III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22861 *Resolución de 16 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Sant Cugat del Vallès n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por doña S. P. B., en nombre y representación de la sociedad «Intek Medical Technology, SLU», contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès número 2 doña Ana María Sabater Mataix, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de préstamo hipotecario por razón de no haberse acreditado que el cesionario se encuentra inscrito en el Registro especial de empresas prestamistas y la contratación de un seguro de responsabilidad civil que cubra las responsabilidades en que pueda incurrir frente a los prestatarios consumidores, y por no haberse acreditado la comunicación de la cesión de la hipoteca a la parte deudora, puesto que existe un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria y, por tanto, se trata de un crédito litigioso.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 20 de febrero de 2026 por el notario de Barcelona, don Francisco Palop Tordera, con el número 800 de protocolo, de cesión de crédito hipotecario, la sociedad «Prosperity Lux SPV, S.A.R.L.» cedió a favor de la sociedad «Intek Medical Technology, SLU» el crédito hipotecario constituido sobre la finca registral número 57.973 del término municipal Sant Cugat del Vallès y sobre la finca registral número 4.770 del mismo Ayuntamiento, ambas pertenecientes al Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallés número 2, consistentes en una vivienda unifamiliar aislada y un terreno no urbanizable colindante, de titularidad de cuatro personas físicas.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación negativa:

«Documento público-Nota calificación.
Documento presentado bajo el Asiento 202 del Diario 2026.
Entrada: 601/2026.
Ana María Sabater Mataix, registradora de la Propiedad, titular del Registro de la Propiedad número dos de Sant Cugat del Vallès,
Hago constar que:

Examinado y calificado, conforme a los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, el documento que causó el asiento de presentación 202 del Diario 2026, en esta fecha se suspende su inscripción por los siguientes defectos subsanables:

1) Falta acreditar la inscripción en el registro público de empresas prestamistas de la sociedad cesionaria, que es la sociedad “Intek Medical Technology, SLU” y, en su

cve: BOE-A-2026-22861
Verificable en https://www.boe.es

caso, la contratación de un seguro de responsabilidad civil que cubra las responsabilidades en que pueda incurrir frente a los consumidores.

2) Y no acreditarse la comunicación de la cesión de la hipoteca a la parte deudora, puesto que existe un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria –al que se hace mención en el propio documento– y, por tanto, se trata de un crédito litigioso.

Dicha calificación se funda en los siguientes:

Hechos:

Recibida por vía telemática a las catorce horas y siete minutos –y tramitada por "Tertal Distribuciones, SL"–, una escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Francisco Palop Tordera, a veinte de febrero del año dos mil veintiséis, con el número 800/2026 de su protocolo, por la que se cede a favor de la sociedad "Intek Medical Technology SLU" el derecho real de hipoteca que grava y consta a favor de la compañía "Prosperity Lux SPV S.A.R.L.", las fincas 4.770 y 57.973.

Con fecha veinte de febrero de dos mil veintiséis, se suspendió la calificación por falta de pago del impuesto; y con fecha veintisiete de febrero siguiente, fue aportada también por vía telemática otra copia electrónica de la escritura en la que obran protocolizados los testimonios de los documentos acreditativos de la presentación y pago del impuesto.

Fundamentos de Derecho:

a) En cuanto al primer defecto, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado-Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante DGSJFP) de 7 de julio de 2016 entendió que en caso de cesión de un crédito hipotecario debía exigirse al cesionario que no era una entidad de crédito la inscripción en el registro público de empresas prestamistas. La Dirección General fue clara, los requisitos de la entonces Ley 2/2009 se aplican también en el momento de la cesión del crédito hipotecario. Esta doctrina fue reiterada por la DGSJFP en sus resoluciones de 22 de julio y 13 de septiembre de 2016.

Y, por otra parte, el artículo 7 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, sobre la contratación de los consumidores de préstamos y créditos hipotecarios y servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, establece lo siguiente: "Artículo 7. Seguro de responsabilidad civil o aval bancario. Con carácter previo a su inscripción en los registros previstos en el artículo 3, 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".

b) Y en cuanto al segundo y último defecto, el crédito que es objeto de la cesión se trata de un crédito litigioso. Por tanto, es necesario que se acredite la notificación la parte deudora al que se refiere la cláusula "Secta [sic].–Notificación al deudor cedido", puesto que la misma tiene derecho a la extinción del crédito litigioso, de conformidad con lo estipulado en el artículo 1.535 del Código Civil, que establece que "Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho. Se tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste a la demanda relativa al mismo. El deudor podrá usar su derecho dentro de nueve días, contados desde que el cesionario le reclame el pago".

En este caso y tratándose de un crédito litigioso el que es objeto de la cesión por hacerse constar en el propio documento que existe un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria, es necesario que se acredite dicha cesión a la parte deudora, a efectos de lo estipulado en el artículo 1.535 del Código Civil, según ya he ha hecho constar anteriormente.

cve: BOE-A-2026-22861
Verificable en https://www.boe.es

En virtud de los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción del precedente documento, por los defectos subsanables señalados al principio de esta nota, no practicándose anotación preventiva de suspensión por no solicitarse.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por 60 días hábiles a partir de la notificación conforme al artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (…)

Santa Cugat del Vallès, a fecha de la firma. La registradora, Fdo. Doña Ana María Sabater Mataix Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María Sabater Mataix registrador/a titular de Sant Cugat del Vallès a día veinticuatro de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. P. B., en nombre y representación de la sociedad «Intek Medical Technology, SLU», interpuso recurso el día 24 de abril de 2026 mediante escrito, resumidamente, en los siguientes argumentos:

«Hechos (…)

Primero. Presentación Registro de la Propiedad de Sant Cugat Valles 2 (…).

Segundo. Calificación negativa.

Con fecha veinticuatro de marzo del dos mil Veintiséis por este Registro de la Propiedad se emitió calificación negativa suspendiendo la inscripción solicitada por los siguientes motivos:

– Defecto primero: Falta de acreditación de la inscripción de la sociedad cesionaria en el Registro público de empresas prestamistas y, en su caso, de la contratación de un seguro de responsabilidad civil, conforme a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en adelante, LCCI).

– Defecto segundo: Consideración del crédito cedido como litigioso a los efectos del artículo 1535 del Código Civil, con exigencia de notificación al deudor para posibilitar el ejercicio del derecho de retracto.

Que, no estando conforme con dicha calificación negativa, mediante el presente escrito formula recurso gubernativo frente a la misma, con base en los siguientes:

Fundamentos Jurídicos

Previo.–Falta de Condición legal de “Consumidores”.

El Tribunal Supremo es diáfano en la fijación de los requisitos preceptivos para ostentar la condición de consumidor a los efectos de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios 01/2007 y, en consecuencia, la aplicabilidad al supuesto concreto de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en adelante, LCCI).

Se exige por el Tribunal que, con carácter íntegro y sin fragmentar, el crédito debe destinarse por el prestatario a un propósito ajeno a la actividad empresarial y debe ostentar un destino estrictamente personal y doméstico y, en ausencia de ello, no puede considerarse “consumidor” al prestatario.

Efectivamente, entre muchas otras, la Sentencia del Tribunal Supremo 479/2022, 14 de junio de 2022:

– Tanto de la propia demanda, como de la documentación aportada con ella, se desprende que el contrato litigioso tuvo una finalidad mixta, porque por un lado el capital del préstamo sirvió para liquidar y cancelar un previo préstamo que tenía el demandante

cve: BOE-A-2026-22861
Verificable en https://www.boe.es

con otra entidad, y por otro, para financiar la adquisición de un inmueble cuyo destino no consta. Pero esa documentación revela que, sobre un capital de 280.000 euros, se destinaron 216.364,36 euros a la cancelación del primer préstamo, cuya finalidad sí era empresarial, puesto que financió la compra del local donde el Sr. Simón ejerce su actividad comercial.

– Por tanto, no puede sostenerse que la finalidad privada (o doméstica, como la llama el recurrente) fuera preponderante, sino todo lo contrario. Por lo que al demandante no puede reconocérsele la cualidad legal de consumidor, en los términos antes expuestos.

– En cuya virtud, el recurso de casación debe ser desestimado.

Esta parte, con absoluto respeto a la Sra. Registradora, debe facilitar los elementos de prueba adecuados para acreditar que el crédito no se destinó a un propósito ajeno a actividad personal o residencial habitual y, en consecuencia, no es de aplicación la LCCI.

La finca cuya garantía real se ha adquirido:

La finca consiste en una vivienda unifamiliar con una superficie de unos setecientos metros cuadrados en un terreno de mil setecientos novena y ocho metros cuadrados.

– Urbana: Finca señalada con el número 42 en el plano de adjudicación de fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Urbanística número (…), del término municipal de Sant Cugat del Vallès, lugar denominado (…) Vivienda unifamiliar aislada (…), que se compone de tres plantas y jardín

Conforme la descripción registral, su naturaleza es vivienda de alto standing de dimensiones relevantes no residencia permanente.

Propietarios en régimen de proindiviso:

Don M. C. D., doña M. R. L. G., doña I. L. G. y doña M. A. G. B. M.

Es notorio y público que no se trata de la residencia habitual o permanente de ninguno de ellos, ni consta empadronamiento de ninguno en la citada finca.

Destino específico del inmueble.

La finca se destina, con carácter permanente y habitual, al régimen y explotación por apartamento turístico y sede social de diferentes mercantiles, prueba de ello, son las imágenes que se facilitan, en todas ellas, se reseña el régimen turístico de la finca:

[se incorporan fotos de páginas web de las entidades Airbnb, idealista, trip y otros, en que se anuncia la finca con destino a alojamiento turístico]

En relación con el defecto primero: inaplicabilidad de la LCCI por ausencia de habitualidad o profesionalidad debe suponer la revocación de este.

Primero. Ejercicio de actividad profesional de la cesionaria.

El artículo 1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, delimita expresamente su ámbito de aplicación subjetivo a aquellos prestamistas que actúen “en el ejercicio de su actividad profesional”. En el mismo sentido, el Considerando 10 de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, que la LCCI transpone al ordenamiento español, exige que la actividad crediticia sea ejercida “a título profesional” para quedar sometida a su régimen.

La sociedad Intek Medical Technology no tiene por objeto social la adquisición habitual ni profesional de créditos hipotecarios, el 95% de su actividad es el desarrollo de tecnología para el sector médico estético:

[se inserta imagen]

cve: BOE-A-2026-22861
Verificable en https://www.boe.es

Segundo. Compra de créditos no habitual en la sociedad.

La habitualidad o profesionalidad en la concesión o adquisición de créditos hipotecarios no puede presumirse por el mero hecho de ostentar la forma jurídica de sociedad mercantil. Para que dicha condición concurra resulta necesario que:

– La actividad de concesión o adquisición de créditos constituya parte del objeto social real y efectivo de la entidad.
– Dicha actividad se realice de forma repetida, sistemática y con vocación de continuidad.
– Exista una organización empresarial orientada específicamente a dicha actividad.

Esta sociedad no ampara ninguno de los elementos señalados, tratándose se una compra de crédito, no destinado a consumidores, sobre una vivienda no habitual y un crédito que, en caso alguno puede, considerarse litigioso porque nunca fue ni ha sido opuesto formalmente por los deudores prestatarios.

En el presente caso, la sociedad cesionaria Intek Medical Technology no tiene por objeto social la adquisición habitual ni profesional de créditos hipotecarios, como se acredita mediante la escritura de constitución y estatutos sociales que se acompañan como. La adquisición del crédito objeto de la presente cesión constituye un acto aislado y singular, realizado al margen de cualquier actividad profesional o empresarial recurrente en este ámbito, tal y como se acredita mediante certificación del órgano de administración (…)

En consecuencia, no concurriendo el presupuesto de habitualidad o profesionalidad que exige la LCCI para su aplicación, la sociedad cesionaria no queda sujeta a la obligación de inscripción en el Registro de prestamistas inmobiliarios ni a la de suscripción de seguro de responsabilidad civil previstos en los artículos 28 y 29 de dicha Ley. Extender tales obligaciones a la adquisición aislada de un crédito hipotecario excedería del ámbito de la Directiva 2014/17/UE y de la propia LCCI, incurriendo en una interpretación extensiva contraria al principio de legalidad registral.

En relación con el defecto segundo: el crédito no es litigioso a efectos del artículo 1535 del Código Civil.

Primero. El artículo 1535 del Código Civil, que regula el retracto de créditos litigiosos, establece el derecho del deudor cedido a extinguir el crédito satisfaciendo al cesionario el precio que este hubiera pagado por él, cuando el crédito sea litigioso. La doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, entre otras las Sentencias número 792/2011 y 211/2019, ha establecido con claridad que la litigiosidad a efectos de este precepto exige la concurrencia de dos requisitos acumulativos:

– Requisito formal: la existencia de un proceso judicial pendiente sobre el crédito.
– Requisito material: que la existencia o la cuantía del crédito esté efectiva y actualmente contestada y discutida por el deudor.

Segundo. Crédito no litigioso.

En el presente supuesto, el deudor fue sometido a un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que, en ninguna de sus fases procesales y nos encontramos con decreto de subasta acordado, se formuló oposición de clase alguna. La ausencia total de oposición o contestación por parte del ejecutado determina que no concurra el requisito material de litigiosidad, ya que el crédito nunca fue objeto de controversia real sobre su existencia o cuantía, como exige el Alto Tribunal. Así resulta de la documentación procesal.

El procedimiento de ejecución hipotecaria tiene naturaleza ejecutiva, no declarativa. El título ejecutivo –la escritura de hipoteca– lleva aparejada ejecución sin necesidad de declaración previa del derecho. La pasividad absoluta del deudor confirma que nunca existió controversia alguna sobre el crédito y, en consecuencia, no nace el derecho de

cve: BOE-A-2026-22861
Verificable en https://www.boe.es

retracto del artículo 1535 del Código Civil, lo que priva de todo fundamento jurídico a la exigencia de notificación al deudor como requisito registral.

La finalidad protectora del artículo 1535 del Código Civil es evitar la especulación con la deuda ajena en perjuicio del deudor. Dicha finalidad carece de sentido cuando el propio deudor, en ningún momento del procedimiento judicial que afectaba a su patrimonio, mostró interés en discutir o impugnar el crédito. Aplicar el precepto en estos casos supondría una extensión analógica contraria a su *ratio legis* y generaría una carga injustificada para el tráfico jurídico.

Precisamente la firmante, adquirió el crédito por todos y cada uno de los motivos que se han facilitado, considerando que el crédito no se destinó a actividad ajena a la profesional y que la vivienda no es la permanente y habitual de ninguno de sus copropietarios.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de lo establecido en los artículos 325 a 328 de la Ley Hipotecaria, Respetuosamente solicita:

Que, teniendo por presentado el presente recurso gubernativo en tiempo y forma, junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo y, previos los trámites procedimentales oportunos, dictar resolución por la que:

1. Se revoque el defecto primero de la calificación negativa, por cuanto los copropietarios deudores no ostentan la condición legal de consumidores a los efectos preceptivos, y la sociedad cesionaria Intek Medical Technology, SLU no actúa de forma habitual ni profesional en la concesión o adquisición de créditos hipotecarios, quedando por ello fuera del ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, no siendo exigibles los requisitos de inscripción en el Registro de prestamistas inmobiliarios ni de suscripción de seguro de responsabilidad civil.
2. Se revoque el defecto segundo de la calificación negativa, por cuanto el crédito cedido no tiene la consideración de litigioso a los efectos del artículo 1.535 del Código Civil, al no haber formulado el deudor oposición alguna durante el procedimiento de ejecución hipotecaria, sin que por tanto sea exigible notificación alguna a dicho deudor como presupuesto para la inscripción.
3. En consecuencia, se ordene al Registro de la Propiedad n.º 2 de Sant Cugat del Vallès la práctica de la inscripción de la escritura de cesión de crédito con garantía hipotecaria otorgada ante el Notario Don Francisco Palop Tordera en fecha 20 de febrero de 2026, número 800/2026 de su protocolo.»

IV

La registradora de la Propiedad, con fecha 11 de mayo de 2026, emitió el preceptivo informe, confirmando la citada nota de calificación recurrida, y elevó el expediente a este centro directivo. La interposición del indicado recurso fue comunicada telemáticamente al notario autorizante del título calificado, sin que se haya recibido alegación alguna por su parte.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 18, 19, 19 bis y 21 de la Ley Hipotecaria; 2.3, 9, 14, 16, 17 y 18 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito; 2 y la disposición transitoria primera de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; la disposición transitoria única del Real Decreto 106/2011, de 28 de enero, por el que se crea y regula el Registro estatal de empresas previsto en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de

cve: BOE-A-2026-22861
Verificable en https://www.boe.es

préstamo o crédito, y se fija el importe mínimo del seguro de responsabilidad o aval bancario para el ejercicio de estas actividades; la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010; la Directiva (UE) 2021/2167 del Parlamento Europeo y del Consejo de 24 de noviembre de 2021 sobre los administradores de créditos y los compradores de créditos y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2014/17/UE; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009 (As. C-243/08), 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11) y 21 de enero de 2015 (C-482/123, C-484/13, C/484/13 y C-487/13); las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2001, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 16 de diciembre de 2009, 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013 y 5 de marzo y 20 de octubre de 2026; 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 octubre de 2016, 26 de julio de 2017, 13 de diciembre de 2018 y 13 y 27 de junio de 2019, sobre habitualidad en la concesión de préstamos, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de febrero y 13 de julio de 2015, 7 y 22 de julio y 10 de octubre de 2016 y 21 de enero de 2020, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de septiembre de 2021 y 14 de marzo de 2023, sobre aplicación 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.

1. Mediante escritura autorizada el día 27 de abril de 2008 por el notario de Barcelona, don Josep María Valls i Xufre, con el número 462 de su protocolo, la entidad «Banco Primus, SA, Sucursal en España», concedió a cuatro personas físicas un préstamo con garantía hipotecaria que una finca, la registral 4.770 del Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallés número 2.

La responsabilidad hipotecaria de dicha hipoteca fue distribuida posterior entre dos fincas, una finca que se segregó de la citada finca matriz para aportarla a un proyecto de reparcelación urbanística y una finca rústica –no urbanizable– colindante, que es resto de esa finca matriz (finca registral 4.770, mediante una instancia privada de fecha 30 de septiembre de 2009, con firma legitimada por el notario de Barcelona, don Josep María Valls i Xufre). La primera de ellas pasó por subrogación real a ser la finca de reemplazo registral 57.973, que hoy se trata de una vivienda unifamiliar aislada, y que constituye la otra finca gravada.

En virtud de escritura autorizada el día 25 de junio de 2025 por el notario de Madrid don Antonio de la Esperanza Rodríguez, con el número 3.062 de su protocolo, «Banco Primus, SA, Sucursal en España» cedió a la entidad «Prosperity Lux SPV, S.A.R.L.» el referido crédito hipotecario respecto a las dos fincas, subrogándose en todos sus derechos y obligaciones del primitivo acreedor.

Finalmente, mediante la escritura objeto de este recurso, autorizada el día 20 de febrero de 2026 por el notario de Barcelona, don Francisco Palop Tordera, con el número 800 de protocolo, la sociedad «Prosperity Lux SPV, S.A.R.L.» cedió el referido crédito hipotecario a favor de la sociedad «Intek Medical Technology, SLU».

El referido crédito hipotecario no ha sido objeto de modificación o novación alguna en su contenido desde la constitución, salvo una distribución de la responsabilidad

cve: BOE-A-2026-22861
Verificable en https://www.boe.es

hipotecara antes expresada llevada a cabo en septiembre del año 2009. En consecuencia, se encuentra sujeto a la aplicación 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, y no la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de regulación de la contratación de créditos inmobiliarios, a la que se refiere la parte recurrente para negar la aplicación de ambas normas, así como la propia registradora de la Propiedad en su informe.

Son otras circunstancias concurrentes en el presente supuesto las siguientes:

a) Las fincas hipotecadas, según el Registro de la Propiedad, son una vivienda familiar aislada de tres plantas y una finca rústica colindante; señalando la recurrente que la vivienda no es el domicilio habitual de los prestatarios personas físicas, sino que está destinada al régimen y explotación «por apartamento turístico» y sede social de diferentes mercantiles. Para acreditar estos extremos acompaña anuncios de «Airbnb» y otras plataformas en las que se publicita tanto para su alquiler turístico como «villa moderna completa» (entre 4 y 12 ocupantes), como para el alquiler de una sola habitación para dos personas.

En el Registro de la Propiedad no consta la asignación de número de registro único de alquiler de ninguna de esas categorías o tipos, señalando la registradora calificante en su informe que en el momento de concesión del préstamo en el año 2008 la vivienda tenía un carácter exclusivamente residencial, y que se ha presentado, posteriormente a la cesión, una instancia solicitando la asignación de número de registro único de alquiler aportándose la licencia municipal de «hogar compartido», licencia que es del año 2022 y que se solo se refiere al alquiler de una habitación.

b) El cesionario es la sociedad, «Intek Medical Technology, SLU», cuyo objeto social no es la concesión ni la adquisición habitual ni profesional de créditos hipotecarios, sino que tiene por objeto social principal realizar estudios clínicos funcionales de maquinaria y equipos de medicina estética, así como el diseño, investigación clínica y desarrollo de soluciones globales para el sector médico-estético; lo que se acredita mediante la aportación al recurso de la escritura de constitución y estatutos sociales.

c) Consta en el Registro de la Propiedad una nota marginal de fecha 25 de marzo de 2025, de expedición de certificación de dominio y cargas a efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria número 1121/2024-4 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 6 de Rubí.

A este respecto en el recurso se señala que, según la documentación procesal obtenida, los deudores en ninguna de sus fases procesales de la ejecución hipotecaria hasta la fase de decreto de subasta en que se encuentra han formulado oposición de clase alguna acerca de la existencia o cuantía de la deuda reclamada, y que esa ausencia total de oposición o contestación por parte del ejecutado determina que no concurra el requisito material de litigiosidad.

2. En relación con el primer defecto de la nota de calificación, la falta de acreditación de la inscripción en el registro público de empresas prestamistas de la sociedad cesionaria, que es la sociedad «Intek Medical Technology, SLU» y, en su caso, de la contratación de un seguro de responsabilidad civil que cubra las responsabilidades en que pueda incurrir frente a los consumidores; dos son las cuestiones que plantea el presente recurso:

La primera cuestión consiste en determinar, una vez que temporalmente resulta aplicable la Ley 2/2009 por razón de su fecha de concesión del préstamo hipotecario y de la ausencia de novaciones del mismo, cuáles son los requisitos que hacen aplicable la misma a las operaciones de préstamo o crédito hipotecario celebradas bajo su normativa.

A este respecto, el artículo 1.a) 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, en su

cve: BOE-A-2026-22861
Verificable en https://www.boe.es

redacción original, señalaba que lo dispuesto en la misma es 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; teniendo la consideración de consumidores las personas físicas y jurídicas que, en los contratos a que se refiera la Ley, actúan en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional.

Ello abre, teniendo en cuenta las alegaciones de la recurrente, a su vez, diversos interrogantes, como son las condiciones que deben reunir los prestamistas no entidades de crédito para ser considerados profesionales, las circunstancias que debe reunir el prestatario para gozar del carácter de consumidor, y si el carácter residencial de la finca hipotecada tiene o no transcendencia a estos efectos. 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; así como si el hecho de que el inmueble hipotecado no sea la residencia habitual o permanente de ninguno de sus propietarios y se destine a su explotación como apartamento turístico, en todo o en parte, excluye la aplicación de la citada normativa.

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

3. En cuanto al supuesto de hecho de este expediente, semejante a los recogidos en las Resoluciones señaladas en la nota de calificación (cfr. Resoluciones de 4 de febrero de 2015, y 7 de julio, 22 de julio y 13 de septiembre de 2016), 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, como se ha indicado, la hipoteca se constituyó en el año 2008 a favor de una entidad de crédito, por lo que no le fue aplicable la normativa citada, tanto por el carácter del prestamista –como veremos–, como por la fecha de concesión del préstamo. Pero, dado que dicho préstamo fue objeto de distribución hipotecaria en el año 2009, después de la entrada en vigor de dicha ley, tal préstamo pasó a regirse por la misma 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, de acuerdo con la dicción de su disposición transitoria primera, números 1 y 2.

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 de este ámbito, siendo las diferentes normas que, de un modo u otro, aluden a este término las que en ocasiones han fijado criterios objetivos para considerar la existencia de tal carácter (por ejemplo, la legislación fiscal para entender como habitual un domicilio). Fuera de estos supuestos la resolución de la controversia sobre el carácter habitual o no de una actividad sólo puede producirse por la valoración de las pruebas existentes en uno u otro sentido.

En orden a la obtención de pruebas acerca de la habitualidad en la concesión de préstamos por parte de un acreedor determinado, es doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas resoluciones, que el registrador en el ejercicio de su función

cve: BOE-A-2026-22861
Verificable en https://www.boe.es

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 (cfr. 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 (cfr. 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 (cfr. 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 (cfr. Resolución de 1 de junio de 2013), o calificar la declaración de concurso por consulta al Registro Mercantil o al Registro Público Concursal (cfr. 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 (cfr. 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 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.

4. En el supuesto objeto de este recurso, la registradora calificante argumenta genéricamente que, según doctrina de este Centro Directivo, en caso de cesión de un crédito hipotecario, debe exigirse al cesionario que no era una entidad de crédito, como ocurre en este caso, la inscripción en el registro público de empresas prestamistas del Ministerio de Consumo. Pero no pone de manifiesto, en su nota de calificación, que la cesionaria citada, resulte ser prestamista habitual porque, según la consulta efectuada al Servicio de «prestamistas habituales» del Colegio de Registradores de la Propiedad, figura como titular de distintos derechos reales de hipoteca, en uno o varios registros de la Propiedad.

Por dicha razón, la argumentación de la nota de calificación no es suficiente para enervar el hecho de que el objeto social del cesionario no tenga relación con la concesión o gestión de préstamos y créditos, y su afirmación de no ejercer profesionalmente dicha actividad; no siendo, en consecuencia, aplicable lo dispuesto en la Ley 2/2009. La registradora de la Propiedad debió acudir, como medio para completar la calificación y para una correcta 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 considerar sin más que el cesionario de un crédito singular se asimila a un prestamista 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.

cve: BOE-A-2026-22861
Verificable en https://www.boe.es

La falta de la concurrencia de este requisito de ejercicio profesional de la actividad de concesión y/o gestión de préstamos por parte del acreedor, hace innecesario entrar a analizar la concurrencia del resto de los requisitos, que no obstante se analizan someramente por motivo de seguridad del tráfico.

5. Como cuestión previa debe tenerse en cuenta que, en general, la apreciación de si concurren las circunstancias necesarias para la sumisión del supuesto de hecho a una ley, en este caso la Ley 2/2009, debe hacerse teniendo en cuenta la situación jurídica y fáctica existente en el momento de la concesión de préstamo, y en este sentido debe recordarse que es doctrina de este Centro Directivo que tratándose de personas físicas debe presumirse que el prestatario es consumidor, salvo manifestación expresa o acreditación por parte del mismo acerca de su condición de empresario (vid. Resolución de 21 de enero de 2020), lo cual no ocurrió en el momento de la constitución según resulta del historial registral de las fincas hipotecadas.

Por otra parte, para que resulte aplicable la Ley 2/2009 no es necesario que el objeto hipotecado sea una vivienda, siempre que el préstamo no se incardine en la actividad empresarial propia del prestatario; lo relevante, en este caso, es el destino de la cantidad prestada que debe ser para una actividad ajena a la propia actividad empresarial o profesional del mismo; lo cual ocurre en el presente supuesto en que el momento de la constitución la finca hipotecada tenía un carácter meramente residencial.

Por ello es indiferente si hoy la vivienda hipotecada tiene una calificación urbanística residencial (consumo) o, por estar destinada a vivienda de uso turístico, tiene una calificación urbanística de uso terciario-hospedaje (empresarial), en principio incompatible con el uso de residencia permanente (ej. artículo 6 del Decreto 79/2014 de 10 de julio, que regula los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, y el artículo 221-1-2 del Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de turismo de Cataluña), en que el arrendador tiene una consideración empresarial. Una figura intermedia lo constituyen aquellas categorías turísticas de algunas Comunidades Autónomas en que se permite el alquiler de habitaciones en concurrencia con la residencia habitual del anfitrión, como ocurre en el caso planteado en este recurso en que la vivienda ha obtenido, en el año 2022, licencia de hogar compartido (artículo 241-1-1 del citado Decreto 75/2020 de Cataluña), supuesto en el que, si el préstamo fuera actual, sería aplicable la doctrina del destino preponderante del crédito.

6. En cuanto a la segunda de las cuestiones subsumidas en el defecto primero, la aplicación al acreedor-cesionario, que en este caso 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 calificante 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 concesión de entidades de crédito.

La 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, 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 en la actividad de concesión

cve: BOE-A-2026-22861
Verificable en https://www.boe.es

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 singular, en cuanto la posición jurídica del prestatario puede verse afectada, sobre todo en los supuestos en que no se trate de un préstamo en que haya operado un vencimiento anticipado, sino que se hace necesaria una gestión ordinaria del mismo por parte del prestamista o por una sociedad de gestión por cuenta de aquel.

Este mismo criterio ha sido recogido por la Directiva 2021/2167/UE de 25 de noviembre, sobre los administradores de créditos y los compradores de créditos, pendiente de transposición en España, que en sus considerandos 21 y 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 o Registro a aquellos compradores de créditos domiciliados en otros Estados de la Unión.

7. En cuanto al segundo defecto de la nota de calificación, la falta de acreditación de la comunicación de la cesión de la hipoteca a la parte deudora, puesto que, al existir un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria, debe entenderse que es un crédito litigioso; el artículo 1535 del Código Civil, al que se remite la nota de calificación como fundamento de Derecho, dispone que: «Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho. Se tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste a la demanda relativa al mismo. El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve días, contados desde que el cesionario le reclame el pago».

A este respecto debe recordarse que el Tribunal Supremo mediante Sentencias número 151/2020, de 5 de marzo, y 505/2020, de 20 de octubre, entre otras, ha delimitado e interpretado con carácter restrictivo el derecho de extinción del crédito (derecho de retracto) que tiene el prestatario para el supuesto de cesión a un tercero de su deuda, que viene expresamente recogido en el citado artículo 1535 del Código Civil.

En este sentido, el Tribunal Supremo se remite a su doctrina jurisprudencial para definir el crédito litigioso dentro del marco del artículo 1535 del Código Civil, cómo aquel el cual hubiera sido reclamada su existencia y exigibilidad y respecto al que se precisa que recaiga un pronunciamiento judicial que declare acerca de su existencia y exigibilidad: «aunque en sentido amplio, a veces se denomina “crédito litigioso” al que es objeto de un pleito, bien para que en este se declare su existencia y exigibilidad, o bien para que se lleve a cabo su ejecución, sin embargo, en el sentido restringido y técnico que lo emplea el artículo 1.535 de nuestro Código Civil (EDL 1889/1), “crédito litigioso”, es aquél que habiendo sido reclamada judicialmente la declaración de su existencia y exigibilidad por su titular, es contradicho o negado por el demandado, y precisa de una

cve: BOE-A-2026-22861
Verificable en https://www.boe.es

sentencia firme que lo declare como existente y exigible; es decir, el que es objeto de una *litis pendencia,* o proceso entablado y no terminado, sobre su declaración».

Por tanto, el Tribunal Supremo no comprende, dentro del concepto de crédito litigioso, el que solo hubiere sido objeto de un pleito por el que se lleva a cabo su ejecución. Así, la Sentencia número 151/2020, de 5 de marzo, no consideró que los créditos impugnados tuvieran la condición de «litigiosos» a los efectos del artículo 1535 del Código Civil, pues la pretensión de nulidad de las cláusulas suelo no afectaban a la existencia y exigibilidad de los mismos.

Por su parte, la Sentencia número 464/2019, de 13 de septiembre señalaba que «la cualidad litigiosa del crédito requiere la concurrencia de un doble requisito: uno temporal y otro material o de contenido. En cuanto al primero, la pendencia del procedimiento debe existir ya y no haber finalizado todavía en el momento en que se celebra el negocio jurídico de la cesión del crédito. Como dice la sentencia 464/2019, de 13 de septiembre, el artículo 1535 del Código Civil establece el día inicial desde el que puede considerarse que un crédito es litigioso (desde que se conteste a la demanda, o haya precluido el plazo de contestación, como se deduce de la sentencia del TS 976/2008), pero no el final. Este término final lo situó la citada sentencia 690/1969, de 16 de diciembre, en la firmeza de la sentencia o resolución judicial, al declarar: "una vez determinada por sentencia firme, la realidad y exigibilidad jurídica del crédito, cesa la incertidumbre respecto a esos esenciales extremos, y desaparece la necesidad de la protección legal que, hasta aquel momento, se venía dispensando a la transmisión de los créditos, y pierden estos su naturaleza de litigiosos, sin que a ello obste que haya de continuar litigando para hacerlos efectivos y que subsista la incertidumbre sobre su feliz ejecución, que dependerá ya, del sujeto pasivo; es decir, que el carácter de "crédito litigioso", se pierde tan pronto queda firme la sentencia que declaró su certeza y exigibilidad, o tan pronto cese el proceso por algún modo anormal, como es, por ejemplo la transacción"».

Por lo demás, como tiene declarado esta Dirección General, la notificación al deudor no es un requisito para la validez de la cesión ni, por tanto, puede estimarse como presupuesto necesario para practicar su inscripción. La notificación solo determina el mayor o menor alcance de la cesión frente al deudor, y así lo evidencian no solo los artículos 1198 y 1527 del Código Civil, sino también el propio artículo 151 de la Ley Hipotecaria, que presupone la inscripción de la cesión sin previa notificación, y contempla su ausencia únicamente a los efectos de atribuir la responsabilidad inherente a tal omisión (vid. Resolución de 24 de julio de 2019, entre otras).

En el caso que el crédito fuere litigioso, tampoco existe una norma que imponga, como requisito para la inscripción de la cesión, la previa notificación al prestatario de la misma, como sí ocurre respecto de los arrendamientos (artículo 25.5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), por lo que, por esta razón el defecto debe ser también rechazado. En el caso que exista una ejecución hipotecaria del crédito cedido, como ocurre en el supuesto objeto de este recurso, el prestatario podrá, si se hubiera debatido en su seno sobre la existencia y exigibilidad del mismo, reclamar al juez el ejercicio del derecho de adquisición preferente cuando el cedente solicite la correspondiente sucesión procesal.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en cuanto a los dos defectos recurridos y revocar la nota de calificación de la registradora de la Propiedad en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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

cve: BOE-A-2026-22861
Verificable en https://www.boe.es