

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11906 *Resolución de 24 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valladolid nº 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de préstamo hipotecario, por razón de no acreditarse el cumplimiento de los requisitos de la Ley 2/2009, de 31 de marzo.*

En el recurso interpuesto por don G. L. A. V., en nombre y representación de la compañía mercantil «Grupo Inverpréstamo, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 6, doña María de la Concepción Molina Serrano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de préstamo hipotecario, por razón de no acreditarse el cumplimiento de los requisitos de la Ley 2/2009, de 31 de marzo.

Hechos

I

Mediante escritura, autorizada el día 20 de mayo de 2016 por el notario de Barcelona, don José Ángel Ruiz Prado, número 1.537 de protocolo, la mercantil «Grupo Inverpréstamo, S.L.» cedió a don J. T. R. un crédito hipotecario que grava la finca registral número 5.771 del Registro de la Propiedad de Valladolid número 6.

II

Dicha escritura fue presentada telemáticamente el día 20 de mayo de 2016 en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento: cesión de crédito. Autorizante: Notario de Barcelona Don José Ángel Ruiz Prado. Fecha: 20/05/2016. Nº protocolo/procedimiento: 1537/2016. Nº entrada: 2183. Asiento de presentación nº: 1739. Diario: 59. Hechos: Se recibe telemáticamente y presenta copia electrónica de la citada escritura, de la que se aporta copia en soporte papel el día 10 de junio de 2016, mediante la que «Grupo Inverpréstamo, S.L.» cede a don J. T. R., el crédito hipotecario que grava la finca registral 5.771. En dicha escritura se manifiesta que el cesionario «don J. T. R.» no está especializado en el asesoramiento profesional ni realiza de manera profesional actividades de concesión de préstamos o créditos hipotecarios sujetos de la Ley 2/2009 de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios. Si bien tras consultar al «Servicio de Interconexión entre los Registros», en ejercicio de lo dispuesto en el Artículo 18.1 de la Ley 2/2009 de 31 de marzo, resulta que el cesionario «don J. T. R.», tiene inscritos a su favor varios derechos de hipoteca sobre otras fincas no pertenecientes a la demarcación de este Registro. Observándose por tanto el siguiente defecto subsanable: Que siendo la titular de la finca una persona física, que la misma es una vivienda, y que la hipoteca transmitida no se encuentra en ejecución, no se ha acreditado la inscripción del cesionario en el Registro Público de Empresas previsto en el art. 3 de la Ley 2/2009 ni se ha acreditado la inscripción del seguro de responsabilidad o la constitución del aval bancario necesario, requisitos previos al inicio de dicha actividad de préstamo conforme establece dicha Ley 2/2009. Fundamentos de Derecho: Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de sus formas

extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos» y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». Respecto a la consulta al «Servicio de Interconexión entre los Registros» para calificar la circunstancia de habitualidad o profesionalidad en el ejercicio de la contratación de préstamos hipotecarios, la Resolución de la DGRN de 13 de julio de 2015 se remite al artículo 18.1 de la Ley 2/2009 que dispone ««[...] los registradores denegarán la inscripción de las escrituras públicas de préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando no cumplan la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta Ley.» Dicha Resolución además dispone como medio para completar la calificación dicha consulta «y no admitir sin más la manifestación negativa del acreedor-cesionario acerca de su condición de profesional, ya que la protección de los derechos de los consumidores exige extremar la diligencia y la utilización de todos los medios al alcance en el control del cumplimiento de la legalidad en este ámbito. La manifestación negativa del acreedor, no entidad de crédito, de no dedicarse profesionalmente a la concesión de préstamos únicamente será admisible si queda confirmada por la citada búsqueda en las bases de datos registrales» Por ello, tras el resultado positivo de la consulta efectuada, cabe considerar que existe indicio suficiente acerca de la habitualidad y ejercicio profesional del cesionario en la contratación y gestión de préstamos o créditos hipotecarios, siendo «carga del cesionario» la prueba en contra de dicho extremo, en tanto el artículo 8 de la citada Ley 2/2009 dispone que «corresponde a las empresas la prueba del cumplimiento de las obligaciones que les impone esta Ley.» Por su lado el artículo 3 de la citada Ley 2/2009 establece que: «1. 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. 2. Las empresas que desarrollan sus actividades en territorio español domiciliadas fuera de España deberán inscribirse en el Registro estatal que se cree en el Instituto Nacional del Consumo.» Y el artículo 7 del mismo cuerpo legal dispone 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.» Forma de subsanación: La acreditación de la inscripción del cesionario en el Registro Público correspondiente y la contratación del seguro o aval bancario a que aluden el artículo 3 y 7 de la Ley 2/2009. Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, acuerdo 1.–Suspender la inscripción solicitada, sin tomar anotación preventiva por defecto subsanable, por no haber sido solicitada. 2.–Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Esta suspensión conlleva la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la última de dichas notificaciones. 3.–Contra esta calificación (...) Valladolid, veinticuatro de junio del año dos mil dieciséis La registradora (firma ilegible) Fdo.: María Concepción Molina Serrano». El día 14 de julio de 2016 se recibió en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6 acta de manifestaciones autorizada el día 5 de julio de 2016 por el notario de Barcelona, don José Ángel Ruiz Prado, número 2019 de protocolo, que recoge la manifestación del cesionario, don J. T. R., en el sentido de 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», emitiéndose la siguiente nota de calificación: «Documento: cesión de crédito. Autorizante: Notario de Barcelona Don José Ángel Ruiz Prado. Fecha: 20/05/2016. Nº protocolo/procedimiento: 1537/2016. Nº entrada: 2183. Asiento de presentación nº: 1739. Diario: 59. Hechos: Una vez calificada con defectos subsanables la escritura relacionada con fecha veinticuatro de junio de dos mil dieciséis, sin retirar ésta por parte de su presentante, se recibe el 14 de julio de 2016

Acta de Manifestaciones autorizada el 5 de julio de 2016 por el notario de Barcelona don José Ángel Ruiz Prado, número 2019 de protocolo, que recoge la manifestación de don J. T. R. en el sentido de 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». No siendo el Acta de Manifestaciones aportada título suficiente para subsanar el defecto a que se refiere la nota de calificación de 24 de junio de 2016, se reitera ésta en todos sus términos a la vista de que la Resolución de la DGRN de 13 de julio de 2015 citada en ella que establece que el Registrador, en su función calificadora debe «no admitir sin más la manifestación negativa del acreedor-cesionario acerca de su condición de profesional» en el ejercicio de actividades de concesión de préstamos o créditos hipotecarios, y muy especialmente los sujetos a la Ley 2/2009 de 31 de marzo. Teniendo en cuenta los citados hechos, acuerdo

- 1.–Reiterar la nota de calificación de fecha 24 de junio de 2016 en todos sus términos.
- 2.–Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Esta suspensión conlleva la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la última de dichas notificaciones.
- 3.–Contra esta calificación (...) Valladolid, tres de agosto del año dos mil dieciséis La registradora (firma ilegible) Fdo: María Concepción Molina Serrano».

III

Solicitada el día 4 de agosto de 2016 calificación sustitutoria ante el Registro de la Propiedad de Olmedo, se confirmó la nota de suspensión por los siguientes fundamentos de Derecho: «Primero.–La calificación sustitutoria (...) Cuarto.–Cuestión de fondo. Primero.–Se dan por reproducidos todos los Fundamentos de Derecho de las dos notas de calificación puestas por la Registradora titular, si bien con la precisión que se dirá en cuanto al acta notarial, y complementados por los que siguen a la vista de las alegaciones del solicitante en su escrito dirigido a este Registro. Segundo.–Dice el representante de «Grupo Inverpréstamo, S.L.» que la Ley 2/2009 de 31 de marzo es aplicable al acto de la concesión del préstamo, pero no en el momento posterior de su cesión. En el presente caso, tanto del contenido del Libro de Inscripciones como de la propia escritura calificada resulta que el préstamo se concedió el 18 de mayo de 2016, y de esta última que la cesión se otorgó sólo dos días después. Parece obvio, pues, que no se trata de operaciones aisladas sino que se procede a concesión y cesión como medio de burlar los requisitos legalmente establecidos para la primera o, dicho de otra manera, que se está cometiendo un fraude de ley que conforme al artículo 6,4 del Código Civil debe llevar necesariamente a la aplicación de la norma que se trata de eludir. Pero es que, además, la alegación del solicitante queda absolutamente desvirtuada por la recentísima Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 7 de julio de 2016 (BOE del día 9 de los corrientes), dictada en un caso idéntico y en el que precisamente la misma entidad «Grupo Inverpréstamo, S.L.» intentó hacer valer la misma pretensión. Dice la Dirección General que «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». Tercero.—Sostiene el representante de «Grupo Inverpréstamo. S.L.» que la Ley 2/2009, de 31 de marzo, es aplicable a quien concede el préstamo, no a quien posteriormente lo adquiere. También esta pretensión es rechazada por la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 7 de julio de 2016, en la que puede leerse: «el registrador en su calificación considera que la sociedad adquirente del préstamo debe estar sujeta a la previa inscripción en el registro público de empresas creado a estos efectos, puesto que existe carácter profesional en la adquisición. El registrador, ayudado de los medios auxiliares obrantes a sus disposición, consulta el Servicio Colegial de Intercomunicación entre los Registros, y obtiene la evidencia de constar ya inscrita otra operación crediticia garantizada con hipoteca en su favor, igualmente en virtud de un contrato de cesión. El recurrente considera que esta circunstancia obedece simplemente a un ánimo de llevar a cabo una actividad de inversión similar a cualquiera otra realizada en un mercado financiero, pero que ello no implica un ejercicio profesional de la actividad de concesión de préstamos o créditos entre particulares, ámbito éste que es el que pretende regular la Ley de 31 de marzo de 2009. El uso verificado por la registradora consistente en la consulta al servicio colegial correspondiente, como ha tenido en consideración este Centro Directivo, incentivador de una correcta y completa evaluación del negocio presentado a calificación, ha revelado una cierta habitualidad del adquirente del préstamo en la operación de referencia, y esta circunstancia, apoya de manera suficiente la exigencia impuesta por el registrador, al exigir la previa inscripción en el registro de empresas prestamistas no financieras, aplicando de esta manera la normativa recogida en la Ley de 2009. Es evidente que la repetición en la intervención en el mercado crediticio, unido a otros indicios, evidencian una alta probabilidad de actuación profesional de la cesionaria en la concesión o adquisición de operaciones crediticias fuera de los cauces financieros regulados». Exactamente lo mismo sucede en el caso que se califica, en que la registradora ha acudido al referido medio y hace constar en la nota que «el cesionario Don J. T. R. tiene inscritos a su favor varios derechos de hipoteca sobre otras fincas no pertenecientes a la demarcación de este Registro», y a mayor abundamiento se advierte que en la propia escritura se articula además otra cesión de crédito por la misma cedente al mismo cesionario respecto de una finca en Móstoles. Sigue diciendo la repetida Resolución que «El consumidor, como ha tenido a bien señalar nuestro Tribunal Supremo y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea... 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 inefectiva, 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”». Cuarto.—Por último, el representante de «Grupo Inverpréstamo. S.L.» pretende que la Ley 2/2009 de 31 de marzo no es aplicable al cesionario don J. T. R. debido a que no se dedica a la actividad

de concesión de préstamos o créditos, lo que pretende acreditar mediante el acta notarial que acompaña. El acta de manifestaciones como medio de prueba ha sido expresamente rechazado no sólo por la reciente Resolución de 7 de julio de 2016 tantas veces reseñada, sino por otras anteriores como la de 13 de julio de 2015 que se cita en la nota de calificación. Debe advertirse al respecto que en la nota se hace referencia al acta autorizada por el notario de Barcelona, don José Ángel Ruiz Prado, el día 5 de julio de 2.016, con número 2.019 de Protocolo, como «de manifestaciones», cuando la misma se titula por el fedatario «de manifestaciones y de notoriedad» y en ella se declara notorio que el don J. T. R. no está especializado en el asesoramiento profesional ni realiza de manera profesional actividades de concesión de préstamos o créditos hipotecarios. Parece, pues, que la Registradora titular incurre en error al considerar el acta como «de manifestaciones». Pero esto sólo desde un punto de vista formal, pues si se examina el contenido del acta sorprende que el notario declare tal notoriedad en base a la simple declaración del propio cesionario y de dos testigos, «no considerando necesaria la práctica de otras pruebas» ni molestándose siquiera en obtener información registral para averiguar –como ha hecho la Registradora– que el cesionario es titular ya diversas hipotecas ni reparar en el evidente hecho de que la cesión se está otorgando sólo dos días después del otorgamiento de la concesión, que él mismo autorizó. La sorpresa alcanza niveles mayúsculos cuando se advierte que los dos testigos comparecen señalando como su domicilio el mismo que el de la sociedad cedente «Grupo Inverpréstamo, S.L.», que como se ha dicho es también el mismo que se hace constar por el solicitante de esta segunda calificación en su escrito. Todo ello lleva a considerar el acta notarial como una simple declaración del cesionario y de personal de la sociedad cedente, es decir, como una simple «acta de manifestaciones» sin valor alguno a efectos de la calificación de la cesión, tal como ha hecho la Registradora titular en su nota. Calificación A la vista de los hechos y fundamentos de Derecho expuestos, resuelvo confirmar íntegramente la nota de calificación extendida por la Registradora titular del nº 6 de Valladolid el 3 de agosto de 2016. Contra la presente nota (...) En Olmedo para Valladolid, a 26 de agosto de 2016 (firma ilegible) Francisco Javier Serrano Fernández Registrador de la Propiedad de Olmedo».

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don G. L. A. V., en nombre y representación de la compañía mercantil «Grupo Inverpréstamo, S.L.», interpuso recurso el día 5 de septiembre de 2016 con base en los siguientes argumentos: «(...) Fundamentos de Derecho De carácter jurídico – procesal (...) De carácter jurídico-material I. Fondo del asunto. En primer lugar, el titular y concedente del préstamo es la entidad «Grupo Inverpréstamo, S.L.» dedicada a la concesión de préstamos hipotecarios cumpliendo con lo regulado por la Ley 2/2009, que cede al señor J. T. R. un crédito hipotecario. En segundo lugar, 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, 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.» En tercer lugar y en referencia al defecto de la calificación del registrador, 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». Por otra parte, y en cuarto lugar, 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 posibles 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 y 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. El señor J. T. R. adquiere el préstamo hipotecario todo ello, sin perjuicio, que la parte prestataria es quien tiene firmado a priori el contrato de préstamo con la empresa Grupo Inverpréstamo, S.L, sin dejar el margen la relación crediticia del préstamo, pues es dicha entidad quien administra y gestiona el préstamo con la parte prestataria. La naturaleza jurídica de la cesión se debe al carácter de inversión que realiza la parte cesionaria. La cesión supone una aplicación específica de lo dispuesto en el artículo 1112 del Código Civil que proclama la transmisibilidad de los derechos adquiridos en virtud de una obligación. Es pues un supuesto de novación modificativa, que determina el cambio de acreedor mientras que todos los demás elementos y caracteres de la obligación permanecen idénticos. Por lo tanto, es importante señalar que el deudor no queda obligado a más y el cesionario se subroga en todos los derechos del acreedor (anterior) cedente (artículos 1258 del Código civil, 149.II y III LH, Sentencia Audiencia Provincial de Jaén, Sección 3ª, de 31 de julio 2007 que declara textualmente: «la cesión de créditos como sustitución de la persona del acreedor por otra respecto al mismo crédito supone un cambio de acreedor quedando el nuevo con el mismo derecho que el anterior, permaneciendo incólume la relación obligatoria»). Como también señala la Sentencia del Tribunal Supremo 357/2007 como un «negocio jurídico para cuya perfección no se requiere el consentimiento del deudor», sin que se vea disminuida o alterada la protección jurídica del deudor y no obligado a cumplir por más de lo que estaba obligado a cumplir frente al acreedor inicial. En la contemplación de la regulación de los préstamos hipotecarios bajo sometimiento de la Ley de Mercado Hipotecario 2/1981, de 25 de marzo, reformada por la Ley 2/1994, de 30 de marzo, y desarrollado en su reglamento el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril y el Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria, regulan la cesión de crédito garantizado con hipoteca. En las mencionadas leyes se establece la posibilidad de ceder el crédito que deviene de la plasmación en el artículo 1.878 del Código Civil. En concreto, en el artículo 149 Ley Hipotecaria señalando lo siguiente: «el crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del Código Civil», siendo por tanto, la misma operación que realiza la entidad prestamista Grupo Inverpréstamo, S.L en la escritura que se ha calificado negativamente en el presente litigio. Del mismo modo, en el artículo 1878 del Código Civil establece que «El crédito hipotecario puede ser enajenado o cedido a un tercero en todo o en parte, con las formalidades exigidas por la ley.» Estas formalidades que son regulados por las anteriores leyes mencionadas no se encuentra exigidas en la Ley 2/2009. Se trata en cuestión que el Legislador ni ha mencionado ni desarrollado más exigencias de las que hay, sin que sea obligatoria la necesidad de que el cesionario deba inscribirse en el registro público de empresas y pagar el aval bancario exigido por el registrador de la propiedad».

V

La registradora emitió informe el día 15 de septiembre de 2016, ratificando íntegramente en la nota de calificación recurrida, 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 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/485/13 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, 1 de junio, 1 y 11 de julio y 6 de septiembre de 2013, 2 de enero, 2 de marzo y 13 de septiembre de 2013 y 5 de febrero de 2014, respecto a información a los consumidores en la contratación de créditos hipotecarios, 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, de 4 de febrero, 28 de julio, 7 de septiembre y 5 de octubre de 2015 y 10 de marzo, 20 de junio y 11 julio de 2016, sobre habitualidad en la concesión de préstamos, y de 13 de julio de 2015 y 7 y 22 de julio y 10 de octubre de 2016, sobre aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, a la cesión de préstamos y créditos hipotecarios.

1. Dos cuestiones principales se plantean en el presente recurso, la primera, consistente en determinar las condiciones que deben reunir los prestatarios no entidades de crédito para que les sea de aplicación 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, en consecuencia, los requisitos de la inscripción en el Registro Público previsto en su artículo 3 y la suscripción del seguro de responsabilidad civil o la constitución del aval bancario impuestos por el artículo 7, teniendo en cuenta las circunstancias del carácter de consumidor del deudor y de vivienda de la finca hipotecada. En concreto se discute acerca de cuándo se puede entender que concurre el presupuesto de habitualidad en la concesión de créditos o préstamos, y si es suficiente para excluir la aplicación de dicha ley que el acreedor haga constar expresamente que no se dedica de manera profesional a la concesión de préstamos hipotecarios.

La segunda cuestión consiste en determinar si la citada Ley 2/2009 es aplicable al supuesto concreto de la cesión de un préstamo hipotecario o únicamente lo es en caso de concesión de préstamos o créditos, que es el supuesto concreto a que se refiere el artículo 1, número 1, letra a), de la ley de referencia que dispone como ámbito objetivo de aplicación «la concesión de préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación» que realicen de manera profesional personas físicas o jurídicas en favor de otras personas físicas o jurídicas que tengan la condición de consumidores.

2. Respecto a la primera cuestión, la registradora pone de manifiesto en su nota que la persona física cesionaria es titular de varias hipotecas más en garantía de préstamos concedidos durante el último año (no se aclara si es titular de ellas también como

cesionario o como acreedor inicial), que constan inscritas en distintos registros de la Propiedad según consulta realizada al Servicio de Interconexión entre los Registros, por lo que entiende que el cesionario sí ejerce profesional o habitualmente la actividad de concesión de préstamos, siéndole, en consecuencia, aplicable lo dispuesto en la Ley 2/2009 y ello no obstante la manifestación vertida en la escritura de cesión del crédito hipotecario y en el acta de manifestaciones y/o notoriedad posterior, por el propio cesionario y por testigos respectivamente, negando el citado ejercicio profesional de la actividad de prestamista, que la registradora estima carece de fuerza enervante, con carácter general, por truncar la finalidad perseguida por la ley sin acreditación suficiente y, en el supuesto concreto, ya que, además, existe una prueba objetiva en sentido contrario.

El recurrente, por su parte, argumenta que la Ley 2/2009 se aplica únicamente a las personas físicas o jurídicas, que de manera profesional realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios, y que la dificultad de la prueba negativa del ejercicio de esa actividad hace que deba admitirse como suficiente la manifestación expresa negativa del acreedor ocasional y la notoriedad notarial del no ejercicio profesional, para excluir la aplicación de la citada ley. Asimismo, considera el recurrente que la titularidad de varios créditos hipotecarios no supone una prueba concluyente de la dedicación habitual y profesional a la concesión de los mismos al constituir un volumen reducido, ajeno con la idea de la cotidianidad, necesaria para constituir la principal actividad profesional de una persona física o jurídica, y, además que, en este caso, la adquisición de los créditos hipotecarios constituye para el cesionario una mera actividad inversora.

3. Conviene recordar, antes de entrar a examinar las circunstancias concurrentes en este supuesto, 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, 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 deberán prestar la mayor diligencia en la consecución de esa finalidad de protección del consumidor, finalidad que, a su 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).

Anticipándose a esa normativa europea, ya la Ley 2/2009, de 31 de marzo, cuyo ámbito objetivo incluye la contratación de préstamos o créditos hipotecarios entre consumidores y personas físicas o jurídicas que, de manera profesional, realicen, entre otras, esa actividad crediticia, contiene un conjunto de normas cuya razón de ser radica en garantizar la transparencia del mercado hipotecario, incrementar la información precontractual y la protección a los usuarios y consumidores de productos financieros ofertados en dicho mercado. Esta ley reafirma el deber de control sobre el cumplimiento de las obligaciones que impone –información precontractual, transparencia de las condiciones de los contratos, tasación, compensación por amortización anticipada, etc.– por parte de notarios y registradores de la propiedad al señalar en el artículo 18.1 que «en su condición de funcionarios públicos y derivado de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autorizan, los Notarios denegarán la autorización del préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando el mismo no cumpla la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta Ley. Del mismo modo, los Registradores denegarán la inscripción de las escrituras públicas del préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando no cumplan la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta Ley».

En consecuencia, ha sido correcta la actuación de la registradora de la propiedad al acudir, como medio para completar la calificación y evaluación del cumplimiento de los

requisitos legales por parte del acreedor, a la consulta del Servicio de Interconexión entre los Registros y no admitir sin más la manifestación negativa del acreedor-cesionario acerca de su condición de profesional, ya que la protección de los derechos de los consumidores exige extremar la diligencia y la utilización de todos los medios al alcance en el control del cumplimiento de la legalidad en este ámbito. La manifestación negativa del acreedor, no entidad de crédito, de no dedicarse profesionalmente a la concesión de préstamos únicamente será admisible si queda confirmada por la citada búsqueda en las bases de datos registrales.

4. En cuanto al supuesto de hecho de este expediente, igual que en el recogido en la Resolución de 4 de febrero de 2015 y las demás citadas en los «Vistos», cuyos argumentos se reproducen, la cuestión fundamental se centra en determinar si concurre el presupuesto de aplicación de la citada Ley 2/2009, es decir, el carácter profesional del prestamista. Pues bien, como se indica en las referidas Resoluciones, el carácter de habitualidad en la concesión de préstamos no tiene una definición precisa en la legislación en general ni 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 el caso que nos ocupa el prestamista manifiesta no ejercer profesionalmente dicha actividad, y que la adquisición de créditos hipotecarios por su parte, ha de entenderse como una actividad de mera inversión de sus ahorros, no como una actividad profesional; a lo que se opone la registradora porque, a su juicio, tal actividad profesional puede afirmarse debido a la existencia de varios créditos hipotecarios otorgados e inscritos a favor del acreedor en diferentes registros de la propiedad.

Es doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas Resoluciones, que el registrador en el ejercicio de su función calificador sobre la legalidad, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral. Así, este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que el registrador de la Propiedad, en el ejercicio de sus funciones, pueda consultar de oficio el Registro Mercantil (Resolución de 16 de febrero de 2012), así como que pueda proveerse de la prueba a su alcance si puede acceder a ella con facilidad (Resolución de 28 de febrero de 2012), siendo compatible el principio de rogación que exige que se inscriba lo que se pide con la posibilidad de consulta al Registro Mercantil por parte del registrador de la Propiedad para acreditar el cargo y la representación del administrador de una sociedad, atendiendo a los principios de facilidad probatoria, proporcionalidad, eficacia, legalidad y tutela del interés público, siempre que los datos se puedan obtener con facilidad (Resoluciones de 11 de junio, 5, 24 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012 y 24 de junio de 2013), pudiendo incluso consultar de oficio en algún caso el Registro General de Actos de Última Voluntad para aclarar una determinada cuestión (Resolución de 1 de junio de 2013), o calificar la declaración de concurso por consulta al Registro Mercantil o al Registro Público Concursal (Resoluciones de 1 y 11 de julio y 6 de septiembre de 2013), o, por último, consultar, como ha ocurrido en este caso, el Servicio de Interconexión entre los Registros en relación con la habitualidad de los prestamistas que no tengan el carácter de entidades financieras (Resoluciones de 4 de febrero, 13 y 28 de julio, 7 de septiembre y 5 de octubre de 2015 y 10 de marzo, 20 de junio, 7, 11 y 22 de julio y 10 de octubre de 2016).

En definitiva, se trata de obtener datos que de manera objetiva e indubitada, acrediten o complementen 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 la 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 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.

Respecto a la difícil cuestión de cuántos créditos o préstamos son necesarios otorgar para entender que existe una real habitualidad o continuidad en la concesión de préstamos y para hacer aplicable la Ley 2/2009, ciertamente es complicado establecer objetivamente esa cifra; pero la prevalencia en este ámbito del principio de protección de los consumidores y la aplicación del artículo 8 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 constituyen 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.

Y es que, 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, 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 –artículo 8 de la Ley 2/2009–, como de la negociación individual de las cláusulas de los contratos en que intervenga un consumidor –artículo 82, número 2, de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios–, corresponda al acreedor.

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 (...) 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».

5. En el presente supuesto, después de la primera calificación negativa, se aportó al Registro de la Propiedad un acta de manifestaciones y de notoriedad, autorizada por el mismo notario ante el que se otorgó la escritura de cesión del crédito hipotecario, en la que éste declara que estima justificada la notoriedad de la no realización de manera profesional de actividades de concesión de préstamos o créditos por parte del cesionario, según resulta de las manifestaciones de dos testigos, no considerando necesaria la práctica de otras pruebas, requerimientos o notificaciones, por no ser presumible el perjuicio para terceros.

En relación con el alcance probatorio que ha de concederse en este recurso, y en general en la calificación registral, a este tipo de actas de notoriedad, habrá de estarse en cada caso al contenido concreto del acta y al valor de las pruebas que deba contrarrestar. A este respecto debe señalarse que 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», y que el mismo artículo regula diversos medios de prueba necesarios para la autorización de tales actas 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 del cesionario, teniendo como única y exclusiva prueba la declaración de dos testigos, sin que se manifieste la relación de conocimiento que tienen con el requirente y sus actividades, y que, a mayor abundamiento, como señala el registrador que emitió la calificación sustitutoria, tienen un domicilio coincidente con el de la entidad cedente. Además, en la confección del acta 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.

Por todo lo cual, estando acreditado por la registradora calificante que el cesionario 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 en los términos antes expuestos; 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) y carecer de la necesaria fuerza enervante de prueba suministrada.

6. En cuanto a la segunda de las cuestiones objeto del recurso, la aplicación al acreedor-cesionario de los requisitos de inscripción en el Registro Público especial de prestamistas profesionales y suscripción de un seguro de responsabilidad civil o aval bancario alternativo; la registradora calificante la defiende en la consideración de tratarse de requisitos necesarios y previos al inicio de la actividad de concesión de préstamos (vid. artículos 3 y 7 de la Ley 2/2009), requisitos que debe cumplir también el cesionario de los mismos porque, en caso contrario, sería fácil burlar la finalidad de la Ley 2/2009 de transparencia y protección de los consumidores que contraten préstamos con acreedores que no tuvieran la concesión de entidades de crédito. También señala la registradora en su informe, sobre la base de que la cesión del crédito no ha de ser consentida ni siquiera conocida por el deudor (artículos 1526 y 1527 del Código Civil y 149 y 151 de la Ley Hipotecaria), que la misma no debe suponer un empeoramiento en su situación respecto de las obligaciones y responsabilidades del acreedor, como ocurriría si con ello pierde la garantía del seguro o del aval bancario.

El recurrente, por su parte, se limita a afirmar que la Ley 2/2009 únicamente se refiere a la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación (artículo 1, letra a), sin aludir a los supuestos de cesión o subrogación de los mismos, y que las obligaciones recogidas en la dicha ley son previas o simultáneas a la formalización del contrato, por lo que en nada afectan a su cesión posterior.

Es cierto que la Ley 2/2009 constituye una norma dirigida fundamentalmente a garantizar la ausencia de publicidad engañosa y la transparencia en la contratación de préstamos y créditos con consumidores, y que las obligaciones que impone se refieren prioritariamente a la fase precontractual y de formalización del contrato de préstamo, por lo que deben entenderse cumplidas en caso de cesión de un préstamo o crédito inscrito en el Registro de la Propiedad. Pero esta realidad no excluye la necesidad de que el cesionario de tales préstamos, si se acredita la habitualidad en la actividad de concesión de préstamos o en la subrogación activa en los mismos, deba cumplir los requisitos exigidos en la nota de calificación recurrida ya que obedecen a una segunda finalidad de la norma consistente en «cubrir las responsabilidades en que el acreedor pudiera incurrir frente a los consumidores por los perjuicios derivados de la realización de los servicios propios de la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios» (vid. artículos 7 y 14.1.a) de la Ley 2/2009), y esos perjuicios pueden generarse durante toda la vida del préstamo, como puede acontecer por una inadecuada adaptación de la cuota a la modificación del tipo de interés variable, por el cobro de una comisión o gasto no pactado, por la indisponibilidad del dinero en el plazo convenido en un crédito en cuenta corriente, por el no sometimiento a la resolución extrajudicial de conflictos pactada, o por el retraso en la cancelación de la hipoteca una vez pagada la deuda, entre otros supuestos ligados al ejercicio profesional de la actividad de prestamista.

Por tanto, las previsiones de salvaguarda en favor del prestatario-consumidor que establece la Ley 2/2009 no deben decaer en caso de cesión del crédito, en cuanto su posición jurídica del prestatario puede verse afectada, máxime si, como ocurre en este supuesto, la misma tiene lugar a los dos días de la firma del contrato de préstamo hipotecario y, además, se facilita la cesión al mantenerse la no necesidad de notificación al deudor cedido, recogida en los artículos 149 y 150 de la Ley Hipotecaria.

7. El hecho de la persistencia de la responsabilidad por parte del cedente respecto de los perjuicios que se puedan ocasionar al cesionario, e indirectamente al deudor, en caso de carencia de notificación de la cesión, no puede excluir la obligación de notarios y registradores de exigir el cumplimiento de los requisitos legales por parte del cesionario en el momento de la formalización o inscripción de la cesión, pues las garantías del consumidor no pueden quedar condicionadas al arbitrio de que cedente o cesionario efectúen o no posteriormente la correspondiente notificación que desvincule al primero respecto del deudor.

Tampoco pueden decaer las consideraciones expuestas 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, ni su subrogación, una vez verificada la notificación y en contra de la afirmación del recurrente, tanto en todos los derechos del antiguo acreedor, como en su responsabilidad para con el deudor cedido. La relación obligatoria permanece inalterada y el deudor no queda obligado a más con el cesionario de lo que estuviera con el acreedor cedente, pero su protección en lo tocante a la materia de consumo queda disminuida o alterada en los términos analizados.

Por último, en lo tocante a la posible existencia de un contrato de gestión del crédito entre cedente y cesionario, al que vagamente parece referirse el recurrente, que incluyere un pacto de asunción directa por parte de aquél de las responsabilidades en que el acreedor-cesionario pudiera incurrir frente al prestatario consumidor por los perjuicios derivados de la realización de los servicios de la gestión y administración del préstamo; es necesario recordar que constituye reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos contra la calificación de los registradores sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. En consecuencia, no procede entrar en el estudio de la posible admisibilidad del contrato de gestión como causa excluyente de la exigencia en el cesionario de los requisitos de la Ley 2/2001, si el cedente gestor si cumple con las mismas.

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

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