III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23216 *Resolución de 21 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Solsona, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario por razón de entender que el crédito garantizado con la hipoteca está sujeto a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.*

En el recurso interpuesto por don Claudi Martín i Ges, notario de Manresa, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Solsona, don Pedro García Alcaraz, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario por razón de entender que el crédito garantizado con la hipoteca está sujeto a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 3 de febrero de 2026 por el notario de Manresa, don Claudi Martín i Ges, con el número 151 de protocolo, don J. B. constituyó hipoteca sobre una casa de su propiedad, que constituía su vivienda habitual, situada en el término de Sant Llorenç de Morunys, perteneciente al Registro de la Propiedad de Solsona, en garantía de un préstamo hipotecario concedido a su favor por don J. P. C.

II

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

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado el día 03/02/2026, por Assessoria Selga, bajo el asiento número 104 del diario 2026 y número de entrada 249, que corresponde al documento otorgado por el notario de Manresa Claudi Martín Ges, con el número 151/2026 de su protocolo, de fecha 03/02/2026, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero. Corresponde al Registrador calificar bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, comprobando si expresan todas las circunstancias relativas a las personas de los otorgantes, los bienes y los derechos, que deba necesariamente contener la inscripción, con sujeción a las disposiciones legales y, en su caso, a las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Segundo. En la citada escritura Don J. B., como titular de la finca 2070 de Sant Llorenç de Morunys, constituye hipoteca sobre la misma, a favor de Don J. P. C. Tras consulta efectuada al Registro de Prestamistas habituales, se ha observado como

cve: BOE-A-2026-23216
Verificable en https://www.boe.es

concedió otro préstamo hipotecario en Girona; en consecuencia, se considera prestamista habitual y profesional al ser titular de dos préstamos hipotecarios.

Tercero. En dicha escritura no consta el estado civil de la parte prestataria.

Fundamentos de derecho:

Primero. Artículos 18, 19, 19·bis, 21 y 327 de la Ley Hipotecaria, y 98 y siguientes de su reglamento, en cuanto a ejercicio y alcance de la función calificadora del Registrador.

Segundo. No consta el estado civil de Don J. B. El estado civil de la persona a cuyo favor se practique la inscripción es una circunstancia exigida por los artículos 51.9 del Reglamento Hipotecario y 9 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, es necesario indicar el estado civil de don J. B.

Artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes:

Novena. a persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas:

a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.

Tercero. No consta el cumplimiento de las prevenciones previstas en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de créditos inmobiliarios. En el presente supuesto se trata de un préstamo hipotecario concedido por una persona física a otra. Tras la consulta efectuada al Registro de Prestamistas habituales se observa que Don J. P. C. (prestamista) concedió otro préstamo hipotecario en Girona; en consecuencia, se considera prestamista habitual y profesional al ser titular de dos préstamos hipotecarios, según doctrina reiterada de la DGSJFP; el prestatario se trata de una persona física que destina la cantidad prestada para financiar la adquisición de su vivienda habitual; y la obligación garantizada es un préstamo, recayendo la hipoteca sobre un inmueble de uso residencial. Por todo lo expuesto, se considera que dicho negocio jurídico entra dentro del ámbito de aplicación de la Ley 5/2019 debiendo cumplirse las prevenciones en materia de consumidores establecidas en dicho texto normativo.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (…)

Solsona. El Registrador Pedro García Alcaraz. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pedro García Alcaraz, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Solsona, a día veinticinco de marzo del dos mil veintiséis.»

cve: BOE-A-2026-23216
Verificable en https://www.boe.es

III

Contra la anterior nota de calificación, don Claudi Martín i Ges, notario de Manresa, interpuso recurso el día 24 de abril de 2026 en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Primero. El artículo 1 de la Ley 5/2019 dispone que "Esta Ley tiene por objeto establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca (...) sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad (...) inmuebles construidos (…) y, en la escritura autorizada por mí a la que antes he hecho referencia ya consta en la página 8 que "El Prestatario ha destinado dicho importe a la adquisición de la finca anteriormente descrita que constituye su vivienda habitual y de carácter residencial. El Prestatario declara que el bien hipotecado no está afecto a actividad profesional o empresarial".

No obstante, el artículo 2 del mismo cuerpo legal establece que "1. Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario (...) sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto: (...) b) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.

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

Añadiendo el artículo 4 de la Ley 512019 que debe entenderse por prestamista inmobiliario toda persona física o jurídica que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de los préstamos a los que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b)".

Segundo. Consta en el expositivo IV, página 6 de la escritura autorizada por mí, que "IV.–Manifiesta el prestador, don J. P. C. que no se dedica habitualmente a la concesión de préstamos y que en el último año no ha concedido ninguna otra operación de financiamiento.

Yo, el Notario, incorporo en la presente escritura la consulta telemática sobre la Actividad del prestamista".

Para comprobar tal hecho yo, el Notario, hago la consulta sobre si el prestamista, don J. P. C., se dedica habitualmente a la concesión de préstamos hipotecarios, siendo, el resultado de la consulta negativo y en la que consta literalmente que "El sujeto con NIF (…) no ha actuado como prestamista en dos o más documentos de constitución de préstamo durante los últimos cuatro años según la información que obra en la Base de Datos del Consejo General del Notariado confeccionada a partir de la información del índice Único Informatizado, a fecha 3 de febrero de 2026 (día de otorgamiento de la escritura)".

En consecuencia, vista dicha consulta que consta incorporada en la escritura y la manifestación del prestamista, no nos hallamos ante un caso regulado por la Ley 512019.

Tercero. La Resolución de 21 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado establece que como "se indicia en las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de febrero, 13 de julio y 28 de julio de 2415, 10 de marzo y 1 de julio de 2016 y 26 de julio de 2017, el carácter de habitualidad en la concesión de préstamos no tiene una definición precisa en la legislación en general ni en la específica, siendo las diferentes normas que, de modo u otro, aluden a este término las que en ocasiones han fijado criterios objetivos para considerar la existencia de tal carácter (...). Fuera de estos supuestos la resolución de la controversia sobre el carácter habitual o no de la actividad del prestatario, solo puede producirse por la valoración de las pruebas existentes en uno u otro sentido en cada supuesto concreto."

cve: BOE-A-2026-23216
Verificable en https://www.boe.es

Recordar que en el presente caso en la escritura se acompaña el justificante del informe de actividad del prestamista negativo y que el prestamista manifestó lo dispuesto en el apartado “segundo” de este recurso, es decir, que no se dedica habitualmente a la concesión de préstamos y que en el último año no ha concedido ninguna otra operación de financiación.

Cuarto. La Resolución de 13 de diciembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (publicada antes de la entrada en vigor de la Ley 512019) estableció que “(...) la mera afirmación de la recurrente de que el préstamo hipotecario ahora debatido fue concedido por razón de amistad entre las contratantes, desnuda de cualquier principio de prueba que lo avale, no puede tener valor probatorio por sí misma conforme al principio tradicional en nuestro Derecho de que la confesión sólo hace prueba contra su autor, no a su favor (art. 316.1 LEC y 1232 CC)”.

No obstante, en el presente caso, aparte de la manifestación del prestamista se acompaña en la escritura el justificante de informe de actividad del prestamista negativo emitido por el Centro Tecnológico del Notariado.

Quinto. Más recientemente la Resolución de la DGSJFP de 16 de diciembre de 2024 estableció que “En ese sentido, la Resolución de 21 de enero de 2020 (y en igual sentido las que la misma cita) pone de manifiesto que ‘el carácter de habitualidad en la concesión de préstamos no tiene una definición precisa en la legislación en general ni en la específica, siendo las diferentes normas que, de un modo u otro, aluden a este término las que en ocasiones han fijado criterios objetivos para considerar la existencia de tal carácter (por ejemplo la legislación fiscal para entender como habitual un domicilio)’, añadiendo a continuación que ‘fuera de estos supuestos la resolución de la controversia sobre el carácter habitual o no de la actividad del prestatario, solo puede producirse por la valoración de las pruebas existentes en uno u otro sentido en cada supuesto concreto’.

Ese criterio de habitualidad ha sido en parte objeto de concreción en resolución de este Centro Directivo donde se ha venido a establecer un criterio más o menos pacífico al entender que ‘la prevalencia en este ámbito del principio de protección de los consumidores y la aplicación del artículo 1 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’.

Añadiendo que “Ahora bien, una negativa derivada de calificación requiere algo más que indicios o sospechas, pues las mismas no dejar de ubicarse en el campo de la subjetividad; y precisamente como probar la habitualidad que exige la ley es un hecho que puede no ser fácil, se ponen a disposición de notarios y registradores instrumentos que pueden facilitar la prueba de tal hecho.

Así las cosas y por lo que se refiere a los notarios, a través de la plataforma SIGNO se puede obtener el llamado ‘Informe de Actividad del Prestamista’ donde constará si el sujeto con un documento nacional de identidad (o número de identificación fiscal, según los casos) determinado ha actuado como prestamista en dos o más documentos de constitución de préstamo durante los últimos cuatro años (información que se obtiene a partir de todos los datos contenidos en el Índice Único Informatizado)” Siendo, éste, negativo en el otorgamiento de la escritura de hipoteca el cual consta incorporado en la copia calificada negativamente por el registrador.

Sexto. Por lo que se refiere a los fundamentos jurídicos utilizados por el Registrador de Solsona en su nota de calificación, cabe hacer mención que únicamente se basa en los artículos 18, 19, 19bis y 21 de la Ley Hipotecaria los cuáles se refieren únicamente a la calificación por parte de los Registradores.

Del mismo modo en la nota de calificación únicamente se establece que no se cumplen los requisitos de la Ley 512019 y haciendo mención a “doctrina reiterada de la DGSFP” sin mencionar ni una resolución de dicho Centro.

cve: BOE-A-2026-23216
Verificable en https://www.boe.es

Por lo que se refiere a este punto, precisamente las tres resoluciones citadas por mí establecen que es difícil dar un número exacto de préstamos para que el prestamista se le considera como prestamista habitual y en el informe incorporado por mí en la escritura no consta que tuviera dicho carácter al autorizar la escritura.

En consecuencia, la nota de calificación infringe el principio de seguridad jurídica al basar la habitualidad en una consulta genérica sin aportar datos esenciales. El Registrador afirma la existencia de un préstamo en Girona pero no indica la fecha ni el importe del mismo, lo cual debe entenderse de gran relevancia. Esta omisión es fundamental: la habitualidad no es un concepto estático o vitalicio. Un préstamo concedido hace, por ejemplo, diez o quince años, no puede servir para calificar hoy a un individuo como “profesional del mercado financiero” bajo la Ley 5/2019. La doctrina de la DGSJFP exige una actividad recurrente que revele una organización empresarial o una finalidad inversora en el mercado actual.

Frente a la afirmación indeterminada del Registrador, esta parte aportó una prueba fehaciente y técnica: el informe del Centro Tecnológico del Notariado. Este informe, basado en el índice Único Informatizado, es la herramienta oficial de la que disponemos los Notarios para verificar la transparencia y habitualidad.

El informe confirma que en los últimos 4 años el prestador no ha realizado operaciones similares. Si el préstamo detectado por el Registrador fuera anterior a ese periodo, carecería de la fuerza necesaria para considerar al prestador “profesional” en el sentido que exige la Ley 5/2019.

El artículo 2.1.b) de la Ley 512019 define al prestamista profesional como aquel que interviene en el mercado “con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora”.

En la escritura objeto de calificación existen los tres siguientes hechos determinantes:

– Voluntad de las partes: El prestador declara bajo su responsabilidad que no es habitual.

– Evidencia técnica: El informe del Centro Tecnológico del Notariado respalda que no hay actividad en el mercado financiero en el periodo de cuatro años.

– Inconcreción registral: El Registrador no acredita que el préstamo de Girona responda a una finalidad inversora o empresarial, ni que sea cronológicamente cercano al actual.

– La mera existencia de dos préstamos en toda la vida civil de una persona no la convierte en profesional del sector. Sostener lo contrario llevaría al absurdo de que cualquier particular que preste dinero dos veces en su vida, aunque medie una década entre ellos, deba estar registrado y cumplir con las onerosas cargas de la LCCI.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 18, 19, 19 bis y 21 de la Ley Hipotecaria; 2, 3, 9, 14, 16, 17 y 18 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito; 2 y la disposición transitoria primera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; la disposición transitoria única del Real Decreto 106/2011, de 28 de enero, por el que se crea y regula el Registro estatal de empresas previsto en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, y se fija el importe mínimo del seguro de responsabilidad o aval

cve: BOE-A-2026-23216
Verificable en https://www.boe.es

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 y 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero y 8 de junio de 2011, 23 de enero, 16 y 27 de febrero, 20 y 28 de junio y 18, 26 y 27 de julio de 2012, 2 de enero, 2 de marzo, 1 de junio, 1 y 11 de julio y 6 y 13 de septiembre de 2013 y 5 de febrero de 2014, respecto a información a los consumidores en la contratación de créditos hipotecarios; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013 y 5 de febrero y 3, 6 y 9 de octubre de 2014, en cuanto al control de cláusulas abusivas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de febrero, 13 y 28 de julio, 7 de septiembre y 5 de octubre de 2015, 10 de marzo, 31 de mayo, 20 de junio, 7, 11 y 22 julio y 10 de octubre de 2016, 26 de julio de 2017, 13 de diciembre de 2018 y 13 y 27 de junio de 2019, sobre habitualidad en la concesión de préstamos, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de febrero y 13 de julio de 2015 y 7 y 22 de julio y 10 de octubre de 2016, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de septiembre de 2021, 14 de marzo de 2023 y 12 de mayo de 2026, sobre aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, a la cesión de préstamos y créditos hipotecarios.

1. La única cuestión que se plantea en el presente recurso, consiste en determinar los requisitos que deben concurrir en el préstamo hipotecario (condición del prestamista y del prestatario, destino del préstamo y naturaleza del bien hipotecado) para que a los prestamistas no entidades de crédito les sea de aplicación la Ley 5/2019, de 15 de marzo, por la que se regula los contratos de crédito inmobiliario.

Para esa determinación en el presente caso deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias: a) se manifiesta que el acreedor no se dedica habitualmente a la concesión de préstamos y que en el último año no ha concedido ninguna otra operación de financiamiento, b) se señala que el deudor ha destinado dicho importe a la adquisición de la finca que constituye su vivienda habitual y de carácter residencial y declara que el bien hipotecado no está afecto a actividad profesional o empresarial, y c) según consta en su informe, el registrador examinó en la intranet del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el fichero de prestamistas profesionales del Servicio de Interconexión Registral, y del mismo resultar la concesión de un crédito o préstamo por parte del acreedor.

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

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

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

cve: BOE-A-2026-23216
Verificable en https://www.boe.es

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

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

En concreto en este recurso se discute acerca de cuándo se puede entender que concurre el presupuesto de habitualidad o profesionalidad en la concesión de créditos o préstamos hipotecarios y, más en concreto, cuál debe ser el alcance de la expresión del último párrafo del artículo 2.1, antes transcrito, de «o, de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora.»

A este respecto, el registrador calificante pone de manifiesto en su nota denegatoria que la persona física prestamista es titular de otra hipoteca más en garantía de un préstamo tras consulta efectuada al Registro de Prestamistas Habituales, por lo que entiende que existen indicios acerca del ejercicio profesional o habitualmente de la actividad de concesión de créditos por parte del prestamista, siéndole, en consecuencia, aplicable las disposiciones de la Ley 5/2019, y ello no obstante la manifestación vertida en la escritura por el propio interesado negando el citado ejercicio profesional de la actividad de prestamista, que estima carece de fuerza enervante, con carácter general, por truncar la finalidad perseguida por la ley si no se acredita suficientemente esa circunstancia cuando, como en el presente supuesto, existe, al menos, un indicio objetivo en sentido contrario.

El notario recurrente por su parte, argumenta que la Ley 5/2019 se aplica únicamente a las personas físicas o jurídicas, que de manera habitual o profesional realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios y en este caso el prestamista no se dedica habitualmente a la concesión de préstamos ya que «no ha actuado como prestamista en dos o más documentos de constitución de préstamo durante los últimos cuatro años».

3. La Exposición de Motivos de la Ley 5/2019 no aclara cuál fue la intención del legislador, en orden a los supuestos a que se refiere la citada expresión de «o, de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora», por lo que es razonable acudir para ello a la precedente doctrina de este Centro Directivo referida al concepto de «ejercicio profesional» del artículo 1 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios, que lo reconducía a la realización de la actividad de la concesión de préstamos o créditos con una cierta habitualidad aunque la misma no constituyera la actividad principal del acreedor.

Conviene recordar, antes de entrar a examinar la citada doctrina, que la Exposición de Motivos de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero, sobre contratos de crédito celebrados con consumidores sobre bienes inmuebles de uso residencial, de la que la Ley 5/2019 es transposición, establece como objetivo de la misma el garantizar que todos los consumidores que concluyan los contratos de crédito sobre bienes inmuebles disfruten de un elevado grado de protección, con independencia de la finalidad del crédito y del carácter o no de entidad crediticia del prestamista; e impone la obligación de los Estados miembros de exigir a las autoridades competentes que supervisen a los prestamistas y los faculten para obtener los datos que necesiten para evaluar de manera fiable el cumplimiento de sus obligaciones.

Por ello, no sólo las autoridades económicas sino todos los operadores jurídicos, y entre ellos notarios y registradores (vid. artículos 18 de la Ley 2/2009 y 258 de la Ley Hipotecaria), deben prestar la mayor diligencia en la consecución de esa finalidad de protección del consumidor, utilizando todos los medios a su alcance; finalidad que, a su

cve: BOE-A-2026-23216
Verificable en https://www.boe.es

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).

4. En relación a la consideración como profesional del acreedor o prestamista no entidad de crédito, como se indica en las Resoluciones citadas en los «Vistos», el carácter de habitualidad en la concesión de préstamos no tiene una definición precisa en la legislación en general, ni tampoco en la específica, siendo las diferentes normas que, de un modo u otro, aluden a este término las que en ocasiones han fijado criterios objetivos para considerar la existencia de tal carácter (por ejemplo, la legislación fiscal para entender como habitual un domicilio). Fuera de estos supuestos la resolución de la controversia sobre el carácter habitual o no de una actividad sólo puede producirse por la valoración de las pruebas existentes en uno u otro sentido.

En orden a la obtención de pruebas acerca de la habitualidad en la concesión de préstamos por parte de un acreedor determinado, la doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas Resoluciones (vid. Resoluciones de 4 de febrero, 13 y 28 de julio, 7 de septiembre y 5 de octubre de 2015, 10 de marzo, 20 de junio, 7, 11 y 22 de julio y 10 de octubre de 2016 y 12 de mayo de 2026), es que el registrador en el ejercicio de su función calificadora sobre la legalidad, debe tener en cuenta, además de los términos de la escritura calificada, los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral.

En definitiva, con la consulta de las bases de datos de titularidades de hipotecas se trata de obtener información que de manera objetiva 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.

5. Respecto a la difícil cuestión de determinar cuántos créditos o préstamos es necesario otorgar para entender que existe una real habitualidad o continuidad en la concesión de préstamos, o inversión en tal actividad, y para hacer aplicable la Ley 2/2009 o la Ley 5/2019, ciertamente es complicado establecer objetivamente esa cifra; pero la prevalencia en este ámbito del principio de protección de los consumidores y la aplicación de la regla relativa a que «corresponde a las empresas [acreedores] la prueba del cumplimiento de las obligaciones que les impone esta ley» (artículo 8 de la Ley 2/2009), lleva a considerar que la inscripción de al menos dos hipotecas, constituye suficiente indicio acerca de la cuestión debatida y justificación para exigir bien el cumplimiento de los requisitos legales, bien una prueba satisfactoria de su no necesidad.

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

cve: BOE-A-2026-23216
Verificable en https://www.boe.es

en que intervenga un consumidor –artículo 82, número 2, de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios–, corresponda al acreedor.

En este contexto, si se analizan los argumentos vertidos por el notario recurrente en los supuestos a que se refieren las Resoluciones citadas en los «Vistos» y otras tantas más recaídas en supuestos de cesión de créditos hipotecarias singulares, la respuesta de esta Dirección General fue que esa manifestación del acreedor –concedente o cesionario– de no ejercer de manera profesional o habitual la concesión de préstamos hipotecarios, y de tratarse de supuestos aislados u ocasionales de inversión, quedaba desvirtuada por los datos obrantes en los diferentes registros de la Propiedad, que revelaban una cierta habitualidad en la concesión o titularidad de préstamos con garantía hipotecaria, siendo suficiente con que concurrieran al menos dos titularidades precedentes, y sin perjuicio que si se acredita la existencia de relaciones personales o especiales entre el acreedor y el o los prestatarios, podría enervarse la presunción de habitualidad.

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

6. En el caso que nos ocupa, el acreedor, como consta en el fundamento de Derecho primero, manifiesta que no se dedica habitualmente a la concesión de préstamos y que en el último año no ha concedido ninguna otra operación de financiamiento.

Tal circunstancia queda acreditada por el notario recurrente y por el registrador de la Propiedad calificante de una forma objetiva porque de la consulta realizada al «Servicio de Interconexión entre los Registros sobre prestamistas habituales» resulta la existencia de un solo préstamo o crédito hipotecario inscrito a favor del acreedor; por lo que tal circunstancia es suficiente, por sí sola, para excluir la aplicación en este supuesto del artículo 2.1 de la Ley 5/2019.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en los términos expuestos anteriormente.

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

cve: BOE-A-2026-23216
Verificable en https://www.boe.es