

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR010843

RESOLUCIÓN de 10 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 32, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de créditos hipotecarios.

*(BOE de 18 de octubre de 2021)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Cumplimiento por el cesionario de créditos hipotecarios de la inscripción en el Registro del artículo 3 de la Ley 2/2009 y de la vigencia de su seguro de responsabilidad civil.**

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 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 de préstamos o en la subrogación activa en los mismos, deba cumplir ciertos requisitos** 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, 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.

Aunque se hubiera formalizado el préstamo con anterioridad a la Ley 2/2009, el cesionario que pretenda su inscripción con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley y esté dedicado profesionalmente a esta actividad, **requiere el cumplimiento de los requisitos en ella establecidos**. En el supuesto de hecho de este expediente, del propio contexto de la cesión, se deduce que no se trata de la cesión de un préstamo o crédito hipotecario aislado, ya que el objeto de la transmisión –entre otros préstamos hipotecarios que gravan otras fincas no pertenecientes al mismo Registro–, son tres préstamos hipotecarios sobre fincas que constituyen la vivienda habitual de deudor persona física.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 2, 18, 19, 19 bis y 21.

Ley 2/2009 (Contratación de préstamos o créditos hipotecarios y servicios de intermediación para su celebración), arts. 2, 3, 9, 14, 16, 17 y 18.

RD 106/2011 (Registro estatal de empresas previsto en la Ley 2/2009), disp. trans. única.

En el recurso interpuesto por doña C. P. R., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Hoist Finance Spain, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 32, doña Paloma Parra Martínez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de créditos hipotecarios.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 17 de diciembre de 2020 por el notario de Madrid, don Juan José Álvarez-Sala Walther, la entidad «Targobank, S.A.U.» vendió y transmitió a la entidad «Hoist Finance Spain, S.L.» los créditos hipotecarios que se identificaban en el Anexo 1, en su totalidad, junto con las hipotecas y todas sus demás garantías y derechos accesorios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.528 del Código Civil, en cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato de compraventa suscrito el día 2 de diciembre de 2020, denominado «contrato de compraventa de una cartera de créditos con y sin garantía hipotecaria». En el exponen III se expresaba que «el Comprador no realiza ni realizará actividades de contratación o intermediación de préstamos o créditos hipotecarios. Asimismo, el Vendedor manifiesta que los contratos de préstamo o crédito de los que

proceden los créditos hipotecarios (i) fueron suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (la 'LCI'); (ii) no han sido objeto de novación o subrogación desde la entrada en vigor de la LCI; y, (iii) la presente compraventa de Créditos Hipotecarios no constituye la subrogación del Comprador en los mencionados contratos de préstamo o crédito. A efectos aclaratorios, la presente compraventa de Créditos Hipotecarios no constituye una actividad de financiación o refinanciación, por lo que sólo tiene por objeto la subrogación por el Comprador en el crédito que resulta de los contratos de préstamo o crédito. En consecuencia, no resulta de aplicación lo dispuesto en la Ley 2/2009, de 31 de marzo ni la LCI».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la propiedad de Madrid número 32, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (Reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

Calificado el precedente documento y examinados los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe entiende que procede Suspende la práctica de la inscripción solicitada por los motivos que previa relación de los antecedentes de hecho se detallan en la siguiente nota extendida de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas fiscales, Administrativas y del Orden Social.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña Gabinete Administrativo Cerrada SL, el día veinte de Abril del año dos mil veintiuno, bajo el asiento número 1561, del Diario 46 y número de entrada 1294, que corresponde al documento otorgado por el notario de Madrid Don/Doña Juan José Álvarez-Sala Walther, con el número 2055/2020 de su protocolo, de fecha 17/12/2020, ha resuelto en el día de hoy no practicar los asientos solicitados en base a lo siguiente:

Fundamentos de Derecho:

Se acuerda suspender la práctica de la inscripción porque al ser la finca hipotecada -registral número 228-, única perteneciente a esta demarcación, una vivienda, los deudores personas físicas y no resultar que la hipoteca de la inscripción 17 modificada por la inscripción 19 y tampoco la hipoteca de la inscripción 20 -que son objeto de cesión- se encuentren en proceso de ejecución, y no siendo la entidad cesionaria una entidad de crédito debe justificarse que se cumplen los requisitos exigidos por la Ley 2/2009 de contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediarios para la celebración de contratos de préstamo o crédito y que son: que la entidad cesionaria está inscrita en el Registro Estatal prevista en el artículo 3 y que tenga un seguro de responsabilidad civil vigente a que se refieren los artículos 7 y 14 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo desarrollada por el Real Decreto 106/2011, de 28 de enero. La aplicación de la ley 2/2009 a las cesiones de créditos y préstamos con consumidores ha sido confirmada por resolución de la DGRyN de 22 de julio de 2016.

La finca además aparece gravada con otra hipoteca que también ha sido objeto de cesión y que es la de la inscripción 14.^a que ha sido modificada por la inscripción 18.^a habiéndose extendido nota al margen de la inscripción 14 de haberse expedido certificación de dominio y cargas conforme al artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para poder inscribir la cesión respecto de esta hipoteca, ha de prestarse consentimiento para la inscripción parcial.

Contra esta calificación podrá (...)

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

Se hace constar que la vigencia del asiento de presentación quedará automáticamente prorrogada por sesenta días a partir del momento en que conste acreditada en este Registro de la Propiedad la recepción de la última comunicación correspondiente. Teniendo en cuenta la duración del asiento de presentación tras su prórroga no se practica anotación de suspensión por sesenta días, no obstante esta anotación podrá ser practicada si se solicita expresamente durante la vigencia del asiento.

Madrid, doce de mayo del año dos mil veintiuno La Registradora (firma ilegible) Fdo.: Paloma Parra Martínez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. P. R., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Hoist Finance Spain, S.L.», interpuso recurso el día 17 de junio de 2021 en virtud de escrito con las siguientes alegaciones:

«Hechos y fundamentos:

Primera. Respecto al hecho de no cumplir lo establecido en el Artículo 3. Registros públicos de empresas: Aclarar que Hoist Finance Spain SL está debidamente inscrita en la Comunidad de Madrid donde radica su domicilio social y cumple los requisitos exigidos por la Ley 2/2009.

Dicha empresa que desarrolla su actividad en territorio español, está debidamente inscrita en el Registro Mercantil: La Sociedad Hoist Finance SL, de nacionalidad española, domiciliada en Madrid, (...) constituida por tiempo indefinido como Sociedad Limitada con la denominación de Uriarte Investments SL mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Fernando Molina Stranz, el 21 de abril de 2016, con el número 455 de protocolo y modificada su denominación social a Hoist Finance Spain SL, en escritura autorizada por la Notario de Madrid, Doña María del Rosario Miguel Roses, el día 7 de septiembre de 2016, bajo el número 2018 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 34.737, Folio 158, Hoja M-624.820, inscripción 1.^a

Para poder ejercer su actividad la cesionaria cuenta con un seguro de responsabilidad civil vigente, de lo contrario no podría operar en ámbito español ni ejercer dicha actividad.

Atendiendo al Clausulado Cuarto de la Escritura hipotecaria firmada en fecha 06/05/2009 bajo el N.º de protocolo 505 en la página 50 de la citada escritura acompañamos extracto detallado:

"Cuarta. *Cesión del crédito.*

La Entidad acreedora se reserva la facultad de transferir a cualquier otra persona o entidad, todos los derechos, acciones y obligaciones dimanantes de este contrato, sin necesidad de tener que notificar la cesión o transferencia al deudor, quien renuncia al derecho que al efecto le concede el artículo 149 de la Ley Hipotecaria."

"La Entidad [sic] acreedora se reserva la facultad de transferir a cualquier otra persona o entidad, todos los derechos, acciones y obligaciones dimanantes de este contrato, sin necesidad de tener que notificar la cesión o transferencia al deudor, quien renuncia al derecho que al efecto le concede el artículo 149 de la Ley Hipotecaria."

Por tanto, Targobank, S.A.U., ha transmitido a la sociedad Hoist Finance SPAIN, S.L., Sociedad Unipersonal, (...) su participación en el referido crédito con todas las garantías personales y reales que garantizan las obligaciones derivadas del crédito (...), mediante escritura firmada el 17 de diciembre de 2020 ante el Notario de Madrid D. Juan Álvarez-Sala Walther, con el n.º 2.055 de protocolo. Al subrogarse el cesionario en los derechos del acreedor, éste está legitimado para solicitar que se despache la ejecución hipotecaria.

En aplicación a Sentencia SAP Madrid de 5 diciembre de 2019 (ref. Lefebvre EDJ 2019/828510) el Tribunal Supremo se ha pronunciado sobre esta cuestión en numerosas sentencias (entre otras la STS de 29 de junio de 1989, de 23 de noviembre de 1993 de 4 de junio de 2007). En síntesis el alto tribunal entiende que el cesionario de un crédito hipotecario, aunque no haya inscrito la cesión de la hipoteca en el Registro de la Propiedad tiene plena legitimación activa para instar un procedimiento de ejecución hipotecaria, y también, por tanto, un juicio declarativo, porque considera que la inscripción de la cesión del crédito hipotecario en el Registro de la Propiedad tiene efectos meramente declarativos y no constitutivos. Esta falta de inscripción supone que el crédito hipotecario no es oponible a terceros. pero sí lo es entre las partes del mismo.

En idéntico sentido se pronuncia el AAP Madrid de 10 diciembre de 2018 (ref. Lefebvre EDJ 2018/717805). La postura de la doctrina mayoritaria y la jurisprudencia, que han interpretado el art. 526 CC (...) y el art. 149 LH (...) aceptando la validez de la cesión de créditos hipotecarios, aunque no se haya formalizado la cesión en escritura pública, ni se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, ya que ninguna de esas exigencias tiene carácter constitutivo.

A pesar de la literalidad de la redacción del art. 149 LH, la doctrina y la jurisprudencia han mantenido que dichas exigencias no tienen carácter constitutivo (Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de junio de 1989 (...), y de 23 de noviembre de 1993 (...). Así, la Sentencia de 29 de junio de 1989 dice "la inscripción es meramente declarativa y en consecuencia solo rebustece el título inscrito frente a los terceros a los efectos de la fe pública registral y por ellos la inscripción no tiene valor constitutivo".

Las peculiaridades de la ejecución hipotecaria vienen establecidas en los arts. 681 y siguientes de la LEC (...), pero, no existiendo allí norma alguna que regule la sucesión, para lo no previsto expresamente para este tipo de ejecuciones, debe acudir a las reglas generales de la ejecución establecidas en el Título III De Ejecución: Disposiciones Generales, que en su art. 540 de la LEC (...) regula la sucesión tanto en la persona del ejecutante como del ejecutado.

En la actualidad numerosas audiencias provinciales estiman que la omisión de los requisitos de forma establecidos en el art. 149 de la Ley hipotecaria (...) no da lugar a la nulidad de la cesión, considerándose a los efectos de la ejecución suficientes los documentos fehacientes que acreditan la cesión del crédito para acreditar la sucesión de quien figura como acreedor en el título ejecutivo, en los términos del art. 540.

A juicio de estas Audiencias la cesionaria tiene plena legitimación activa para el ejercicio de la acción hipotecaria y la falta de inscripción de la cesión no puede nunca justificar la denegación de la sucesión procesal del adquirente del crédito hipotecario.

Segunda. De la documentación obrante en Autos, se desprende el respeto y la observancia de todos los trámites legales establecidos respecto de un procedimiento de Ejecución Hipotecaria, así se desprende que vencida la obligación, fuera por la causa que fuese, la parte acreedora podrá ejercitar las acciones judiciales que procedan derivadas de este contrato con las formalidades exigidas en la Ley, en su caso las que se requieran especialmente a efectos de seguir la acción ejecutiva, bien sea la ordinaria o especial sobre los bienes hipotecados, regulada en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y para ello se pactó expresamente por los contratantes según lo estipulado en el préstamo firmado por los deudores.

La hipoteca constituida y novada sobre Finca urbana N.º 228 con Idufir: 2813600000460, vivienda unifamiliar vía pública Calle (...) Con superficie construida: trescientos ochenta y tres metros, treinta y seis decímetros cuadrados, superficie del terreno: trescientos quince metros cuadrados. La obra nueva se encuentra terminada.

El título que a continuación se reseña figura publicado en el registro de la propiedad n.º 32 de Madrid, tomo 1899, Libro 1428, folio 133, finca 228. Con referencia catastral: 8505627VK3880F0001RY.

La referida hipoteca fue adquirida por J. B. S. con DNI (...) y por M. A. O. U. con NIF (...), en virtud de contrato de compraventa y subrogación de préstamo hipotecario. Reclamada mediante procedimiento de Ejecución hipotecaria Autos 76/2017 por importe de quinientos veintiocho mil quinientos tres euros con setenta y ocho céntimos de euro (528.503,78 euros) en concepto de principal y nueve mil seiscientos ochenta y dos euros con cincuenta y siete céntimos de euro (9.682,57.-€) de intereses ordinarios.

(...) nota simple en el que figuran si figuran la inscripción 17 modificada por la inscripción 19 y la hipoteca de la inscripción 20-se encuentran en proceso de ejecución, ya que la misma hipoteca fue novada:

Una hipoteca a favor de Banco Popular Español SA, para responder de 600.000 euros de principal, intereses ordinarios: 7,0591 durante 24 meses, intereses de demora: 11,0591 durante 24 meses, costas y gastos: 90.000 euros, con fecha de vencimiento el 4 de Junio de 2034. Formalizada en escritura con fecha 06/05/09, otorgada en Madrid, para el protocolo de don Enrique José Rodríguez Cativiela, n.º de protocolo 505. Inscripción 14.ª, del tomo 2.068, libro 1.597, folio 85 con fecha 29/05/2009.

Modificadas las condiciones de la hipoteca precedente como en indica en la inscripción 18.ª

Una hipoteca a favor de Targobank S.A., para responder de 246.000 euros de principal, intereses ordinarios: 11% durante 24 meses, intereses de demora: 151 durante 24 meses, costas y gastos: 151, con fecha de vencimiento el 14 de Marzo de 2028. Formalizada en escritura con fecha 14/03/13, otorgada en Madrid, para el protocolo de don Enrique José Rodríguez Cativiela, n.º de protocolo 257. Inscripción 17.ª, del tomo 2.095, libro 1.624, folio 211 con fecha 15/04/2013.

Se modifica la hipoteca de la inscripción 14.ª de esta finca quedando de la siguiente manera: a favor de Targobank S.A., para responder de 600.000 euros de principal, intereses ordinarios: 7,059% durante 24 meses, intereses de demora: 11,059% durante 24 meses, costas y gastos: 90.000 euros, con fecha de vencimiento el 4 de Junio de 2034. Formalizada en escritura con fecha 14/08/13, autorizada en Madrid, por don Enrique José Rodríguez Cativiela, n.º de protocolo 1.083. Inscripción 18.ª, del tomo 2.095, libro 1.624, folio 214 con fecha 04/09/2013.

Número 1231 del Diario 37 de fecha 16/08/2013, novación de hipoteca del notario don Enrique José Rodríguez Cativiela.

(...)resenta a las nueve horas, escritura de catorce de Agosto del año dos mil trece, para el protocolo del Notario de Madrid, don Enrique José Rodríguez Cativiela, n.º de protocolo 1084/2.013, por la que Targobank S.A. y J. B. S., M. A. O. U., modifican el préstamo hipotecario de 246.000 euros a favor de Targobank, que grava la finca número 228 del término municipal de Madrid, Vivienda unifamiliar en la calle (...) Modo de Presentación: telemática. Hora y día de la entrada: catorce horas y veintidós minutos del catorce de agosto del año dos mil trece.

El título presentado se encuentra en la situación establecida en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 16 de agosto de 2013.

M. L. A. aporta copia autorizada en formato papel, de la escritura que motivo el asiento adjunto, a la que se acompaña la carta de pago del impuesto. Madrid, 28 de agosto de 2013.

Número 1232 del Diario 37 de fecha 16/08/2013, hipoteca del notario don Enrique José Rodríguez Cativiela.

(...)esenta escritura de catorce de Agosto del año dos mil trece, para el protocolo del Notario de Madrid, don Enrique José Rodríguez Cativiela, n.º de protocolo 1085/2.013, a las nueve horas, por la que J. B. S. y M. A. O. U. constituyen hipoteca a favor de Targobank S.A., en garantía de un préstamo de 18.626,97 euros de principal, más

intereses y costas, sobre la Vivienda unifamiliar en Calle (...) finca registral 228 de Madrid. Modo de Presentación: telemática. Hora y día de la entrada: catorce horas y veintidós minutos del catorce de agosto del año dos mil trece.

Estos datos siendo esenciales en el procedimiento hipotecario con arreglo al artículo 682 de la LEC Son dos los motivos por los que esta calificación es contraria a derecho:

Primero: El artículo 682 de la LEC se aplica *ope legis*, independientemente de si accede o no al Registro todo el clausurado de la Escritura de constitución del préstamo hipotecario.

En nuestro caso, se cumplen los requisitos establecidos en el art. 682 de la LEC para poder ejercitar la acción hipotecaria y continuar la misma: se determina el precio en que se tasa la finca hipotecada a efectos de subasta y consta domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones.

Segundo: Esta parte entiende que el cesionario de un crédito hipotecario, tiene plena legitimación activa para instar un procedimiento de ejecución hipotecaria; la inscripción de la cesión del crédito hipotecario en el Registro de la Propiedad tiene efectos meramente declarativos y no constitutivos; al subrogarse el cesionario en los derechos del acreedor, éste está legitimado para solicitar que se despache la ejecución hipotecaria.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 15 de julio de 2021, mantuvo la nota de calificación 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; 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 bancario para el ejercicio de estas actividades; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009 (As. C-243/08), 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11) y 21 de enero de 2015 (C-482/123, C-484/13, C/484/13 y C-487/13); las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2001, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 16 de diciembre de 2009 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 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, 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, y de 4 de febrero y 13 de junio de 2015 y 22 de julio de 2016, sobre habitualidad en la concesión de préstamos.

1. Se debate en el presente recurso si es preciso el cumplimiento por parte del cesionario de créditos hipotecarios de 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, esto es, que la entidad cesionaria está inscrita en el Registro a que se refiere el artículo 3 y que tenga un seguro de responsabilidad civil vigente a que se refieren los artículos 7 y 14 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo desarrollada por el Real Decreto 106/2011, de 28 de enero.

La recurrente entiende que la escritura de cesión de créditos hipotecarios cumple todos los requisitos para la ejecución de la hipoteca llevada a cabo. En el título se alega que no es aplicable la Ley 2/2009, de 31 de marzo ya que el comprador no realiza ni realizará actividades de contratación o intermediación de préstamos o créditos hipotecarios. El vendedor también «manifiesta que los contratos de préstamo o crédito de los que proceden los créditos hipotecarios (i) fueron suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (la "LCI"); (ii) no han sido objeto de novación o subrogación desde la entrada en vigor de la LCI; y, (iii) la presente compraventa de Créditos Hipotecarios no constituye la subrogación del Comprador en los mencionados contratos de préstamo o crédito. A efectos aclaratorios, la presente compraventa de Créditos Hipotecarios no constituye una actividad de financiación o refinanciación, por lo que sólo tiene por objeto la subrogación por el Comprador en el crédito que resulta de los contratos de préstamo o crédito».

2. El artículo 1 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, determina que: «Ámbito de aplicación. 1. 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, distintos a los previstos en el artículo 2.1.a) y b) de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, 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, salvo la prevista en el artículo 2.2 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, 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. A los proveedores de bienes y servicios que actúen como intermediarios para la contratación de préstamos o créditos destinados a la financiación de los productos que comercialicen, únicamente les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 22.5. Tienen la consideración de consumidores las personas físicas y jurídicas que, en los contratos a que se refiera esta Ley, actúan en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional».

El artículo 3.1 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, determina 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».

Por su parte el artículo 27 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, determina que: «1. Los intermediarios de crédito inmobiliario deberán estar inscritos en uno de los registros señalados en esta Ley para poder desarrollar, total o parcialmente, de forma válida las actividades de intermediación crediticia a que se refiere el artículo 4.5) o para prestar servicios de asesoramiento. 2. Los intermediarios de crédito inmobiliario autorizados en un Estado miembro de la Unión Europea que actúen a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios serán inscritos por el Banco de España en el registro a que se refiere el artículo 28.2.b), a efectos meramente informativos, una vez sea comunicada por parte de la autoridad competente de origen la voluntad del intermediario de prestar su actividad en España».

El artículo 28 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, determina que la gestión del registro será asumida por el Banco de España o por el órgano competente de cada Comunidad Autónoma, atendiendo al ámbito geográfico de actuación del intermediario de crédito inmobiliario.

3. Por otro lado, el artículo 7 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, determina que: «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».

En parecidos términos el artículo 36.1 de la Ley 5/2019, como requisitos de garantía de los intermediarios de crédito inmobiliario establece que: «1. Los intermediarios de crédito inmobiliario deberán disponer de un seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario para hacer frente a las responsabilidades que pudieran surgir por negligencia profesional en el ámbito territorial en el que ofrezcan sus servicios. Ese seguro deberá cubrir, entre otras cuestiones, las responsabilidades derivadas del incumplimiento de los deberes de información a los prestatarios. Las excepciones que puedan corresponder al asegurador contra el intermediario de crédito asegurado, en ningún caso serán aplicables al prestatario. No obstante, en el caso de los intermediarios de crédito inmobiliario vinculados, el seguro o aval bancario puede ser aportado por un prestamista en cuyo nombre el intermediario de crédito esté facultado para actuar».

4. Es doctrina de esta Dirección General (véase, por todas, la Resolución de 13 de junio de 2015) que 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 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.

5. Esta doctrina es confirmada en la Resolución de fecha 22 de julio de 2016, en cuyo fundamento de Derecho 5 se afirmó lo siguiente:

«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 subroga 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 definitiva, aunque se hubiera formalizado el préstamo con anterioridad a la Ley 2/2009, el cesionario que pretenda su inscripción con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley y esté dedicado profesionalmente a esta actividad, requiere el cumplimiento de los requisitos en ella establecidos.

En el supuesto de hecho de este expediente, del propio contexto de la cesión, se deduce que no se trata de la cesión de un préstamo o crédito hipotecario aislado, ya que el objeto de la transmisión -entre otros préstamos hipotecarios que gravan otras fincas no pertenecientes al mismo Registro-, son tres préstamos hipotecarios sobre fincas que constituyen la vivienda habitual de deudor persona física.

6. En el propio escrito de interposición del recurso, se dice que la entidad cesionaria «Hoist Finance Spain, S.L.» está debidamente inscrita en la Comunidad de Madrid donde radica su domicilio social y que cumple los requisitos exigidos por la Ley 2/2009 y que para poder ejercer su actividad cuenta con un seguro de responsabilidad civil vigente, pero lo cierto es que no se acredita el cumplimiento de dichos requisitos.

Además, el recurso debe limitarse a los extremos señalados en la nota de calificación, sin poder tener en consideración documentación no aportada en el momento de ser aquella practicada (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

7. Finalmente las alegaciones de la recurrente en relación a que se cumplen todos los requisitos exigibles para la ejecución de la hipoteca y sobre el carácter no constitutivo de la inscripción de la cesión, nada tienen que ver en relación a la necesidad de acreditar los extremos anteriormente analizados, como requisito para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la cesión de los préstamos hipotecarios.

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

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, 10 de septiembre de 2021. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.