

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7673** *Resolución de 7 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Leganés nº 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de hipoteca entre entidades.*

En el recurso interpuesto por don G. L. A. V., en nombre y representación de la mercantil «Grupo Inverpréstamo, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Leganés número 2, don Vicente Carbonell Serrano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de hipoteca entre entidades que no son de crédito.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, don José Ángel Ruiz Prado, el día 29 de enero de 2016, con el número 250 de protocolo, se solicitó la inscripción de la cesión de una hipoteca resultando cedente y cesionario entidades no de crédito y sin constar la sociedad adquirente inscrita en el registro público administrativo de empresas prestamistas.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Leganés número 2, con fecha 2 de febrero de 2016, bajo el asiento número 152, del tomo 113 del Libro Diario fue objeto de la siguiente nota de calificación: «De conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, reformado por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso de la productividad, y en el artículo 248 de la Ley Hipotecaria y en relación a la escritura pública autorizada el 29 de enero de 2016 por el Notario de Barcelona don José Ángel Ruiz Prado, protocolo 250, la cual se ha recibido en el Registro por vía telemática y presentado en el Diario causando el asiento 152 del Diario 113, previa su calificación, no se accede hoy a la inscripción solicitada, teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: En la escritura presentada la sociedad Grupo Inverpréstamo, SL, con CIF número (...), como entidad cedente, y la sociedad Alelve Consulting, SL, con CIF número (...), como entidad cesionaria, pactan la cesión de un préstamo contra don J. A. C. F. por importe de 29.000 euros de principal, garantizado con una hipoteca sobre la finca registral 58.247 de Leganés n.º 2. Se observa el siguiente defecto: Debe acreditarse la inscripción de la entidad cedente y de la cesionaria en el Registro Público de Empresas previsto en el artículo 3 de la Ley 2/2009, y acreditarse la inscripción del seguro de responsabilidad o la constitución del aval bancario necesario, requisitos previos al inicio de dicha actividad de préstamo conforme establece dicha Ley 2/2009. Fundamentos de Derecho: 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 estas actividades. El artículo 18.1 de dicha ley dice: «Deberes notariales y registrales. 1. En su condición de funcionarios públicos y derivado de su deber genérico de control de la legalidad de los actos y negocios que autorizan... 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.» Y entre los requisitos previstos en dicha ley que los Notarios y registradores deberán controlar se encuentra según su artículo 3 el siguiente: «con carácter previo al inicio del ejercicio de su actividad, las empresas deberán inscribirse en los registros de las comunidades autónomas correspondientes a su domicilio social». La resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 13 de julio de 2.015 («BOE» de 22 de septiembre de 2015) establece que 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. Por todo lo expuesto, se suspende la inscripción. No se toma anotación preventiva de suspensión, por no haber sido solicitada. Contra esta calificación (...) Leganés, a 9 de marzo de 2016. El registrador (firma ilegible) Fdo. Vicente Carbonell Serrano.»

## III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma correspondió a la registradora de la Propiedad de Madrid número 28, doña María del Carmen de Grado Sanz, quien confirmó la calificación del registrador de la Propiedad de Leganés número 2 mediante nota de fecha 31 de marzo de 2016.

## IV

Contra la nota de calificación sustituida, don G. L. A. V., en nombre y representación de la mercantil «Grupo Inverpréstamo, S.L.», interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 25 de abril del año 2016, en base a los siguientes argumentos: «(...) Antecedentes de hecho 1.–Primero. Con fecha 22 de enero de 2016 Grupo Inverpréstamo, S.L., entidad que se dedica profesionalmente a la concesión de préstamos regulada por la Ley 2/2009, de 31 de marzo, concede un préstamo hipotecario a don J. A. C. F., por el importe de 29.000 € constituida con garantía hipotecaria de la vivienda número 58.247 del Registro de la Propiedad de Leganés 1 [sic] (...). 2.–Segundo. Que con fecha 29 de enero de 2016 Grupo Inverpréstamo, S.L., firma contrato de Cesión de Crédito Hipotecario a la entidad «Aelve Consulting, S.L.», en el cual la entidad Aelve Consulting, S.L., invierte un crédito de 29.000 € a la sociedad Grupo Inverpréstamo, S.L., para la obtención de una rentabilidad anual (...) 3.–Tercero. Con fecha 9 de marzo de 2016 se suspendió la inscripción de la escritura con protocolo 250 de 2016 del Notario don José Ángel Ruiz Prado presentada por la entidad Grupo Inverprestamo, S.L. Dicha escritura es una cesión de crédito hipotecario en la que se cede un derecho de crédito hipotecario que recae sobre la finca número 58.247 del Registro de la Propiedad de Leganés 1 (sic). 4.–Cuarto. Que en dicha escritura figura como cedente la mercantil Grupo Inverpréstamo, S.L., y como cesionaria la empresa «Aelve Consulting, S.L.». El objeto social de dicha entidad es regulado en su artículo 2.º de los Estatutos de la Sociedad: «La Sociedad tiene por objeto la prestación de servicios jurídicos, legales, administrativos, contables, informáticos, complementarios y auxiliares al ejercicio de la abogacía, al asesoramiento fiscal. Quedan excluidas, por tanto, aquellas actividades para cuyo ejercicio las disposiciones legales exijan requisitos especiales». Además de lo regulado en su estatuto social, el Notario da fe que no está especializada ni se dedica a la concesión de préstamos (...) Por lo tanto, el Notario legitima y autentica los actos que ha intervenido estas partes y manifiesta dejando constancia del hecho que constituye el presente objeto del recurso no es una empresa que se dedique a la actividad profesional de concesión de préstamos, y dando por veraz y cierto el acto jurídico en cuestión. 5.–Quinto. En fecha 9 de marzo de 2016 el registrador de la Propiedad de Leganés 2 calificó el documento con defectos señalando que la entidad «Aelve Consulting, S.L.» debe acreditar la inscripción en el Registro Público de Empresas previsto en el artículo 3 de la ley 2/2009. 6.–Sexto. Que, frente a dicha calificación negativa, se solicitó por esta parte la calificación sustitutoria la cual recayó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 28, doña Carmen de Grado Sanz, quien con fecha 31 de marzo de 2016 emitió calificación sustitutoria, confirmando la nota de denegación de fecha 31 de marzo

de 2016 del Registrador de la Propiedad de Leganés 2, objeto del presente recurso. 7.– Séptimo. Frente a la referida calificación negativa, el compareciente, en nombre de la sociedad mercantil cedente Grupo Inverpréstamo, S.L., en su condición de administrador solidario de la misma, al amparo de lo dispuesto en los arts. 324, ss. y concordantes de la Ley Hipotecaria, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso los siguientes: Fundamentos de Derecho de carácter jurídico-material 1.–Primero.–Que, el titular y concedente del préstamo es la entidad «Grupo Inverprestamo S.L.» dedicada a la concesión de préstamos hipotecarios y regulada por la Ley 2/2009, como también cumplidora de los requisitos exigidos, que cede a la empresa «Aelve Consulting, S.L.» un crédito hipotecario. No obstante, como veremos en los expositivos siguientes, no es de aplicabilidad a la entidad «Aelve Consulting, S.L.» la Ley 2/2009, puesto que dicha entidad no se dedica profesionalmente a la concesión de préstamos hipotecarios. 2.–Segundo.–Lo dispuesto en la Ley 2/2009 de 31 de marzo por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, en su Artículo Primero, Apartado Primero señala, de forma clara y taxativa, que será de aplicación dicha ley a la contratación de los consumidores con aquellas personas tanto físicas como jurídicas que, de manera profesional, realicen cualquiera de las actividades que consistan en: «a) La concesión de préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación. b) La intermediación para la celebración de un contrato de préstamo o crédito con cualquier finalidad, a un consumidor, mediante la presentación, propuesta o realización de trabajos preparatorios para la celebración de los mencionados contratos, incluida, en su caso, la puesta a disposición de tales contratos a los consumidores para su suscripción.» Del mismo modo, señala la Ley 2/2009 de 31 de Marzo, en su artículo 3 que «Con carácter previo al inicio del ejercicio de su actividad, las empresas deberán inscribirse en los registros de las comunidades autónomas correspondientes a su domicilio social». Para justificar que dicha entidad se dedica profesionalmente, entiende la Registradora que a su juicio existen indicios suficientes porque a su juicio: a) La registradora ha consultado el «Servicio colegial de Intercomunicación entre los Registros» y resulta que la sociedad cesionaria es titular, también a título de cesión de Grupo Inverprestamo S.L., de otra hipoteca. b) Le resulta significativo que la constitución de la hipoteca se realizó el 22 de enero de 2016 y la cesión el día 29 de enero de 2016. La mera sospecha no parece debido, equitativo y suficiente para ser objeto de calificación negativa por parte de la Registradora puesto que, como he mencionado arriba, se trata de una actividad de inversión que realiza la entidad «Aelve Consulting S.L.» a través del prestamista «Grupo Inverprestamo S.L.». Por otra parte, la literalidad de la Ley 2/2009 de 31 de marzo, no especifica en ningún momento que la parte cesionaria tenga la obligación de cumplir dichos requisitos ya que el ámbito de aplicación de dicha ley se refiere a la «La concesión de préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación», El espíritu de la dicha Ley en cuestión pretende garantizar la transparencia de las relaciones de los consumidores con las empresas que ofrecen contratos de préstamos hipotecarios, exigiendo como condición que la parte prestamista cumpla los requisitos al que se refiere en el precepto 3 de la mencionada Ley y no obligando a la parte inversora a dicho cumplimiento, asimismo, no tendría sentido exigir a la parte inversora el cumplimiento del artículo 7 de la Ley 2/2009, que exige la contratación de un seguro de responsabilidad civil o aval bancario, que cubra las responsabilidades en las que pudiera incurrir el prestamista frente a los consumidores, por los perjuicios derivados de la realización de servicios propios de la actividad de préstamos o créditos hipotecarios, porque como se puede ver en el documento de préstamo, pues quien firma y queda vinculado ante la parte prestataria es la entidad financiera Grupo Inverpréstamo S.L. donde se refleja en el contrato de préstamo hipotecario que la parte prestataria queda protegida por la Ley 22/2010 de 20 de Julio, del Código de Consumo de Catalunya, tras la modificación por la ley 20/2014 de 29 de diciembre, para la mejora de la protección de

personas consumidoras en materia de créditos y préstamos hipotecarios. 3.–Tercero.–La naturaleza jurídica de la cesión se debe al carácter meramente de la actividad de inversión que realiza la entidad mercantil Alelve Consulting S.L. semejándose a como cualquier actividad de inversión que realizan a diario y frecuentemente personas físicas o jurídicas en mercados de valores o en actividades de inversión como pueden ser los depósitos bancarios, planes de pensiones, etc. Estas actividades de inversión no tienen carácter profesional aunque se realicen de manera habitual como puede ser que una persona invierta sus ahorros en la compra de acciones en una compañía. La entidad cesionaria adquiere el préstamo hipotecario todo ello sin perjuicio contra la parte prestataria, quien tiene firmado el contrato de préstamo con la empresa Grupo Inverprestamo S.L y quien administra y gestiona el préstamo con la parte prestataria. No existe por tanto un reemplazo en el contrato de préstamo entre dos entidades prestamistas, sino una compra del derecho de crédito para la consecución de una rentabilidad. 4.–Cuarto. En la estipulación II de la escritura de cesión, el Notario D. José Ángel Ruiz Prado dando fe que la entidad mercantil cesionaria no está especializada en el asesoramiento profesional ni realiza de manera profesional actividades de concesión de préstamos o créditos hipotecarios sujetos a la Ley 2/2009 de 31 de Marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios, es suficiente y de iure para entender la actividad meramente inversora de la operación.»

V

El registrador notificó la interposición del recurso al Notario autorizante, quien no emitió escrito de alegaciones, y suscribió informe el día 12 de mayo de 2016, elevando el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 18, 19, 19 bis, 21 y 327 de la Ley Hipotecaria; 98 y 117 del Reglamento Hipotecario; 1, 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; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009, 14 de marzo de 2013 y 21 de enero de 2015; las Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 16 de diciembre de 2009 y 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero y 8 de junio de 2011, 23 de enero, 16 y 27 de febrero, 20 y 28 de junio y 18, 26 y 27 de julio de 2012, 2 de enero, 2 de marzo, 1 de junio, 1 y 11 de julio, 6 y 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, 5 de febrero y 3, 6 y 9 de octubre de 2014 y 4 de febrero, 13 de julio, 7 de septiembre y de 5 de octubre de 2015.

1. Es objeto de este recurso resolver acerca de la necesidad de la previa inscripción en el registro público de empresas prestamistas en relación al cesionario de un crédito garantizado con hipoteca, cuando tanto transmitente como adquirente en dicha operación no son entidades de crédito.

2. Como cuestión preliminar, debemos analizar la influencia que pudiera tener un documento (acta notarial de manifestaciones, que de por sí carece de valor más allá del hecho de haberse verificado dichas manifestaciones, pero no resulta justificativo de su contenido, que podría quedar desacreditado por otros medios de prueba) que ha sido presentado con posterioridad a la calificación original, dentro del trámite de este recurso. Es cuestión ya resuelta por este Centro Directivo, en relación a los artículos 327 de la Ley Hipotecaria y 117 de su Reglamento, que el recurso contra la calificación sólo puede tener lugar, en observancia a los títulos presentados para dicha operación y en confrontación con la nota de valoración emitida por el registrador competente. Cualquier otro medio de prueba, no puede sino ser objeto de presentación ante ese mismo encargado, para, con toda la documentación a la vista, emitir un nuevo juicio acerca de su acceso a los libros del

Registro, pero no puede alterar la necesaria igualdad que debe mantenerse en el trámite del recurso, por lo que cualquier tipo de nueva titulación aportada durante éste debe ser no tenida en cuenta, de ahí que el acta referida no pueda ser objeto de valoración alguna por parte de este Centro Directivo a la hora de resolver el recurso interpuesto.

3. Entrando a valorar el defecto en sí alegado, el mismo puede desglosarse, tal y como ya se verificó en la Resolución de 13 de julio de 2015 en dos aspectos determinantes: por un lado, el ámbito de aplicación de la Ley de 31 de marzo de 2009, 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, a un caso como el planteado teniendo en cuenta las circunstancias subjetivas definitorias del adquirente del crédito transmitido; y por otro, en cuanto a su sujeción atendiendo a las características de la operación realizada, esto es, la cesión del crédito en sí, como objeto incluido –o no– en el ámbito objetivo de la norma.

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

El uso verificado por la registradora consistente en la consulta al servicio colegial correspondiente, como ha tenido en consideración este Centro Directivo, incentivador de una correcta y completa evaluación del negocio presentado a calificación, ha revelado una cierta habitualidad del adquirente del préstamo en la operación de referencia, y esta circunstancia, apoya de manera suficiente la exigencia impuesta por el registrador, al exigir la previa inscripción en el registro de empresas prestamistas no financieras, aplicando de esta manera la normativa recogida en la Ley de 2009. Es evidente que la repetición en la intervención en el mercado crediticio, unido a otros indicios, evidencian una alta probabilidad de actuación profesional de la cesionaria en la concesión o adquisición de operaciones crediticias fuera de los cauces financieros regulados. El consumidor, como ha tenido a bien señalar nuestro Tribunal Supremo y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (tal y como se recoge en los fallos señalados en los «Vistos»), se encuentra en una situación de debilidad en el ámbito de la contratación en masa o por adhesión, por lo que las normas que protegen sus intereses merecen una interpretación amplia en favor del interesado adherente, de tal manera que la protección que las mismas le confieran quede verdaderamente asegurada y resulte efectiva, debiéndose por ello potenciar la aplicación de las normas que defiendan estos intereses. 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, la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad, la Ley de 23 de julio de 1908, de nulidad de los contratos de préstamos usurarios, la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo y la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores. 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». Por ello, el defecto en este aspecto debe mantenerse.



5. En cuanto al segundo de los aspectos trascendentes de la impugnación debemos analizar si el negocio jurídico de «cesión del contrato» debe reputarse contenido dentro del ámbito de aplicación de la norma de 31 de marzo de 2009. Transcribiendo el tenor literal del artículo 1 de la misma: «Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a la contratación de los consumidores con aquellas personas físicas o jurídicas (en adelante, las empresas) que, de manera profesional, realicen cualquiera de las actividades que consistan en: a) La concesión de préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación. b) La intermediación para la celebración de un contrato de préstamo o crédito con cualquier finalidad, a un consumidor, mediante la presentación, propuesta o realización de trabajos preparatorios para la celebración de los mencionados contratos, incluida, en su caso, la puesta a disposición de tales contratos a los consumidores para su suscripción (...)» y siguiendo con la doctrina de este Centro Directivo, si bien el articulado parece recoger una aplicación sólo a operaciones de concesión de préstamos 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 (máxime cuando el mismo se hace a los pocos días de la firma del contrato original) 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, sin necesidad de autorización, y ni siquiera notificación al deudor cedido, tal y como resulta de los artículos 149 y 150 de la Ley Hipotecaria 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, tal y como ocurre en el caso aquí planteado. El establecimiento de una serie de condiciones específicas a las empresas –ya sean personas físicas o jurídicas– que deseen actuar en el mercado de concesión de préstamos y créditos sin tener la consideración de entidad de crédito como tal, implica que la adquisición de los créditos ya concedidos por medio de un negocio de cesión queden igualmente sujetas al régimen de las concesionarias originarias, puesto que muchas de esas limitaciones quedan orientadas al control de la solvencia, transparencia y correcta actuación en el mercado (siendo estas circunstancias imperativas, tal y como señala el artículo 6 de la ley en cuestión), y si estas imposiciones se exigen al acreedor como concedente de la operación del crédito o préstamo, deben igualmente imponerse al que se subrogue en su condición, como ocurre, a modo de ejemplo, en el contrato de cesión del mismo préstamo o crédito. Estas consideraciones no pueden decaer por la alegación formulada por la recurrente consistente en que la gestión y administración del préstamo se conservan –según resulta del propio contrato de cesión– en la entidad cedente, puesto que esta circunstancia no altera la condición del cesionario como nuevo titular del crédito y de su responsabilidad para con el deudor cedido. Por ello, este segundo aspecto del defecto alegado debe ser igualmente mantenido.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 7 de julio de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.