

# Inversores en carteras de créditos hipotecarios sujetos a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario

## Ángel Carrasco Perera

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha  
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

---

*La nueva Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario plantea interrogantes, en ocasiones preocupantes para los inversores en carteras hipotecarias originadas en terceros prestamistas.*

### 1. **Ámbito de aplicación de la Ley 5/2019**

El *Boletín Oficial del Estado* de 16 de marzo publica la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de Contratos de Crédito Inmobiliario (LCCI). Entra en vigor el 16 de junio.

La delimitación del ámbito de aplicación objetiva de la ley se efectúa sin criterio y con prolijidad por parte del legislador español. Jugando con las opciones del artículo 2, la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario se aplicará a los siguientes préstamos:

- 1) Préstamo hipotecario a consumidor para cualquier finalidad y garantizado sobre vivienda nueva o usada u otro inmueble de uso residencial (no sólo vivienda).
- 2) Préstamo hipotecario a persona jurídica en el que se subroga posteriormente la persona física adquirente de la vivienda o el inmueble residencial.

*Advertencia legal:* Este análisis sólo contiene información general y no se refiere a un supuesto en particular. Su contenido no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

*N. de la C.:* En las citas literales se ha rectificado en lo posible —sin afectar al sentido— la grafía de ciertos elementos (acentos, mayúsculas, símbolos, abreviaturas, cursivas...) para adecuarlos a las normas tipográficas utilizadas en el resto del texto.

# G A \_ P

- 3) Préstamo hipotecario a persona física no consumidora (empresario autónomo) para cualquier fin con garantía de vivienda u otro inmueble de uso residencial.
- 4) Préstamo hipotecario a sociedad mercantil con cualquier fin y garantía de inmueble de uso residencial (por ejemplo, promotor inmobiliario), constituyendo la hipoteca una persona física, aunque no tenga la condición de consumidor.
- 5) El mismo caso anterior, pero prestando el consumidor una fianza personal no hipotecaria.
- 6) Préstamo no hipotecario a consumidor cuyo objeto sea adquirir o «conservar» derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir (¡no necesariamente de uso residencial!).
- 7) Préstamo no hipotecario a persona física no consumidora o a sociedad mercantil cuyo objeto sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, garantizados por un consumidor (no por cualquier persona física).
- 8) Préstamos no hipotecarios, sino personales o mercantiles, garantizados adicionalmente (además, en su caso, de la reserva de dominio sobre el bien mueble) con hipoteca inmobiliaria sobre inmueble residencial de una persona física, sin importar quién es el deudor.

Cuando el prestatario sea persona jurídica y el garante o fiador una persona física, habrá que disgregar la aplicación de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, que se aplicará únicamente a la garantía.

## **2. Reglas generales respecto de la cesión de créditos inmobiliarios de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario**

Los *inversores en carteras hipotecarias* afectadas por la Ley 5/2019 deben tener en cuenta, con carácter general, estos extremos:

- a) La Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario *agrava* los costes de contratación de los prestamistas frente a los prestatarios, pero, de otro lado, procura a estos mismos prestamistas una *mayor seguridad jurídica* (pero no *completa*, empero) en la estabilidad de sus contratos. Puesto que la ley pretende, por encima de todo, reforzar la protección de los prestatarios en la fase de contratación, es razonable pensar (aunque no se puede presagiar con certeza) que indirectamente estas mismas medidas, si se cumplen, favorecerán la estabilidad de los contratos hipotecarios adquiridos por el inversor en carteras de créditos.
- b) No hay en esencia mayores cargas, una vez formalizado el préstamo, que tuvieran que ser acometidas por los cesionarios de aquél. En otros términos, el mayor coste regulatorio habrá sido absorbido ya por el financiador de origen, sin que el cesionario del crédito se enfrente a la necesidad de incurrir en nuevos costes regulatorios.

- c) La situación expuesta difiere de manera importante si el inversor adquiere una cartera de créditos hipotecarios frente a deudores que son promotores inmobiliarios de viviendas con destino a su venta. El inversor cesionario deberá saber que, si compra el crédito en fase de promoción y posteriormente se *subroga* en él un consumidor de vivienda, el cesionario tendrá que acometer todo el «coste de la transparencia» de los artículos 6 a 15 de la ley, además de realizar una evaluación de solvencia a cada consumidor subrogado.
- d) La ley no atribuye al deudor hipotecario el derecho a redimir su crédito individual por la parte correspondiente del precio *distressed* pagado por el adquirente de la cartera.
- e) Por principio, los inversores en carteras hipotecarias compuestas por préstamos al consumo contratados después del 16 de junio tienen que invertir mayores costes de *due diligence* para comprobar si en la contratación del préstamo el cedente cumplió las exigencias materiales y procedimentales del «protocolo de transparencia» de los artículos 14 y 15 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario. Sin embargo, a cambio, ganan *mayor seguridad* (pero no *completa seguridad*) frente a las estrategias de litigiosidad futura de parte de los prestatarios. Como se ha dicho antes, empero, estos inversores no tienen que incurrir en nuevos costes regulatorios porque los costes relevantes tendrán que haberse llevado a cabo en la fase de constitución original del préstamo y ya habrán sido acometidos antes de que se produzca la cesión del crédito.

### **3. Contratos anteriores a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario y aplicación sobrevenida de la ley nueva**

Si el préstamo se concertó antes de la entrada en vigor de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario y se adquiere por cesión posteriormente, el inversor en la cartera hipotecaria tendrá que tener en cuenta lo que sigue:

- a) Los créditos hipotecarios constituidos antes de la entrada en vigor de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario no están sujetos a la nueva regulación, pero pasarán a estarlo siempre que se produzca una «novación modificativa» (disp. adic. sexta, disp. trans. primera, apdo. 2). Esta novación tendría costosas consecuencias para el cesionario del crédito, pues tendría que cumplir ahora el protocolo de transparencia y las exigencias notariales de los artículos 14 y 15 más otras normas de alcance material.
- b) Cuidado. Cualquier otra novación objetiva del crédito, aunque no sea relevante, puede disparar la aplicación retroactiva de la ley. Y la consecuencia de ello puede ser que una cláusula de intereses de demora devenga nula sin posibilidad de integración o que haya que hacer una nueva tasación de la finca o que el régimen de una hipoteca multidivisa tuviera que adaptarse a la nueva ley (pero para ello requeriría consentimiento del prestatario); o que el acreedor hipotecario se vea obligado a sufragar gastos que en el pasado pagaba el prestatario; o que haya que proceder ahora a una evaluación de la solvencia del prestatario.

- c) Aunque no se efectúe ninguna novación del préstamo o crédito, el inversor ha de tener presente que se le aplicarán *incondicionalmente* dos nuevas obligaciones:
- Primero, el régimen del reembolso anticipado del préstamo será siempre el de la nueva ley si, después de la cesión, el préstamo pasa de interés variable a fijo, con la consecuencia de que la comisión por amortización anticipada no podrá exceder, en el mejor de los casos, del 0,15 del capital reembolsado anticipadamente.
  - Segundo, en todo caso se acomodará a la nueva ley el régimen del vencimiento anticipado del préstamo, es decir, el número mínimo de impagos mensuales que permiten acudir al vencimiento de la deuda (que serán doce o quince, según los casos). A estos efectos, la ley introduce la ficción de que toda cláusula de vencimiento anticipado pactada antes de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario es una cláusula acomodada a dicha ley o que, en definitiva, queda sustituida por ella, salvo que en el momento de la entrada en vigor de esta ley hubiera comenzado la ejecución hipotecaria. Esta ficción puede ser muy beneficiosa para tenedores de carteras hipotecarias que adquirieron hipotecas constituidas bajo la antigua regulación.
  - Pero lo anterior sólo es cierto para los créditos hipotecarios que al tiempo de la cesión todavía no hubieran sido vencidos anticipadamente por el acreedor. Si ya lo fueron, la ley nueva no se aplica retroactivamente, lo que, de hecho, significa que el crédito adquirido seguramente está sometido a una cláusula de vencimiento anticipado abusiva y que el titular del crédito no puede ni podrá proceder (¡en ningún momento!) a la ejecución del crédito impagado.
  - Si los cesionarios de créditos hipotecarios se encuentran en la situación justamente descrita, *lo mejor que pueden hacer es intentar novar el crédito adquirido*; de esa forma pasará a estar sujeto a la nueva ley enteramente y el acreedor podrá proceder al vencimiento anticipado en las condiciones vigentes del artículo 24 de la ley.

#### 4. Sobre si la cesión de la cartera debe considerarse novación del préstamo

La cuestión expuesta es de distinta importancia según que el préstamo adquirido por el inversor haya sido concertado antes del 16 de junio o después de la entrada en vigor de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario.

Pero antes hemos de exponer la doctrina —creo que equivocada, pero vinculante para los registradores— de la Dirección General de los Registros y del Notariado a propósito de los cesionarios de créditos hipotecarios (distintos de entidades de crédito) que adquiriesen créditos concedidos por un prestamista que tampoco era una entidad de préstamo. Sin entrar en detalles sobre la relación entre la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario y la Ley 2/2009, la Dirección General sostuvo que el cesionario del crédito hipotecario (que no era una entidad de crédito) debía considerarse «prestamista» a los efectos de la ley, para garantía del consumidor

gravado con la hipoteca (resoluciones de 13 de julio del 2015, de 7 de julio del 2016 y de 24 de noviembre del 2016, entre otras). El resultado era que estos cesionarios debían estar registrados como prestamistas —hoy, con la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, en el Banco de España— y *podrían* estar sujetos a la prestación de un seguro obligatorio en los términos del actual artículo 36 de esta ley y de las normas de desarrollo futuras.

En mi opinión, es poco probable que esta jurisprudencia varíe cuando se trata de la aplicación de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario. Y la decisión negativa de los registradores importa al inversor porque la cesión del crédito hipotecario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, inscripción que el registrador rehusará si no se ha cumplido el requisito de inscripción.

Sin embargo, la cesión del crédito hipotecario *no es una novación* a los efectos de la disposición adicional sexta y de la disposición transitoria primera de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario. Es decir, excepción hecha del Registro y, cuando se desarrolle normativamente, del seguro de responsabilidad civil:

- 1) el cesionario de un crédito hipotecario constituido con anterioridad al 16 de junio del 2019 no pasa a ser titular de un crédito sujeto en toda su extensión a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, excepción hecha de lo relativo al Registro y al seguro;
- 2) el cesionario de un crédito hipotecario constituido bajo la aplicación de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario no es una novación que obligue al cesionario a repetir todo el «protocolo de transparencia» de los artículos 6 a 15 de dicha ley.