se interesa se declare expresamente que el Auto de despacho de ejecución hipotecaria 537/2024 y su Decreto de 29/08/2024 aportados constituyen documento judicial fehaciente suficiente para permitir la inscripción, ordenándose el despacho del título por quedar acreditada la ejecución sobre la finca 31.252.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió el preceptivo informe confirmando la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

cve: BOE-A-2026-24387
Verificable en https://www.boe.es

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 42 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; la disposición transitoria 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; 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, 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013 y 5 de marzo y 20 de octubre de 2020; 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, 1 de junio, 1 y 11 de julio y 6 de septiembre de 2013, 2 de enero, 2 de marzo 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 otubre de 2016, 26 de julio de 2017, 13 de diciembre de 2018 y 13 y 27 de junio de 2019, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de mayo de 2026, sobre habitualidad en la concesión de préstamos, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de febrero y 13 de julio de 2015, 7 y 22 de julio y 10 de octubre de 2016 y 21 de enero de 2020, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de septiembre de 2021, 14 de marzo de 2023, 30 de diciembre de 2024 y 23 de marzo de 2026, sobre aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, a la cesión de préstamos y créditos hipotecarios.

1. Mediante escritura otorgada el día 18 de mayo de 2007 ante el notario de Cullera, don Arturo Fos Martí, don J. R. L. y doña M. M. E. S., constituyeron hipoteca a favor de la entidad «Banco Popular Español, SA», sobre una vivienda de su propiedad sita en el Registro de la Propiedad de Cullera, que causó la inscripción 6.ª

Dicho préstamo hipotecario fue objeto de novación modificativa en el año 2011, causando la inscripción 7.ª, y nuevamente modificado en los años 2013, 2015 y 2017 causando las inscripciones 8.ª, 9.ª y 10.ª, todas ellas a favor de la citada entidad «Banco Popular Español, SA»,

Posteriormente, mediante escritura autorizada el 29 de junio de 2017, por el notario de Torrejón de Ardoz, don Carlos Molinuevo Gil de Vergara, protocolo número 1.321, los citados deudores constituyeron nueva hipoteca sobre la referida finca, a favor de la citada entidad «Banco Popular Español, SA», causando la inscripción 11.ª

cve: BOE-A-2026-24387
Verificable en https://www.boe.es

En ninguna de las dos hipotecas de las inscripciones 6.ª y 11.ª consta nota marginal de haberse expedido certificación de dominio y cargas a efectos de una ejecución hipotecaria, siendo ambos préstamos hipotecarios objeto de cesión en la escritura cuya calificación negativa es objeto de este recurso.

En resumen, el prestatario es una persona física consumidora y el inmueble hipotecado es una vivienda, los préstamos hipotecarios no han sido objeto de modificación tras la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y no consta registralmente que las hipotecas se encuentren en ejecución.

Por otra parte, de la consulta realizada por la registradora de la propiedad calificante al Servicio de Localización de Prestamistas Habituales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resulta que las personas físicas cesionarias aparecen como acreedores y titulares de otra hipoteca en otro distrito hipotecario.

Finalmente, la fecha de vencimiento de los préstamos hipotecarios es 4 de mayo de 2027, y 4 de julio de 2027, respectivamente, por lo que tampoco se encuentran vencidos por transcurso del plazo de amortización.

2. A la vista de todas las circunstancias expuestas, concluye la nota de calificación recurrida que, a los créditos hipotecarios cedidos, les es aplicable 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; que impone dos requisitos que no se cumplen en la referida cesión, la inscripción de los cesionarios, que son prestamistas asimilados a los profesionales, en el Registro Estatal o Autonómico competente, según el caso y, además, la necesidad de constituir un seguro de responsabilidad civil o aval bancario.

Por su parte el recurrente, alega en síntesis que: a) los cesionarios no se dedican «de manera profesional» a la concesión de préstamos, para lo que refuta la prueba de la consulta al registro de prestamistas habituales del Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España por sustituir el requisito legal de actividad profesional por la mera existencia de derechos reales inscritos; b) la consulta notarial al Índice Único de «Ancert» es, en su opinión, una fuente más pertinente para el acreditar el presupuesto del artículo 1.1 Ley 2/2009; c) el umbral de la titularidad de «dos hipotecas» no es una presunción concluyente de profesionalidad y carece de cobertura legal, y d) la admisión, como requisito alternativo para la inscribibilidad de la cesión, de la constancia del vencimiento anticipado del préstamo hipotecario es improcedente, pero, en cualquier caso, como prueba de que ello ha tenido lugar se acompaña al recurso testimonio de un auto de despacho de ejecución de fecha 29 de agosto de 2024, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Sueca en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 537/2024.

3. Dos cuestiones principales se plantean en el presente recurso, la primera, consistente en determinar las condiciones que deben reunir los prestamistas, personas físicas o jurídicas, no entidades de crédito, para que les sea de aplicación la Ley 2/2009, de 31 de marzo, y, en consecuencia, los requisitos de la inscripción en el registro público previsto en su artículo 3 y la suscripción del seguro de responsabilidad civil o la constitución del aval bancario impuestos por el artículo 7, teniendo en cuenta las circunstancias del carácter de consumidor del deudor y de vivienda de la finca hipotecada.

En concreto se discute acerca de cuándo se puede entender que concurre el presupuesto de habitualidad en la concesión de créditos o préstamos, y si es suficiente para excluir la aplicación de dicha ley que el acreedor haga constar expresamente que no se dedica de manera profesional a la concesión de préstamos hipotecarios.

La segunda cuestión consiste en determinar si la citada Ley 2/2009, es aplicable al supuesto concreto de la cesión de un préstamo hipotecario o únicamente lo es en caso de concesión de préstamos o créditos, que es el supuesto concreto a que se refiere el artículo 1, número 1, letra a), de la Ley de referencia, que dispone como ámbito objetivo de aplicación «la concesión de préstamos o créditos hipotecarios (…) bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación»

cve: BOE-A-2026-24387
Verificable en https://www.boe.es

que realicen de manera profesional personas físicas o jurídicas en favor de otras personas físicas o jurídicas que tengan la condición de consumidores.

4. Respecto a la primera cuestión, la registradora pone de manifiesto en su nota que los cesionarios, las personas físicas don. L. C. G. y doña E. S. N., según la consulta efectuada el día 8 de abril de 2026 al Servicio de «prestamistas habituales» del Colegio de Registradores, figura como titular de un derecho real de hipoteca en otro distrito hipotecario, respecto del que no se aclara si es titular de ellas también como cesionario o como acreedor inicial,

Por dicha razón, entiende que el cesionario sí ejerce profesional o habitualmente la actividad de concesión-gestión de préstamos, siéndole, en consecuencia, aplicable lo dispuesto en la Ley 2/2009, y ello no obstante la manifestación vertida en la escritura de cesión del crédito hipotecario, por el propio cesionario, negando el citado ejercicio profesional de la actividad de prestamista, que la registradora estima carece de fuerza enervante, con carácter general, por truncar la finalidad perseguida por la ley sin acreditación suficiente y, en el supuesto concreto, ya que, además, existe una prueba objetiva en sentido contrario, como es el resultado de la consulta al Servicio del Colegio de Registradores antes referida.

La parte recurrente, por su parte, argumenta que la Ley 2/2009, se aplica únicamente a las personas físicas o jurídicas, que de manera profesional realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotécanos, y que de la consulta realizada por el notario autorizante al fichero Índice Único sobre actividades de prestamista de la sociedad cesionaria del sistema notarial Signo de la Agencia Notarial de Certificación –«Ancert»–, se ha recibido un informe negativo en el sentido de certificar que el cesionario «no ha actuado como prestamista en dos o más documentos de constitución de préstamo» en los últimos cuatro años, por lo que debe concluirse, afirma, que la intervención en operaciones de préstamo no constituyen una actividad habitual de la cesionaria.

También se afirma en el recurso que, la Resolución de 30 de diciembre de 2024 de esta Dirección General reconoció expresamente que la consulta notarial realizada a través de la plataforma Signo («Ancert») ofrece una información «más completa» que la consulta registral al Servicio de Interconexión sobre «prestamistas habituales» del Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, y más pertinente a los efectos de aplicar la Ley 2/2019.

A estas afirmaciones debe oponerse, primero, que en la escritura calificada el notario autorizante no hace manifestación alguna acerca de haber consultado el citado fichero, y, segundo, que la citada Resolución de 30 de diciembre de 2024, igual que la de 14 de marzo de 2023, lo que señalan es que la consulta al «fichero de actividad de prestamista de la Agencia Notarial de Certificación» no menoscaba que el registrador pueda consultar, a su vez, otras bases de datos que puedan coadyuvar a su calificación. Se trata, como señalan las resoluciones antes citadas, 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.

5. Conviene recordar, antes de entrar a examinar las circunstancias concurrentes en este supuesto, que la exposición de motivos de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero, sobre contratos de crédito celebrados con consumidores sobre bienes inmuebles de uso residencial, 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.

cve: BOE-A-2026-24387
Verificable en https://www.boe.es

Por ello, no sólo las autoridades económicas sino todos los operadores jurídicos deben prestar la mayor diligencia en la consecución de esa finalidad de protección del consumidor, 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).

Anticipándose a esa normativa europea, ya la Ley 2/2009, de 31 de marzo, cuyo ámbito objetivo incluye la contratación de préstamos o créditos hipotecarios entre consumidores y personas físicas o jurídicas que, de manera profesional, realicen, entre otras, esa actividad crediticia, contiene un conjunto de normas cuya razón de ser radica en garantizar la transparencia del mercado hipotecario, incrementar la información precontractual y la protección a los usuarios y consumidores de productos financieros ofertados en dicho mercado.

Esta ley reafirma el deber de control sobre el cumplimiento de las obligaciones que impone –información precontractual, transparencia de las condiciones de los contratos, tasación, compensación por amortización anticipada, etc.– por parte de notarios y registradores de la propiedad al señalar en el artículo 18.1 que «en su condición de funcionarios públicos y derivado de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autorizan, los Notarios denegarán la autorización del préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando el mismo no cumpla la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta ley. Del mismo modo, los registradores denegarán la inscripción de las escrituras públicas del préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando no cumplan la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta ley».

En consecuencia, ha sido correcta la actuación de la registradora de la Propiedad al acudir, como medio para completar la calificación y evaluación del cumplimiento de los requisitos legales por parte del acreedor, a la consulta del «Servicio de Interconexión entre los Registros sobre prestamistas habituales» y no admitir sin más la afirmación negativa del acreedor-cesionario acerca de su condición de profesional, ya que la protección de los derechos de los consumidores exige extremar la diligencia y la utilización de todos los medios al alcance en el control del cumplimiento de la legalidad en este ámbito.

6. En cuanto al supuesto de hecho de este expediente, igual que en el recogido en las Resoluciones 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, si objetivamente es la normativa a aplicar y si el prestamista tiene el carácter de profesional.

Respecto a la primera cuestión, es cierto que una de las hipotecas se constituyó en el año 2007 a favor de una entidad de crédito, por lo que no le fue aplicable la normativa citada, tanto por el carácter del prestamista, como por la fecha de concesión del préstamo. Pero, dado que dicho préstamo fue objeto de novación en los años 2011, 2013, 2015 y 2017, vigente la Ley 2/2009, tal préstamo pasó a regirse por dicha ley a efectos de su gestión (circunstancia en la que se incidirá posteriormente), normativa que ha de entenderse sigue siendo aplicable al no haber sido el préstamo objeto de novación a partir de la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (disposición transitoria primera, números 1 y 2). Este mismo criterio resulta aplicable a la segunda hipoteca cedida, pues se constituyó en el año 2017 a favor también de una entidad de crédito, no habiendo sido novada tras la entrada en vigor de la citada Ley 5/2019.

En relación con la consideración como profesional del prestamista, 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 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

cve: BOE-A-2026-24387
Verificable en https://www.boe.es

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, 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 (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, 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 (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).

En definitiva, 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 o, en su caso, del cesionario 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 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, 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», 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.

Y es que, 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

cve: BOE-A-2026-24387
Verificable en https://www.boe.es

la protección de los legítimos intereses de los consumidores, 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 –artículo 8 de la Ley 2/2009–, 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.

Esta misma finalidad es perseguida en la propia norma de 31 de marzo de 2009, al señalar en el apartado 3 de su artículo 1: «Lo establecido en esta ley se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en otras Leyes generales o en la legislación de protección de los derechos de los consumidores y usuarios, en particular en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias (…) En caso de conflicto, será de aplicación la norma que contenga un régimen más preciso de control de las actividades definidas en el apartado primero o suponga una mayor protección de los consumidores y usuarios».

8. En el caso que nos ocupa los cesionarios se limitan a manifestar que no desarrollan como actividad profesional la concesión de préstamos, sin que conste diligencia alguna que incorpore a la escritura de cesión el «Informe de Actividad de Prestamista Negativo», obtenido de la consulta a la Agencia Notarial de Certificación al que reiterativamente se refiere el recurrente, que solo lo incorpora como documento complementario al recurso, y que, aunque se hubiera incorporado a la escritura, se encontraría contradicho por la consulta registral a la base de datos de prestamistas habituales del Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, como se expuesto en el fundamento de derecho cuarto.

A esa afirmación de los cesionarios, la registradora opone la existencia de un solo crédito hipotecario inscrito a favor de los mismos en un Registro de la Propiedad de otro distrito hipotecario, 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 con una finalidad de inversión.

Además, aunque existiera el referido informe de la Agencia Notarial de Certificación, debe tenerse en cuenta que 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 el otro préstamo hipotecario que aparece inscrito a favor del cesionario, siendo que a estos efectos se vienen a equiparar la figura de éste con la del prestamista como se analiza posteriormente.

Y, en cuanto al argumento del recurrente acerca de la ocasionalidad en la concesión o adquisición por cesión de créditos por parte de los interesados, debe ser rechazado porque según la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, recogiendo la doctrina de este Centro Directivo citada en los «Vistos», 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).

Así, la reciente Resolución de 12 de mayo de 2026 señala que la doctrina de esta Dirección General, antes de la entrada en vigor de la Ley 5/2019, era de que no era necesaria la concurrencia de una 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 (o no consumidores en préstamos residenciales), y que esa parece ser la doctrina que se ha sido recogido en el citado inciso final del artículo 2.1 de la Ley 5/2019 con la expresión antes citada «o, aun de

cve: BOE-A-2026-24387
Verificable en https://www.boe.es

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.

Por todo lo cual, estando acreditado por la registradora calificante que los cesionarios aparecen como titulares registrales de otra garantía hipotecaria que asegura la efectividad de otro préstamo o crédito, inscrita en otro Registro de la Propiedad en los términos antes expuestos; la declaración contenida en la escritura de cesión de crédito o, eventualmente, un posible informe notarial negativo incorporado a la misma, no pueden prevalecer en supuestos como el presente, en que se adquieren dos nuevos créditos, por carecer de suficiente fuerza enervante de la prueba obtenida por el registrador. Solo acreditando un error en la titularidad inscrita o la cancelación la hipoteca de referencia se podría refutar la utilización del informe en que se fundamenta la calificación recurrida.

9. En cuanto a la segunda de las cuestiones objeto del recurso, la aplicación al acreedor-cesionario, que es una entidad domiciliada en España, de los requisitos de inscripción en el Registro Público especial de prestamistas profesionales y suscripción de un seguro de responsabilidad civil o aval bancario alternativo; la registradora la defiende en la consideración de tratarse de requisitos necesarios y previos al inicio de la actividad de concesión de préstamos (vid. artículos 3 y 7 de la Ley 2/2009), requisitos que debe cumplir también el cesionario de los mismos porque, en caso contrario, sería fácil burlar la finalidad de la Ley 2/2009, de transparencia y protección de los consumidores que contraten préstamos con acreedores que no tuvieran la condición de entidades de crédito.

La parte recurrente, por su parte, afirma que la Ley 2/2009, únicamente se refiere a la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación (artículo 1, apartado 1, letra a), sin aludir a los supuestos de cesión o subrogación de los mismos, y que las obligaciones recogidas en la dicha ley son previas o simultáneas a la formalización del contrato, por lo que en nada afectan a su cesión posterior.

Es cierto que la Ley 2/2009, constituye una norma dirigida fundamentalmente a garantizar la ausencia de publicidad engañosa y la transparencia en la contratación de préstamos y créditos con consumidores, y que las obligaciones que impone se refieren prioritariamente a la fase precontractual y de formalización del contrato de préstamo, por lo que deben entenderse cumplidas en caso de cesión de un préstamo o crédito inscrito en el Registro de la Propiedad.

Pero esta realidad no excluye la necesidad de que el cesionario de tales préstamos, si se acredita la habitualidad, u ocasionalidad inversora, en la actividad de concesión de préstamos o en la subrogación activa en los mismos, deba cumplir los requisitos exigidos en la nota de calificación recurrida ya que obedecen a una segunda finalidad de la norma consistente en «cubrir las responsabilidades en que el acreedor pudiera incurrir frente a los consumidores por los perjuicios derivados de la realización de los servicios propios de la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios» (vid. artículos 7 y 14.1.a) de la Ley 2/2009), y esos perjuicios pueden generarse durante toda la vida del préstamo, como puede acontecer por una inadecuada adaptación de la cuota a la modificación del tipo de interés variable, por el cobro de una comisión o gasto no pactado, por la indisponibilidad del dinero en el plazo convenido en un crédito en cuenta corriente, por el no sometimiento a la resolución extrajudicial de conflictos pactada, o por el retraso en la cancelación de la hipoteca una vez pagada la deuda, entre otros supuestos ligados al ejercicio profesional de la actividad de prestamista.

Por tanto, las previsiones de salvaguarda en favor del prestatario-consumidor que establece la Ley 2/2009, no deben decaer en caso de cesión del crédito, en cuanto la posición jurídica del prestatario puede verse afectada.

Siguiendo esta doctrina, la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de la contratación de crédito inmobiliarios, en su artículo 42.1, dispone expresamente que tanto la actividad

cve: BOE-A-2026-24387
Verificable en https://www.boe.es

de concesión de los préstamos determinados en el artículo 2.1, como la de «gestión» de los mismos con carácter profesional, en los términos analizados, sólo podrá realizarse por aquellos prestamistas inmobiliarios debidamente inscritos en el Registro correspondiente. Criterio confirmado para los cesionarios en general por el Banco de España en los respectivos apartados 29 de los informes titulados «Preguntas Frecuentes» de 25 de octubre de 2019 y de 11 de junio de 2021.

Este mismo criterio ha sido recogido por la Directiva 2021/2167/UE de 24 de noviembre sobre los administradores de créditos y los compradores de créditos, pendiente de transposición en España, que en sus considerandos 21, 40 y concordantes señala que, en la medida que asumen la responsabilidad última en la administración de los créditos que adquieren, «los compradores de créditos pueden considerarse prestamistas en virtud de lo dispuesto en las Directivas 2008/48/CE (10) y 2014/17/UE», y que la propia Directiva no reduce el ámbito de aplicación de las normas de protección de los consumidores de la Unión o nacionales en el ámbito de dicha gestión de los créditos, sin perjuicio de que permite excluir del requisito de la autorización y Registro previo a aquellos compradores de carteras de créditos inmobiliarios domiciliados en otros Estados de la Unión, frente al citado informe del Banco de España.

10. En conclusión, al menos en las cesiones de créditos inmobiliarios singulares en favor de personas físicas o jurídicas domiciliadas en España, será necesario acreditar la inscripción del cesionario en el Registro público competente, según sea aplicable la Ley 2/2009 o la Ley 5/2019, así como de los seguros correspondientes, por la razón de que esa normativa de protección de consumidores exige que las personas que adquieren los créditos sujetos a la misma y, en consecuencia, asumen legalmente la responsabilidad última en la administración de los créditos que adquieren, deben cumplir los requisitos propios de los prestamistas.

11. Por la misma razón se considera congruente la exigencia de dichos requisitos cuando el crédito o créditos cedidos se encuentran en ejecución, exista o no nota marginal de ejecución en el procedimiento hipotecario.

El que esté en ejecución el crédito o préstamo hipotecario cedido no es un supuesto que esté excluido en la Ley 2/2009 ni en la Ley 5/2019. Por el contrario, la cesión de carteras hipotecarias socialmente es demandada como uno de los supuestos en que mayor protección debe dispensarse al deudor cedido, dada la posibilidad de existencia de cláusulas abusivas en el préstamo o crédito cedido, la necesidad de notificación al deudor para que deje de poder liberarse pagando al acreedor primitivo (artículo 1527 del Código Civil) o la posibilidad, si el crédito es litigioso, de ejercer el derecho de retracto (artículo 1535 del Código Civil).

Además, aunque en principio los préstamos vencidos no pueden ser objeto de novación (vid. Resolución de 15 de julio de 2013) nada impide que la ejecución quede sin efecto, bien porque se aprecie la no concurrencia de las causas de vencimiento, bien porque tratándose de vivienda habitual el deudor aun sin el consentimiento del acreedor, libere el bien mediante la consignación de las cantidades debidas (artículo 693.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) o simplemente porque se llegue a una transacción judicial en la ejecución.

La afirmación de la parte recurrente, acerca de que la finalidad de la adquisición de créditos en ejecución hipotecaria fue solo para llegar a un acuerdo transaccional con los deudores y adjudicarse el inmueble cancelando la hipoteca, corrobora lo anterior, y no deja de ser una manifestación de la finalidad inversora o profesional de la adquisición del crédito.

En definitiva, de no exigirse las garantías previstas en la Ley de crédito inmobiliario, podría llegar el cesionario a ser titular de una cartera de préstamos o créditos hipotecarios sin los requisitos legalmente exigibles en relación al consumidor.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación de la registradora de la Propiedad.

cve: BOE-A-2026-24387
Verificable en https://www.boe.es

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

cve: BOE-A-2026-24387
Verificable en https://www.boe.es