

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9149 *Resolución de 13 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Barcelona nº 11, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don G. L. A. V., en nombre y representación de «Grupo Inverpréstamo, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Barcelona número 11, don Nicolás Nogueroles Peiró, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de hipoteca entre una entidad que no es de crédito y un particular.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Barcelona, don José Ángel Ruiz Prado, el día 15 de enero de 2016, con el número 107 de protocolo, se solicitó la inscripción de la cesión de una hipoteca resultando que el cedente es una entidad no de crédito y el cesionario es un particular y sin constar el adquirente inscrito en el registro público administrativo de empresas prestamistas. Se acompaña acta de manifestaciones y declaración de notoriedad de fecha 31 de marzo de 2016 en el que el adquirente manifiesta con dos testigos que no está especializado en el asesoramiento profesional ni realiza ni ha realizado de manera profesional o particular actividades de concesión de préstamos o créditos hipotecarios sujetos a la Ley 2/2009, de 31 de marzo.

II

Presentada la citada escritura de fecha 15 de enero de 2016 en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 11 el día 18 de enero de 2016, bajo el asiento número 1574 del tomo 139 del Libro Diario, fue objeto de calificación negativa de fecha 9 de marzo de 2016. Aportado el documento complementario, acta de fecha 31 de marzo de 2016, el día 25 de abril de 2016, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «De conformidad con lo tipificado en los artículos 18, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, así como con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, se ha procedido a suspender la inscripción del documento que se dirá, por adolecer de defectos. Antecedentes de hecho. 1.º—Con fecha 25 de abril último, se ha aportado en este Registro, documentación complementaria de la escritura de cesión de hipoteca autorizada el 15 de enero de 2016, por el Notario de Barcelona don José-Ángel Ruiz Prado, con el número de protocolo 107, mediante la cual «Grupo Inverpréstamo, S.L.» cede doña S. M. B. el derecho de hipoteca que ostenta sobre una participación indivisa de ochenta y nueve enteros y cuatrocientas setenta mil ochocientos ochenta millonésimas por ciento de la finca registral número 29263-N, cuya hipoteca se constituyó en la inscripción 13ª de dicha finca, obrante en el folio 34 del tomo y libro 1849 de Horta. Dicha documentación motivó el asiento 1574 del diario 139. 2.º—La referida documentación fue objeto de calificación negativa con fecha 9 de marzo último. 3.º—Con fecha 25 de abril último, se aportó acta de manifestaciones y declaración de notoriedad autorizada por el citado Notario don José-Ángel Ruiz Prado, el 31 de marzo de 2016. 4.º—Del sistema de interconexión de Registros, resulta que doña S. M. B. es titular de otras hipotecas que ha adquirido a la entidad «Grupo Inverpréstamo, S.L.», en un período temporal desde el 30 de enero de 2015, en los

municipios de Cubelles y Terrassa. 5.º—En la escritura manifiesta que no realiza de manera profesional la concesión de préstamos. En la mencionada acta de manifestaciones y declaración de notoriedad comparecen dos testigos que tienen su domicilio profesional en (...) de Barcelona, que coincide con el domicilio social de la entidad «Grupo Inverpréstamo, S.L.». (Así resulta de consulta realizada al Registro Mercantil y consta publicado en el BORME). Además, uno de los testigos, don A. A. Z., es administrador de la entidad «Grupo Inverpréstamo, S.L.», según escritura autorizada por el propio Notario señor Ruiz Prado, con fecha 10 de noviembre de 2014 e inscrita en el Registro Mercantil. 6.º—Los comparecientes manifiestan que doña S. M. B. «no está especializada en el asesoramiento profesional ni realiza ni ha realizado de manera profesional o particular actividades de concesión de préstamos o créditos hipotecarios sujetos a la Ley 2/2009 de 31 de Marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios». 7.º—El Notario declara que «no siendo a su juicio presumible perjuicio para tercero y declara notorio que doña S. M. B. no está especializada en el asesoramiento profesional ni realiza de manera profesional actividades de concesión de préstamos o créditos hipotecarios sujetos a la Ley 2/2009 de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios.» Fundamentos de Derecho. 1.º—El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 señala que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. 2.º—El artículo 98 del Reglamento Hipotecario establece que el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos; y del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad. 3.º—Los requisitos establecidos en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, artículos 2, 3, 9, 14 y 16, son también exigibles al cesionario del crédito, doña S. M. B., y no sólo al cedente, «Grupo Inverpréstamo, S.L.», pues de lo contrario sería fácil burlar la finalidad de la Ley en lo referente a la transparencia y protección de los consumidores (artículos 3 y 7 de la Ley 2/2009) como reconoce la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio de 2015. 4.º—En el presente caso queda acreditada, por la consulta del servicio de interconexión de los Registros, que doña S. M. B., ha adquirido otros créditos a la entidad «Grupo Inverpréstamo, S.L.», en el plazo que va desde el día 30 de enero de 2015. Es por ello que la simple manifestación de no ejercer de forma profesional la actividad de concesión de créditos queda desvirtuada por los datos obrantes en diferentes Registros de la Propiedad (Resoluciones de la Dirección de los Registros y del Notario, de 13 de julio de 2015 y 4 de febrero de 2015). 5.º—Del contenido de los Registros resulta una continuidad en la adquisición de créditos y onerosidad, que no queda desvirtuada por las declaraciones recogidas en el acta de notoriedad. Estas declaraciones son realizadas por personas domiciliadas en la sede de la entidad cedente del crédito, «Grupo Inverpréstamo, S.L.», y además, una de ellas, es administrador de la misma. Los testigos del acta resultan ser personas interesadas, en el resultado de la misma. 6.º—La declaración de notoriedad, realizada por el Notario queda desvirtuada por los datos obrantes en el Registro y resultantes de los documentos presentados -artículo 143 del Reglamento Notarial-. Según el artículo 209 del Reglamento Notarial «Las actas de notoriedad tienen por objeto la comprobación y fijación de hechos notorios», pero ni «el carácter profesional del asesoramiento», ni la «actuación profesional», así como «la inclusión en los supuestos de la Ley 2/2009», son hechos notorios sino valoraciones jurídicas. 7.º—El Notario manifiesta en el acta que no es presumible perjuicio para tercero. No obstante el referido «juicio» es desvirtuado por la Resolución de 13 de julio de 2015,

que considera aplicable la Ley 2/2009, al cesionario del crédito hipotecario para «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 hipotecario –ver artículos 7 y 14.1.a) de la Ley 2/2009–, y esos perjuicios pueden generarse durante toda la vida del préstamo.» (Fundamento jurídico 5). Al deudor hipotecario no le es indiferente que el acreedor tenga la garantía de un seguro o aval bancario. Resolución. En consecuencia, se suspende la inscripción del documento presentado por resultar de la información registral una continuidad y onerosidad en la actividad de adquisición de créditos hipotecarios que desvirtúan el contenido de las declaraciones de los testigos en el acta de notoriedad y el juicio notarial. Anotación preventiva por defectos subsanables (*vid.* art. 323 de la Ley Hipotecaria) No se ha practicado la inscripción del documento motivo de la presente que establecen los artículos 42.9 y 69 del referido cuerpo legal, por no haber sido solicitada. Notificación. Autoridad e interesado. Se procederá a la notificación formal de la aludida calificación con indicación de los recursos y de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones pertinentes, por los medios admitidos, al Notario autorizante y a la parte interesada. Prórroga de la vigencia del asiento. Por causa de la suspensión de la inscripción del documento, su respectivo asiento de presentación ha quedado prorrogado durante un plazo de sesenta días. Contra la presente calificación cabe: (...) Barcelona, a 11 de mayo de 2016. El Registrador (firma ilegible) Fdo.: Nicolás Nogueroles Peiro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don G. L. A. V., en nombre y representación de «Grupo Inverpréstamo, S.L.», interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 20 de junio del año 2016, en base a los siguientes argumentos: «(...) 1.–Primero.–Que, el titular y concedente del préstamo es la entidad «Grupo Inverpréstamo S.L.» dedicada a la concesión de préstamos hipotecarios y regulada por la Ley 2/2009, como también cumplidora de los requisitos exigidos, que cede a S. M. B. un crédito hipotecario. No obstante, como veremos en los expositivos siguientes, no es de aplicabilidad a la parte cesionaria la Ley 2/2009, puesto que dicha entidad no se dedica profesionalmente a la concesión de préstamos hipotecarios. 2.–Segundo.–Lo dispuesto en la Ley 2/2009 de 31 de marzo por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, en su Artículo Primero, Apartado Primero señala, de forma clara y taxativa, que será de aplicación dicha ley a la contratación de los consumidores con aquellas personas tanto físicas como jurídicas que, de manera profesional, realicen cualquiera de las actividades que consistan en: «a) La concesión de préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación. b) La intermediación para la celebración de un contrato de préstamo o crédito con cualquier finalidad, a un consumidor, mediante la presentación, propuesta o realización de trabajos preparatorios para la celebración de los mencionados contratos, incluida, en su caso, la puesta a disposición de tales contratos a los consumidores para su suscripción.» Del mismo modo, señala la Ley 2/2009 de 31 de Marzo, en su artículo 3 que «Con carácter previo al inicio del ejercicio de su actividad, las empresas deberán inscribirse en los registros de las comunidades autónomas correspondientes a su domicilio social.» Para justificar que dicha entidad se dedica profesionalmente, entiende el Registrador que a su juicio existen indicios suficientes porque a su juicio, el Registrador ha consultado el «Servicio colegial de Intercomunicación entre los Registros» y resulta que la sociedad cesionaria es titular, también a título de cesión de Grupo Inverpréstamo S.L., de otras dos hipotecas. Por otra parte, la literalidad de la Ley 2/2009 de 31 de marzo, no especifica en ningún momento que la parte cesionaria tenga la obligación de cumplir dichos requisitos ya que el ámbito de aplicación de dicha ley se refiere a la «La concesión de préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación», El espíritu de la dicha Ley en cuestión pretende garantizar la transparencia de las relaciones

de los consumidores con las empresas que ofrecen contratos de préstamos hipotecarios, exigiendo como condición que la parte prestamista cumpla los requisitos al que se refiere en el precepto 3 de la mencionada Ley y no obligando a la parte inversora a dicho cumplimiento, asimismo, no tendría sentido exigir a la parte inversora el cumplimiento del artículo 7 de la Ley 2/2009, que exige la contratación de un seguro de responsabilidad civil o aval bancario, que cubra las responsabilidades en las que pudiera incurrir el prestamista frente a los consumidores, por los perjuicios derivados de la realización de servicios propios de la actividad de préstamos o créditos hipotecarios, porque como se puede ver en el documento de préstamo, pues quien firma y queda vinculado ante la parte prestataria es la entidad financiera Grupo Inverpréstamo S.L. donde se refleja en el contrato de préstamo hipotecario que la parte prestataria queda protegida por la Ley 22/2010 de 20 de Julio, del Código de Consumo de Catalunya, tras la modificación por la ley 20/2014 de 29 de diciembre, para la mejora de la protección de personas consumidoras en materia de créditos y préstamos hipotecarios. 3.–Tercero.–La naturaleza jurídica de la cesión se debe al carácter meramente de la actividad de inversión que realiza la Sra. S. M. B. semejándose a como cualquier actividad de inversión que realizan a diario y frecuentemente personas físicas o jurídicas en mercados de valores o en actividades de inversión como pueden ser los depósitos bancarios, planes de pensiones, etc. Estas actividades de inversión no tienen carácter profesional aunque se realicen de manera habitual como puede ser que una persona invierta sus ahorros en la compra de acciones en una compañía. La parte cesionaria adquiere el préstamo hipotecario todo ello sin perjuicio contra la parte prestataria, quien tiene firmado el contrato de préstamo con la empresa Grupo Inverpréstamo S.L y quien administra y gestiona el préstamo con la parte prestataria. No existe por tanto un reemplazo en el contrato de préstamo entre dos entidades prestamistas, sino una compra del derecho de crédito para la consecución de una rentabilidad. 4.–Cuarto. Además de la escritura de cesión, el día 25 de abril se aportó Acta de Notoriedad del Notario D. José Ángel Ruiz Prado dando fe que la entidad mercantil cesionaria no está especializada en el asesoramiento profesional ni realiza de manera profesional actividades de concesión de préstamos o créditos hipotecarios sujetos a la Ley 2/2009 de 31 de Marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios, es suficiente y de *iure* para entender la actividad meramente inversora de la operación».

IV

El registrador notificó la interposición del recurso al notario autorizante, quien no emitió escrito de alegaciones, suscribió informe el día 25 de julio de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 2, 18, 19, 19 bis, 21 y 327 de la Ley Hipotecaria; 98 y 117 del Reglamento Hipotecario; 1, 2, 3, 9, 14, 16, 17 y 18 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito; 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) nº 1093/2010; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009, 14 de marzo de 2013 y 21 de enero de 2015; las Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 16 de diciembre de 2009 y 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero y 8 de junio de 2011, 23 de enero, 16 y 27 de febrero, 20 y 28 de junio y 18, 26 y 27 de julio de 2012, 2 de enero, 2 de marzo, 1 de junio,

1 y 11 de julio, 6 y 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, 5 de febrero y 3, 6 y 9 de octubre de 2014 y 4 de febrero, 13 de julio, 7 de septiembre y 5 de octubre de 2015.

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

Se aporta acta de manifestaciones y de notoriedad, declarando el notario: «...de las declaraciones de los testigos, no considerando necesaria la práctica de otras pruebas, requerimientos o notificaciones y no siendo a mi juicio presumible perjuicio para tercero, estimo justificada la notoriedad pretendida, a todos los efectos legales y declaro que son públicos y notorios, por haber sido acreditados y fijados en la presente acta, conforme a la legislación notarial, los hechos expuestos en el requerimiento, por los que doña S. M. B. no está especializada en el asesoramiento profesional ni realiza de manera profesional actividades de concesión de préstamos o créditos hipotecarios sujetos a la Ley 2/2009 de 31 de Marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios».

El registrador, por su parte, alega en la nota de calificación, resumidamente que «... queda acreditada, por la consulta del servicio de interconexión de los Registros, que doña S. M. B., ha adquirido otros créditos a la entidad «Grupo Inverpréstamo, S.L.», en el plazo que va desde el día 30 de enero...».

2. En relación al alcance que ha de tener en este expediente el acta de notoriedad autorizada por el notario de Barcelona, don José Ángel Ruiz Prado, el día 31 de marzo de 2016 con el número 1.031 de protocolo.

El artículo 209 del Reglamento Notarial determina que «las actas de notoriedad tienen por objeto la comprobación y fijación de hechos notorios sobre los cuales puedan ser fundados y declarados derechos y legitimadas situaciones personales o patrimoniales, con trascendencia jurídica».

El mismo artículo regula diversos medios de prueba necesarios para la autorización del acta de notoriedad y en su apartado 2º.2 establece que «en el caso de que fuera presumible, a juicio del Notario, perjuicio para terceros, conocidos o ignorados, se notificará la iniciación del acta por cédula o edictos, a fin de que en el plazo de veinte días puedan alegar lo que estimen oportuno en defensa de sus derechos, debiendo el Notario interrumpir la instrucción del acta, cuando así proceda, por aplicación del número quinto de este artículo».

En el presente expediente resulta que el acta ha sido realizada a instancia de la cesionaria doña S. M. B. y como única y exclusiva prueba la declaración de dos testigos, sin que se manifieste siquiera la relación de conocimiento que tienen con el requirente, con domicilio coincidente en el mismo edificio del despacho notarial y siendo uno de ellos, según se dice en la nota de calificación, administrador de la sociedad cedente. No se ha solicitado información de los registros de la Propiedad, ni del Servicio Colegial de Intercomunicación entre los Registros, ni se ha notificado a los deudores, como terceros posibles afectados por el acta, lo que entra en contradicción con lo dispuesto en el citado artículo 209 del Reglamento Notarial. Además, la cesionaria aparece como titular registral de otras garantías hipotecarias que aseguran la efectividad de otros tantos préstamos, todas ellas inscritas en distintos registros de la Propiedad. Y, todo ello, resulta de la consulta realizada por el propio registrador al Servicio de Interconexión de los Registros.

Por todo lo cual, la declaración contenida en el acta de notoriedad no puede ser admitida en el presente caso, por no reunir los requisitos reglamentarios para su consideración como tal (cfr. artículo 209 del Reglamento Notarial).

3. Entrando a valorar el defecto en sí alegado, el mismo puede desglosarse, tal y como ya se verificó en la Resolución de 13 de julio de 2015 en dos aspectos determinantes: por un lado, el ámbito de aplicación de la Ley de 31 de marzo de 2009, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios

de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, a un caso como el planteado teniendo en cuenta las circunstancias subjetivas definitorias del adquirente del crédito transmitido; y por otro, en cuanto a su sujeción atendiendo a las características de la operación realizada, esto es, la cesión del crédito en sí, como objeto incluido -o no- en el ámbito objetivo de la norma.

4. Profundizando en el primero de estos aspectos, el registrador en su calificación considera que el adquirente del préstamo debe estar sujeto a la previa inscripción en el registro público de empresas creado a estos efectos, puesto que existe carácter profesional en la adquisición. El registrador, ayudado de los medios auxiliares obrantes a su disposición, obtiene la evidencia de constar ya inscritos créditos hipotecarios a su favor en el último año. El recurrente considera que esta circunstancia obedece simplemente a un ánimo de llevar a cabo una actividad de inversión similar a cualquiera otra realizada en un mercado financiero, pero que ello no implica un ejercicio profesional de la actividad de concesión de préstamos o créditos entre particulares, ámbito éste que es el que pretende regular la Ley de 31 de marzo de 2009.

El uso verificado por el registrador consistente en la consulta de otros registros, incentivador de una correcta y completa evaluación del negocio presentado a calificación, ha revelado una cierta habitualidad del adquirente del préstamo en la operación de referencia, y esta circunstancia, apoya de manera suficiente la exigencia impuesta por el registrador, al exigir la previa inscripción en el registro de empresas prestamistas no financieras, aplicando de esta manera la normativa recogida en la Ley de 2009. Es evidente que la repetición en la intervención en el mercado crediticio, evidencian una alta probabilidad de actuación profesional de la cesionaria en la concesión o adquisición de operaciones crediticias fuera de los cauces financieros regulados. El consumidor, como ha tenido a bien señalar nuestro Tribunal Supremo y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (tal y como se recoge en los fallos señalados en los «Vistos»), se encuentra en una situación de debilidad en el ámbito de la contratación en masa o por adhesión, por lo que las normas que protegen sus intereses merecen una interpretación amplia en favor del interesado adherente, de tal manera que la protección que las mismas le confieran quede verdaderamente asegurada y resulte efectiva, debiéndose por ello potenciar la aplicación de las normas que defiendan estos intereses. Esta misma finalidad es perseguida en la propia norma de 31 de marzo de 2009, al señalar en el apartado 3 de su artículo 1: «Lo establecido en esta Ley se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en otras Leyes generales o en la legislación de protección de los derechos de los consumidores y usuarios, en particular en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias, la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad, la Ley de 23 de julio de 1908, de nulidad de los contratos de préstamos usurarios, la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo y la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores. En caso de conflicto, será de aplicación la norma que contenga un régimen más preciso de control de las actividades definidas en el apartado primero o suponga una mayor protección de los consumidores y usuarios». Por ello, el defecto en este aspecto debe mantenerse.

5. En cuanto al segundo de los aspectos trascendentes de la impugnación debemos analizar si el negocio jurídico de «cesión del contrato» debe reputarse contenido dentro del ámbito de aplicación de la norma de 31 de marzo de 2009. Transcribiendo el tenor literal del artículo 1 de la misma: «Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a la contratación de los consumidores con aquellas personas físicas o jurídicas (en adelante, las empresas) que, de manera profesional, realicen cualquiera de las actividades que consistan en: a) La concesión de préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación. b) La intermediación para la celebración de un contrato de préstamo o crédito con cualquier finalidad, a un consumidor, mediante la presentación, propuesta o realización de trabajos preparatorios para la

celebración de los mencionados contratos, incluida, en su caso, la puesta a disposición de tales contratos a los consumidores para su suscripción (...)» y siguiendo con la doctrina de este Centro Directivo, si bien el articulado parece recoger una aplicación sólo a operaciones de concesión de préstamos créditos, ello se hace con la intención de proteger al prestatario a la hora de configurar la operación en sí, intentando advertir abusos o imposiciones en el clausulado del contrato, por lo que, en la operación de la posterior cesión del contrato (máxime cuando el mismo se hace a los pocos días de la firma del contrato original) no deben decaer todas esas previsiones de salvaguarda en favor del prestatario, que resultarían igualmente aplicables. La circunstancia de la facilidad que se confirió a la cesión del crédito hipotecario, sin necesidad de autorización, y ni siquiera notificación al deudor cedido, tal y como resulta de los artículos 149 y 150 de la Ley Hipotecaria apoyan que la protección al consumidor no debe relajarse en ningún caso, sino, antes por contrario, extremarse, y extenderse a todos los supuestos en los que su posición jurídica contractual más débil pueda verse afectada, tal y como ocurre en el caso aquí planteado. El establecimiento de una serie de condiciones específicas a las empresas -ya sean personas físicas o jurídicas- que deseen actuar en el mercado de concesión de préstamos y créditos sin tener la consideración de entidad de crédito como tal, implica que la adquisición de los créditos ya concedidos por medio de un negocio de cesión queden igualmente sujetas al régimen de las concesionarias originarias, puesto que muchas de esas limitaciones quedan orientadas al control de la solvencia, transparencia y correcta actuación en el mercado (siendo estas circunstancias imperativas, tal y como señala el artículo 6 de la ley en cuestión), y si estas imposiciones se exigen al acreedor como concedente de la operación del crédito o préstamo, deben igualmente imponerse al que se 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 el 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 de la cesionaria como nuevo titular del crédito y de su responsabilidad para con el deudor cedido. Por ello, este segundo aspecto del defecto alegado debe ser igualmente mantenido.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 13 de septiembre de 2016.-El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.