

Ponencia Seminario Registradores de Cataluña

Jesus M^a Sanchez Garcia

Abogado

1/2/2018

La cesión de créditos hipotecarios. Especial incidencia del nuevo artículo 569.28.2 del Código Civil de Cataluña sobre su inscripción y ejecución

I.- INTRODUCCIÓN

La grave crisis económica padecida en estos últimos años en nuestro País ha afectado de forma esencial a las capas sociales más desprotegidas, lo que ha provocado un aumento considerable de la litigiosidad, con unos mecanismos procesales que no estaban adaptados ni a la legislación comunitaria, ni a la jurisprudencia dictada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en adelante TJUE), para garantizar adecuadamente la protección de los deudores consumidores más vulnerables económica y socialmente.

Derivada de la crisis económica se ha producido un fenómeno que es la venta de carteras de créditos impagados a fondos de inversión, en muchos casos por precio irrisorio.

El deudor no es parte en ese negocio jurídico y el TJUE, mediante Auto de 5 de julio de 2016, asunto C-7/16, resolvió que "la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, debe interpretarse en el sentido de que no es aplicable a una normativa nacional, como la que es objeto del litigio principal, relativa al derecho del deudor de un crédito cedido por el acreedor a un tercero a extinguir su deuda reembolsando a éste el precio que haya pagado por esa cesión".

Transcurridos varios años desde el inicio de la crisis económica y cuando todos los indicadores económicos anuncian el ciclo final de la misma, se hace necesario contextualizar el artículo 1535 del Código Civil (en adelante CC) en el momento social y jurídico actual, ante la venta de carteras de crédito por parte de algunas entidades bancarias, para sanear sus balances¹.

¹Sanchez Garcia, J: "Breves comentarios a la cesión de créditos y la cláusula rebus sic stantibus". Revista de Derecho vLex - Núm. 159, Agosto 2017.

Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética,² aprobada por el Parlamento de Cataluña, en su Disposición Adicional regula la cesión de créditos garantizados con la vivienda, disponiendo que “en la cesión de créditos, el acreedor puede ceder su crédito contra el deudor si el crédito ha sido garantizado con la vivienda del deudor y este es un consumidor. Si la cesión es a título oneroso, el deudor queda liberado de la deuda abonando al cesionario el precio que este ha pagado más los intereses legales y los gastos que le ha causado la reclamación de la deuda”.

No obstante la Disposición Adicional de la Ley 24/2015 está suspendida por el Tribunal Constitucional (en adelante TC) por la cuestión de inconstitucionalidad planteada por el Gobierno, que se sigue ante el TC con el número de recurso 2501/2015.³

El legislador catalán a través del apartado 10 de la Disposición final 5ª de la Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto, modifica el artículo 569,28 del Libro V del CCC, estableciendo en su párrafo segundo que:

“El titular de un crédito o préstamo hipotecario que transmite su derecho debe notificarlo fehacientemente al deudor y, si procede, al titular registral del bien hipotecado, como presupuesto para la legitimación del cesionario, indicando el precio convenido o el valor que se da al derecho y las condiciones esenciales de la cesión. La renuncia del deudor a la notificación en cualquier momento es nula”.

La cuestión nuclear es delimitar si dicho precepto es aplicable a los préstamos y créditos con garantía hipotecaria y, especialmente, a los supuestos derivados de venta de carteras de créditos con garantía hipotecaria, debiendo tener presente que conforme a la disposición transitoria séptima, la modificación del artículo 569-28 no es de aplicación a las cesiones de créditos o préstamos hipotecarios que hayan tenido lugar antes de la entrada en vigor de la presente ley.

II. La cesión de crédito y el artículo 1535 del CC.

Como sostiene el Magistrado Jacinto Jose Perez Benitez⁴, la circulación de los créditos constituye una realidad del tráfico jurídico que el Derecho ha dejado de mirar con desconfianza, a diferencia de lo que sucedía en los tiempos del Derecho romano con la *Lex Anastasiana*. En opinión de Perez Benitez la existencia de un mercado de créditos que permita obtener liquidez a las

²<http://www.boe.es/boe/dias/2015/09/09/pdfs/BOE-A-2015-9725.pdf>.

³BOE núm. 134, de 3 de junio de 2016, pp. 36606 a 36606.

⁴Perez Benitez, JJ. “La resurrección del retracto y el Derecho de consumo. Cuestiones procesales y sustantivas”. Revista el Derecho, 10 de enero de 2018. http://www.elderecho.com/foro_legal/mercantil/Derecho-Consumo-Cuestiones-procesales_12_1179435001.html.

empresas ha inspirado, de forma expresa, recientes reformas legislativas, como el RDL 11/2014 de medidas urgentes en materia concursal.

Para Perez Benitez el negocio consistente en la venta de un crédito o de un paquete de créditos, constituye una actividad típica de financiación y una forma de aligerar la carga financiera en los balances, al tiempo que puede atender a otras causas muy diversas. Entre ellas, como sucede en toda actividad humana, pueden habitar torticeras intenciones acreedoras de reproche social y jurídico.

La jurisprudencia y la doctrina discrepan sobre la posibilidad de aplicar la regla del retracto o recompra de un crédito regulado en el artículo 1535 del Código Civil a los supuestos de cesiones de cartera, siendo el centro neurálgico de la cuestión si la regulación del artículo 1535 del CC es aplicable solo cuando nos encontramos ante un crédito cedido individualizado o también es posible ejercitar dicho derecho de retracto cuando el crédito se transmite mediante una globalidad de créditos.

La sentencia de la Sala 1ª del de 31 de octubre de 2008,⁵ se dictó con la pretensión de fijar doctrina jurisprudencial⁶ sobre la figura jurídica del “retracto de créditos litigiosos”.⁷

El TS, en su sentencia de 31 de octubre de 2008, al analizar el artículo 1535 del CC expone que nos encontramos ante una figura jurídica controvertida (los contrarios a su mantenimiento alegan que la especulación es un derecho; que se dan argumentos a los que rechazan el derecho de propiedad; que tiene escasa utilidad práctica; y, más recientemente, que se ha abandonado por los Códigos más modernos como el italiano de 1.942 y el portugués); de aplicación problemática (pues son numerosas las diferencias interpretativas, y no meramente de matiz, entre nuestros civilistas que prestaron atención especial a su estudio); y con escaso tratamiento en la doctrina jurisprudencial (en la que caben citar, singularmente, las Sentencias de 14 de febrero de 1.903, Gacs. 27 y 31 de marzo, pg. 203; 8 de abril de 1.904, G. 18 de mayo, pag. 313; 9 de marzo de 1.934, C.L. T. 131, pag. 39; 4 de febrero de 1.952; 3 de febrero de 1.968; 16 de diciembre de 1.969; 24 de mayo de 1.987 y 28 de febrero de 1.991, aparte otras pocas que aluden a la figura jurídica para excluir su aplicación por ser ajena al supuesto litigioso).

La citada sentencia del TS de 31 de octubre de 2008, en su fundamento de derecho segundo, efectúa un estudio de los antecedentes históricos del artículo 1535 del CC y nos recuerda que el citado artículo tiene como antecedentes el Derecho Romano y concretamente la Ley Anastasiana (Anastasio a Eustatio, Ley Eustatio, Ley 22, Tít. XXXV, Lib. 4º del Código, del Corpus Iuris Civilis), que se justificó por Justiniano (Ley 23) por razones de humanidad y de

⁵Roj STS 5693/2008.

⁶Romero García-Mora, Guillermo. “Retracto de créditos litigiosos. Caracterización del crédito retraible”. Revista Aranzadi Doctrinal num. 4/2010. BIB 2010\1072.

⁷Sobre la cesión del crédito litigioso, ver más extensamente Sanchez Garcia, J "De nuevo sobre la cesión de los créditos litigiosos". Revista de Derecho vLex - Núm. 142, Marzo 2016.

benevolencia ("*tam humanitatis quam benevolentiae plena*"), y se resume (Ley 24; Epitome tomado de las Basílicas) en que "el que dio cantidades para que se le cediesen acciones no consiga de las acciones cedidas nada más que lo que por ellas hubiera dado" y el Proyecto de 1.851 (arts. 1.466 y 1.467).

Como se pone de manifiesto en el fundamento de derecho séptimo de la sentencia de la Sección 12ª de la Audiencia Provincial de Madrid, de 18 de febrero de 2015,⁸ los precedentes de esta figura jurídica, extraña en nuestro Derecho Histórico, no es sino una segunda oportunidad dada por la Ley al deudor para evitar que el crédito, cuando está puesto en litigio entre acreedor y deudor, pase a manos de un tercero, de modo que se le permite, *humanitatis causa* (según la conocida expresión de Justiniano, al comentar la Ley 23 del Codea, considerándola "*tam humanitatis, quam benevolentiae plena*"), extinguirlo con el pago del precio de la cesión. Tal fue la razón por la que revivió en el Code Francés la Lex Anastasiana, y tal fue la razón por la que en la época codificadora española se incluyó esta figura, primero en el Proyecto de 1.851 y después en el Código Civil de 1.889, atribuyéndole como fundamento "la paz, el fin de los procesos y el favor del débil".

Guillermo Romero García-Mora, en su ilustrativo artículo sobre el retracto de créditos litigiosos,⁹ comentando la Sentencia de la Sala 1ª del TS de 31 de octubre de 2008, nos recuerda que el origen de los artículos 1535 y 1536 del CC y, con ellos, del retracto de créditos litigiosos en nuestro Derecho, habría que encontrarlo directamente en el Derecho francés del Code, de donde nuestro prelegislador (en el caso del Proyecto isabelino) y nuestro legislador (en el caso del CC de 1889) tomaron directamente la figura. De Castro explica que en el Consejo de Estado Francés, en el proceso de redacción del Code, el consejero Pellet remarcaba cómo los cesionarios de créditos estaban especialmente mal vistos, sobre todo en el sur de Francia, donde el abuso en la compra de créditos litigiosos se había convertido en oficio y, tan agudo había sido el mal causado que en 1782 originó una revuelta en Vivarais. Por ello, al presentarse el Code al Tribunado se decía que la disposición se dirigía "*contra esos hombres ávidos de los bienes ajenos, que compran acciones o procesos para vejar a terceros o enriquecerse a sus expensas*".

El artículo 1535 del CC está regulado en el Capítulo VII sobre la transmisión de créditos y demás derechos incorporales, dentro del Título IV del CC, que regula el contrato de compraventa.

En nuestro País el CC no es el único texto legal que contempla la posibilidad de que el deudor pueda recomprar su crédito al cesionario.

La Ley 511 de la Ley 1/1973, de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra, dentro del Capítulo V, de la cesión de las obligaciones, dispone que "el acreedor puede ceder su derecho contra el deudor, pero cuando la cesión sea a título oneroso, el deudor quedará

⁸Roj: SAP M 1961/2015.

⁹Romero García-Mora, Guillermo. "Retrauto de créditos litigiosos. Caracterización del crédito retraible". Revista Aranzadi Doctrinal num. 4/2010. BIB 2010\1072.

liberado abonando al cesionario el precio que éste pagó más los intereses legales y los gastos que le hubiere ocasionado la reclamación del crédito”.

Carlos Martínez de Aguirre en su artículo sobre la transmisión activa y pasiva de las obligaciones en el Derecho Navarro,¹⁰ sostiene que la recepción que realiza la Ley 511 de su antecedente romano es ciertamente amplia y contrasta con el régimen de la cesión de créditos litigiosos en el CC, pero, también, aparentemente, si atendemos a la literalidad de los términos en su significado actual, con los propios antecedentes romanos, puesto que no se limita a los créditos que merezcan justamente la calificación de litigiosos, sino que incluye en su campo de actuación cualquier cesión onerosa de créditos, si bien para el citado autor, la transmisibilidad de créditos no queda en ningún momento afectada, ya que lo que resulta afectado es la especulación sobre créditos, que era en realidad la finalidad de la Ley Anastasiana, de modo que la Ley 511 puede considerarse como culminación de una evolución que dio comienzo en Derecho romano, que se manifiesta, por un lado en la extensión de un mecanismo limitador de la especulación a cualquier crédito y, por otro, en la desaparición del requisito puramente formal de la existencia efectiva de un litigio sobre el mismo.

La Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Pamplona, en su Auto de 27 de abril de 2016, en el recurso de apelación 283/2016, analizó la figura jurídica de la Ley 511 del Derecho Navarro, resolviendo que:

"Tal y como se dice en la resolución ahora recurrida, la Ley 511 del FN permite al deudor quedar liberado, cuando el acreedor ha cedido su derecho a título oneroso, abonando al cesionario el precio que este pagó más los intereses legales y los gastos que le hubiera ocasionado la reclamación del crédito.

Conforme a ello, se exige para que el deudor pueda quedar liberado mediante el pago del precio más intereses y gastos, que se trate de una cesión onerosa.

En ningún momento se exige, como pretende la recurrente que el crédito que se reclame sea litigioso, requisito este que si se exige en el artículo 1535 del CC que prevé que cuando se trate de un crédito litigioso, (entendiendo como tal desde que se contesta a la demanda) el deudor podrá extinguirlo reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio en que este fue satisfecho.

La consecuencia esencial de la distinta regulación es que en el marco del Derecho Foral Navarro el cesionario que reclama al deudor el importe íntegro del débito puede incurrir en pluspetición ya que el pago del total no le es exigible, pudiendo el deudor liberarse pagando una cantidad inferior, en este caso el importe de la cesión más los intereses legales y los gastos que le hubiera ocasionado la reclamación.

¹⁰https://www.google.es/search?q=Carlos+Martinez+de+Aguirre&ie=utf-8&oe=utf-8&gws_rd=cr&ei=tDbdVt_qCMO0a53Ln8AP#q=carlos+martinez+de+arriba+articulo+511+ley+foral+navarra.

Ello exige lógicamente y con carácter previo, conocer el importe de dicha cesión."

Por el momento solamente el legislador catalán ha afrontado una reforma legislativa, atendiendo al actual contexto de crisis y la realidad social y económica por la que atraviesan muchos ciudadanos de nuestro País, regulando una segunda oportunidad para el deudor, cuando se ha producido la cesión del crédito, conforme a ese principio *humanitatis causa*, al que hemos hecho referencia, permitiendo al deudor extinguir la deuda con el pago del precio de la cesión, si bien limitado al crédito que ha sido garantizado con la vivienda del deudor, cuando éste es consumidor, pero que, al igual que la Ley 511 de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra, con la desaparición del requisito de la existencia de un litigio sobre el mismo.

Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética,¹¹ aprobada por el Parlamento de Cataluña, en su Disposición Adicional regula la cesión de créditos garantizados con la vivienda, disponiendo que "en la cesión de créditos, el acreedor puede ceder su crédito contra el deudor si el crédito ha sido garantizado con la vivienda del deudor y este es un consumidor. Si la cesión es a título oneroso, el deudor queda liberado de la deuda abonando al cesionario el precio que este ha pagado más los intereses legales y los gastos que le ha causado la reclamación de la deuda".

No obstante la Disposición Adicional de la Ley 24/2015 está suspendida por el Tribunal Constitucional (en adelante TC) por la cuestión de inconstitucionalidad planteada por el Gobierno, que se sigue ante el TC con el número de recurso 2501/2015.¹²

En la recompra de un crédito litigioso del artículo 1535 del CC,¹³ hemos de tener presente la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicio de inversión (en adelante Ley 11/2015).

El artículo 29, ap. 4, letra b) de la Ley 11/2015 establece que "para la transmisión de créditos que tengan la consideración de litigiosos, no resultará aplicable lo dispuesto en el artículo 1535 del Código Civil"

Esa previsión de inaplicación del artículo 1535 del CC debe analizarse en el contexto de la Ley 11/2015, que regula la transmisión de activos a una entidad puente o a una sociedad de gestión de activos en los artículos 25 y siguientes y, a mi entender, solo para tales supuestos excluye en su artículo 29 la aplicación del artículo 1535 del CC.

¹¹<http://www.boe.es/boe/dias/2015/09/09/pdfs/BOE-A-2015-9725.pdf>.

¹²BOE núm. 134, de 3 de junio de 2016, pp. 36606 a 36606.

¹³Pulgar Ezquerro, J "Sareb y paraconsursalidad normativa". Diario La Ley, Núm 8200.

El artículo 27, 2 de la Ley 11/2015, entiende por entidad puente: “una sociedad anónima que podrá estar participada por el FROB o por otra autoridad o mecanismo de financiación públicos, cuyo objeto es el desarrollo total o parcial de las actividades de la entidad en resolución, y la gestión de las acciones u otros instrumentos de capital o de todos o parte de sus activos y pasivos.”

Por ello parece lógico interpretar que la exclusión del ejercicio del derecho de recompra de un crédito litigioso al amparo del artículo 1535 del CC y, en su caso, de la Disposición Adicional de la Ley 24/2015, actualmente suspendida por el TC (y, en mi opinión, también a la Ley 511 de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra), solo será de aplicación en los supuestos específicamente regulados en el artículo 29 de la Ley 11/2015, es decir cuando se produzca la transmisión de activos o pasivos a una entidad puente o la transmisión de activos o pasivos a una sociedad de gestión de activos.

No debemos olvidar, por otra parte, que la mayor parte de los créditos y préstamos con garantía hipotecaria de la vivienda habitual están titulizados, regulándose el régimen jurídico de las titulaciones en los artículos 15 a 24 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, y las Sociedades Gestoras de fondos de titulización, en los artículos 25 a 33 de la citada Ley y la legitimación activa en los procedimientos hipotecarios en el artículo 15 de la Ley del Mercado Hipotecario y en los artículos 30 y 31 del Reglamento del Mercado Hipotecario¹⁴.

A fin de poder documentarse adecuadamente sobre la naturaleza jurídica y los efectos derivados de la cesión de un crédito litigioso, se hace necesario acudir a la lectura de tres documentados artículos publicados en la Revista de Derecho vLex. El primero de ellos del Notario Angel Serrano de Nicolás ("cesión de créditos, novación extintiva y subsistencia de garantías")¹⁵, el segundo de la Juez Isabel Gimenez Garcia ("Retracto en la cesión de un crédito litigioso")¹⁶ y, el tercero, del Magistrado Guillem Soler Solé ("Cesión de cartera de créditos litigiosos (Subrogación procesal y derecho de retracto del deudor)"¹⁷.

El TS en estos últimos años ha venido fijando criterios claros, tanto procesales, como sustantivos, sobre el concepto y aplicación del artículo 1535 del CC^{18,19,20,21,,22}.

¹⁴Sobre la materia ver más extensamente Lacaba Sanchez, F "La titulización de créditos hipotecarios. Nueva controversia en nuestro derecho hipotecario. Revista de Derecho vLex, Núm 144, mayo de 2016 y Castillo Martinez, CC "Titulización de créditos garantizados con hipoteca y ejecución hipotecaria. De nuevo sobre la subsanación de la titularidad registral en los procedimientos ejecutivos sobre bienes hipotecados". Actualidad Civil, Núm 9, septiembre 2016.

¹⁵Serrano de Nicolas, A. "Cesión de créditos, novación extintiva y subsistencia de garantías". Revista de Derecho vLex. Núm. 134, Julio 2105.

¹⁶Gimenez Garcia, I. "Retracto en la cesión de un crédito litigioso". Revista de Derecho vLex. Núm. 134, Julio 2105.

¹⁷Soler Sole, G. "Cesión de cartera de créditos litigiosos, subrogación procesal y derecho de retracto del deudor". Revista de Derecho vLex. Núm. 136, Septiembre 2105.

¹⁸Roj: ATS 233/2017 - ECLI: ES:TS:2017:233ªA.

¹⁹Roj: ATS 5513/2016 - ECLI: ES:TS:2016:5513A.

El TS está fijando una doctrina sobre los concretos supuestos en los que debe aplicarse el artículo 1535 del CC, especialmente en la exigencia de que para la aplicación de la regulación anastasiana el crédito sea efectivamente litigioso. Así, en la sentencia de 22 de mayo de 2014,²³ nos recuerda que “así lo establece, además, el artículo 1535 - del mismo Código - al regular el retracto anastasio - sentencias de 28 de febrero de 1991 y 976/2008, de 31 de octubre -. Y, como se ha dicho, ese litigio, en cualquiera de sus manifestaciones posibles, no existe”.

En la sentencia de 4 de febrero de 2016,²⁴ el TS se pronuncia sobre los requisitos de la cesión de un crédito: “a los efectos que ahora interesan - determinar si la regulación de la cesión de contrato cercena la posibilidad de una cesión de créditos-, repárese en que mientras que la cesión de contrato, o si se quiere de la "posición jurídica" de una de las partes del contrato, sí requiere el consentimiento de las partes del contrato cedido -así, en el presente supuesto, de no mediar la previsión contractual requeriría el consentimiento de CARGO SUR-, la cesión de créditos no requiere el consentimiento del deudor cedido. El acreedor cedente y el acreedor cesionario son plenamente libres para concertar una cesión de crédito, al amparo de los artículos 1112 y 1526 del Código Civil. La cesión de créditos sólo requiere el conocimiento del deudor cedido con la única finalidad de que éste no pueda liberarse pagando al acreedor cedente”.

Y en la sentencia de 27 de junio de 2017,²⁵ resolvió que: “cuando la entidad Onte S.A., tomadora del seguro, entró en concurso se procedió a la venta de la titularidad de su activo y, por tanto, del crédito objeto del presente litigio, a la entidad Gentine. Posteriormente, y en idénticas circunstancias, se produjo la venta a Aldama Europea. De forma que la validez de las sucesivas transmisiones determina que el actual comprador cesionario (Aldama) haya adquirido la titularidad del crédito objeto de venta con el contenido contractual que tenía en origen. Por lo que puede exigir dicho crédito al deudor cedido con todo el contenido principal y accesorio del crédito (artículos 1112 y 1528 del Código Civil), sin que dicho contenido obligacional se haya visto modificado por la sucesión procesal operada”.

En esa misma línea, en el Auto de 1 de junio de 2016,²⁶ el TS inadmite el recurso de casación y declara firme la sentencia de la Audiencia en base a que “la Audiencia Provincial concluye que en el caso presente no cabe hablar de la cesión de un crédito litigioso en el sentido que se contempla en el art. 1535 CC porque lo que se produjo fue la adquisición de una unidad productiva o económica, no la cesión de un crédito concreto, y en esa cesión global no cabe el denominado retracto de crédito litigioso ni se puede estimarse la posibilidad de retracto desde el momento en que estamos ante una operación global, una

²⁰Roj: ATS 3514/2016 - ECLI: ES:TS:2016:3514A.

²¹Roj: ATS 1302/2016 - ECLI:ES:TS:2016:1302ªA.

²²Roj: ATS 4273/2017 - ECLI: ES:TS:2017:4273A.

²³Roj: STS 2143/2014 - ECLI: ES:TS:2014:2143.

²⁴Roj:STS 332/2016.

²⁵Roj: STS 2512/2017 - ECLI: ES:TS:2017:2512.

²⁶Roj: ATS 4997/2016 - ECLI: ES:TS:2016:4997A.

transmisión que lleva implícito, entre otros, la valoración de bienes de carácter inmaterial y de una inversión por un conjunto. Y no considera admisible pretender darle un precio individualizado mediante la aplicación del llamado "valor o valoración razonable" o con base en informes periciales meramente especulativos".

Y en la sentencia de 30 de abril de 2007,²⁷ el TS afirma que conforme a los artículos 1112 y 1526 del CC el cesionario puede reclamar el importe íntegro del crédito aunque haya pagado menos por él, estableciendo en su fundamento de derecho sexto que:

"No habiendo resultado desvirtuado en casación que la parte actora acciona con base en la cesión de un crédito no extinguido, esta figura jurídica, reconocida en los arts. 1112 y 1526 y ss. del Código Civil y sobre la que se pronunció una profusa jurisprudencia, produce, en lo que aquí interesa, tres importantes efectos jurídicos: a) el cesionario adquiere la titularidad del crédito, con el mismo contenido que tenía el acreedor cedente, permaneciendo incólume la relación obligatoria (SS. 15 nov. 1990, 22 feb. 2002, 26 sept. 2002, 18 jul. 2005); b) el deudor debe pagar al nuevo acreedor (SS. 15 mar. y 15 jul. 2002, 13 jul. 2004); y c) al deudor le asiste el derecho de oponer al cesionario, todas las excepciones que tuviera frente al cedente (SS. 29 sept. 1991, 24 sept. 1993, 21 mar. 2002).

Aplicando la anterior doctrina a la problemática planteada en el motivo resulta que la entidad actora puede reclamar la totalidad del crédito del cedente, con independencia de lo pagado (compraventa especial), y el deudor sólo está obligado a pagar la realidad de lo debido (incumplido), que se fijará en ejecución de sentencia, y que en ningún caso podrá exceder de siete millones quinientas mil pesetas. Frente a ello debe rechazarse la alegación de enriquecimiento injusto efectuada en el escrito de impugnación del recurso porque no hay empobrecimiento, ya que, cualquiera que fuere el acreedor, la entidad deudora paga lo que tiene que pagar (lo adeudado), y, además, la posibilidad de reclamar el importe íntegro del crédito, y no lo que se pagó por él, tiene su fundamento en la ley, como lo revela indirectamente la propia regulación del denominado "retracto de crédito litigioso" (arts. 1535 y 1536 CC.)".

En el Auto de 18 de noviembre de 2014,²⁸ el TS inadmite el recurso de casación por inexistencia de interés casacional respecto a la necesidad de notificar al deudor la cesión del crédito, resolviendo que:

"Señala la recurrente que la notificación al deudor es un requisito indispensable del contrato de cesión de créditos cuando lo cierto es que esta Sala se ha pronunciado en numerosas ocasiones, interpretando el art. 1527 CC, en el sentido de señalar la no necesidad de notificación de la cesión al deudor para que esta sea válida; así la reciente sentencia de esta Sala de 28 de noviembre de 2013, RC 2543/2011 dispone que «la cesión de créditos no

²⁷Roj: STS 3234/2007.

²⁸Roj: ATS 8475/2014 - ECLI: ES:TS:2014:8475A.

requiere el consentimiento del deudor. Una vez perfeccionada por la conjunción de los consentimientos de cedente y cesionario, la transmisión del crédito se produce y el cesionario se convierte en acreedor, sin necesidad de que el deudor cedido lo consienta, ni siquiera que lo conozca. La liberación del deudor que paga al cedente antes de tener conocimiento de la cesión no se produce porque este siga siendo su acreedor, sino porque lo ha hecho de buena fe a quien seguía siendo el acreedor aparente. Los arts. 1164 y 1527 del Código Civil no condicionan la eficacia de la cesión al conocimiento del deudor cedido, sino que protegen la buena fe del deudor que paga al acreedor original porque considera que sigue en posesión del crédito, esto es, protege al deudor frente a la apariencia de titularidad de quien recibe el pago, en la que pudo legítimamente confiar".

El TS en su sentencia de 1 de abril de 2015,²⁹ resolvió la cuestión derivada del retracto regulado en el artículo 1535 del CC cuando éste conjuntamente con otros créditos litigiosos o no, han sido objeto de un traspaso en bloque por sucesión universal a consecuencia de una segregación de una parte del patrimonio de la sociedad acreedora que conforma una unidad económica, recibiendo a cambio la sociedad segregada acciones de la sociedad beneficiaria, resolviendo al respecto que:

"Esta operación fue realizada al amparo del art. 71 de la ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

En relación al retracto de crédito litigioso que contempla el art. 1535 CC, la doctrina fijada en la STS invocada por el recurrente, de 31 de octubre de 2008, señala que el "vocablo crédito comprende todo derecho individualizado transmisible", acorde con un criterio general de nuestro ordenamiento jurídico (art. 1459.5º CC) y, por consiguiente, debe entenderse que aquel precepto "se refiere a todos los derechos (y acciones) individualizados y que sean transmisibles".

2. La segregación a que se refiere el art. 71 de la Ley 3/2009 es una figura jurídica muy extendida en el tráfico mercantil, que supone un solo negocio jurídico consistente en un traspaso en bloque por sucesión universal de una o varias partes del patrimonio de una sociedad, cada una de las cuales forma una unidad económica, a favor de una o varias sociedades, recibiendo a cambio aquellas acciones de las sociedades beneficiarias. La diferencia fundamental frente a la escisión total o parcial reside en que la contraprestación a la aportación la recibe la propia sociedad segregada y no los socios de ésta. Razón por la cual, por la segregación, no es necesario que se extinga la entidad transmitente.

En la segregación no hay individualización de los créditos, ni una pluralidad de negocios jurídicos de cesión de créditos, porque estos se transmiten en bloque, por sucesión universal, formando una unidad económica.

²⁹Roj: STS 1420/2015 - ECLI: ES:TS:2015:1420.

3 A la vista de cuanto antecede, podemos concluir que no cabe proyectar la figura del retracto de crédito litigioso cuando éste ha sido transmitido conjuntamente con otros, en bloque, por sucesión universal, no de forma individualizada, de acuerdo con la doctrina sentada por esta Sala y que, ahora, confirmamos.

4. Por último, no es ocioso precisar que la operación descrita se proyecta en el marco regulatorio de un intenso proceso de reestructuración y reforzamiento de los recursos propios del sistema financiero de este país, sumido en una profunda crisis, preferentemente de las tradicionales cajas de ahorro.

En lo que aquí interesa, el RDL 9/2009, de 26 de junio, primero, por el que se crea el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) y posteriormente, el RDL 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las cajas de ahorro, introducen nuevos procesos de integración como el ejercicio indirecto de la actividad financiera a través de un banco, lo que dio lugar a las correspondientes operaciones societarias de segregación de activos y pasivos, y permitió la recapitalización de las entidades a través de la creación de sociedades anónimas bancarias a las que las cajas de ahorro transfirieron su actividad de naturaleza financiera (activos y pasivos).

Es en este proceso de reestructuración del sector financiero en el que hay que situar la operación que es objeto del presente recurso, en el que no hay cabida para que los deudores puedan retraer las operaciones que dejaron impagadas y en situación de litigiosidad".

A mi entender en los supuestos de cesión de carteras de crédito no nos encontramos ante una transmisión en bloque, por sucesión universal, sino que permite la individualización de los créditos transmitidos, por mucho que en la práctica se quiera utilizar diferentes denominaciones, pero lo cierto es que se transmiten un conjunto de créditos perfectamente identificados e individualizados, si bien se tramiten por un importe alzado, en función de diversos parámetros que se tienen en cuenta para la fijación del precio total.

En la sentencia de 8 de marzo de 2017,³⁰ resolvió que "recientemente, hemos tenido oportunidad de ratificar que la eficacia traslativa de la cesión de créditos opera no sólo cuando haya sido realizada pro soluto, sino también cuando lo es pro solvendo , de tal forma que incluso en el caso de cesión de créditos en factoring con recurso hemos declarado que el cesionario adquiere plenamente el crédito cedido, pues la distribución del riesgo de insolvencia no tiene por qué afectar al efecto traslativo (Sentencia núm. 650/2013, de 6 de noviembre , que cita las anteriores Sentencias núms. 80/2003, de 11 de febrero; 957/2004, de 6 de octubre y 1086/2006, de 6 de noviembre)".

En el ámbito comunitario el Juzgado de 1ª Instancia 11 de Vigo, mediante Auto de 11 de noviembre de 2015 y el Juzgado de 1ª Instancia 38 de Barcelona,

³⁰Roj: STS 895/2017 - ECLI: ES:TS:2017:895.

mediante Auto de 2 de febrero de 2016, han planteado sendas cuestiones prejudiciales ante el TJUE, por no ser conforme con el Derecho de la Unión el artículo 1535 del Código Civil (cuando afecta a consumidores) y la práctica empresarial de cesión de los créditos, sin ofrecer la posibilidad al consumidor de extinguir la deuda pagando al cesionario el precio satisfecho, intereses, gastos y costas del proceso.

El TJUE, en su Auto de 5 de julio de 2016, asunto C-7/16, resolviendo la cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de 1ª Instancia 11 de Vigo ha declarado que:

"La Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, debe interpretarse en el sentido de que no es aplicable a una normativa nacional, como la que es objeto del litigio principal, relativa al derecho del deudor de un crédito cedido por el acreedor a un tercero a extinguir su deuda reembolsando a éste el precio que haya pagado por esa cesión".

Por su parte, el mismo Juzgado de 1ª Instancia 38 de Barcelona promovió una cuestión de inconstitucionalidad ante el TC, mediante Auto de fecha 2 de febrero de 2016, por la posible inconstitucionalidad de los artículos 17 y 540 de la LEC, en relación al artículo 1535 del CC, por su eventual contradicción con los artículos 14, 51.1 y 53.3 de la Constitución Española.

El Pleno del TC, mediante Auto nº 168/2016, de 4 de octubre de 2016, inadmitió a trámite la cuestión de inconstitucionalidad nº 2209/2016, planteada por el Juzgado de 1ª Instancia número 38 de Barcelona, en relación con los artículos 17 y 540 de la LEC, al tener que resolverse previamente, en base al principio de primacía del derecho comunitario, la cuestión prejudicial planteada.³¹

III.- Venta de carteras de créditos de entidades bancarias para sanear sus balances.

Hace diez años comenzó en Estados Unidos la crisis subprime, que un año más tarde se convirtió en una crisis global financiera con la quiebra de Lehmann³². Y es un hecho notorio que esa crisis global alcanzó a nuestro País, con consecuencias en el ámbito jurídico, especialmente en la concesión de préstamos con garantía hipotecaria y en la aceptación de subrogaciones en los que habían sido concedidos con anterioridad³³.

Una parte de entidades financieras de nuestro País arrastra préstamos fallidos vinculados al sector inmobiliario, por lo que algunas de dichas entidades (Bankia, Sabadell, Santander –a través de la compra de Banco Popular–) para sanear sus balances y con el objetivo de reducir la tasa de morosidad, han acelerado la venta de carteras de préstamo ejecutados y no solo derivado de préstamos con garantía hipotecaria, sino, también de créditos al consumo y

³¹ BOE nº 276 de 15 de noviembre de 2016, Secc TC, p. 79971.

³² https://economia.elpais.com/economia/2017/08/05/actualidad/1501927439_342599.html.

³³ Roj: STS 2247/2013 - ECLI: ES:TS:2013:2247.

tarjetas de crédito,³⁴ esencialmente a los grandes fondos internacionales interesados en hacerse con estos activos a cambio de un fuerte descuento.³⁵

El propio Banco de Santander, como consecuencia de la adquisición del Banco Popular, ha anunciado la venta de 30.000 millones de euros en activos inmobiliarios o créditos fallidos vinculados al ladrillo³⁶.

El 9 de agosto de 2017 los medios de comunicación se han hecho eco de dos noticias de interés sobre esta materia, la primera que la Comisión Europea autoriza la adquisición del Banco Popular Español por el Banco de Santander del Banco Popular³⁷ y, la segunda, que el Banco de Santander vende el 51% de la cartera inmobiliaria del Banco Popular a un fondo de inversión.³⁸

Sobre este tipo de ventas destaco la opinión del Notario Fernando Gomá,³⁹ que en un post de mayo de 2014, en el blog *hayderecho.com* sostenía que:

“En el Código Civil están las respuestas a muchas de las preguntas que nos hacemos hoy en día, y aun siendo una exageración, no creo que sea algo falso en absoluto. Y si no, veamos lo que dice Díez Picazo, acerca del fundamento de este artículo 1535: **la conveniencia de luchar contra los especuladores de créditos que acostumbran a adquirirlos a bajo precio para lucrarse después a costa del deudor.** Desde luego, coincidirán conmigo en que la finalidad no puede ser más actual en este 2014, pero estamos hablando de un artículo que tiene ya ¡125 años!

La idea es que, en teoría, con el retracto, nadie experimenta perjuicio: el acreedor ya ha vendido y el retracto debe darle igual, el comprador recibe el dinero que pagó más intereses y costas, con lo que se queda neutro, y el deudor extingue su crédito.

Cuando se ha caído en la cuenta de que este retracto recogido en el 1535 podría ser aplicable a las ventas masivas de créditos, la prensa, con esa forma tan tierna que tiene a veces de descubrir el Mediterráneo a la hora de referirse a la aplicación de ciertas normas, la ha calificado de **“brecha legal”**, como si fuera un descuido de la ley, “un roto” en una red que nos pretendía atrapar y por medio del cual nos podemos escabullir los sufridos ciudadanos de un seguro estropicio. Sin embargo, y siendo justos, esta percepción tampoco es de extrañar, porque como he comentado con anterioridad en este mismo blog, por ejemplo [aquí](#) y [aquí](#), el actual legislador se comporta a veces como un verdadero enemigo del ciudadano destinatario de sus leyes. No era así el de 1889, fecha de promulgación del Código Civil, el cual se dirigía a ciudadanos

³⁴https://www.elconfidencial.com/empresas/2016-06-29/banca-espanola-mercado-11-000-millones-fallidos-balances_1224870/.

³⁵<http://www.expansion.com/empresas/banca/2017/08/02/5980e13bca47414b188b4582.html>.

³⁶<https://www.lavozdegalicia.es/noticia/economia/2017/06/30/santander-inicia-venta-activos-popular30000-millones-negocio-inmobiliario/00031498849520564687768.htm>.

³⁷http://www.elderecho.com/actualidad/Comision-Europea-autoriza-venta-Banco-Popular-Banco-Santander_0_1121625002.html.

³⁸http://www.eldiario.es/economia/Santander-cartera-inmobiliaria-Popular-Blackstone_0_673683220.html

³⁹<http://hayderecho.com/2014/05/07/ventas-de-hipotecas-a-fondos-buitre-y-retracto-del-deudor/>.

libres y conscientes, e iguales en sus derechos, en feliz expresión de De Castro, y tratándoles con el respeto que se (y nos) merecíamos.

Bien, pues aquí estamos: los bancos han vendido en masa créditos, hipotecarios o no, a fondos, y en teoría el deudor tiene una posibilidad muy interesante de saldar su deuda a bajo coste. Para ello es preciso saber que se ha producido la cesión y que el cesionario le reclame el pago... Y, ¿cómo creen que notifican los bancos y los fondos? No creo que les sorprenda si les digo que de cualquier modo posible que permita que no se enteren los destinatarios. Con notificaciones que van en el mismo sobre junto con otros papeles, sin certificar, poniendo una empresa intermediaria para que no se sepa bien quién es el cesionario, y por supuesto sin informar del cuál es el precio de la transacción ni del derecho concreto que tiene el deudor a ejercitar el retracto.

De esta opacidad se han quejado asociaciones de consumidores y profesionales jurídicos, agravada por el hecho de que el deudor sigue pagando su deuda como antes y al mismo banco, que se encarga de esa gestión, de manera que se consigue eliminar prácticamente cualquier vestigio externo de que se ha producido un cambio de acreedor.

En mi opinión, no obstante, y como ya comenté en el diario Cinco Días, los análisis de este tipo de cuestiones no pueden hacerse del mismo modo que si estuviéramos en los días de vino y rosas anteriores a la crisis, ni nuestra actitud y exigencia de información puede ser la misma que entonces. En definitiva, en este caso concreto creo que el comportamiento de los afectados no ha de consistir simplemente en quejarse de que la información es insuficiente o poco clara. Eso es tener una actitud pasiva, propia más bien de épocas anteriores al hundimiento de la economía y al cuestionamiento de todo tipo de comportamientos posiblemente abusivos en muchos sentidos de las entidades financieras.

Ahora, con lo que nos ha caído encima y con la nueva percepción que tenemos todos de lo que deber ser la información al consumidor en general, **lo que hay que entender es que este tipo de subterfugios no son admisibles**, que si una notificación se hace en una carta semioculta, incomprensible en su compleja redacción y que no ofrece todos los datos, del primero al último, que permitan al deudor plantearse si desea acudir al retracto (quién es el cesionario, cantidad exacta por la que se ha vendido el crédito, referencia al derecho de retracto, etc.), simplemente no ha empezado a correr plazo alguno, y el deudor sigue conservando ese derecho porque no ha habido la reclamación real y suficiente de la deuda por parte del fondo buitre. Tengo la impresión de que si acudimos a la vía judicial para ejercer el retracto, los jueces no serían insensibles a este razonamiento si los bancos alegaran que sí se ha notificado. Es que se trata de exigir más o menos los mismos requisitos que para la notificación al arrendatario de una simple venta de un inmueble arrendado, no se trata de pedir la Luna”.

Aun cuando en la práctica forense se ha ampliado el ámbito de aplicación del artículo 1535 del CC, no delimitándolo solo a los procedimientos declarativos, el TS ha realizado una interpretación restrictiva del artículo 1535 del CC, fijando

una doctrina sobre los concretos supuestos en los que debe aplicarse, especialmente en la exigencia de que para la aplicación de la regulación anastasiana el crédito sea efectivamente litigioso, sin que sea de aplicación a la venta de créditos que en el momento de su transmisión no son litigiosos, ni sobre los que ya ha recaído resolución definitiva.

El TS no se ha pronunciado si para la aplicación del artículo 1535 del CC es requisito esencial la individualización del crédito.

Si bien el TS no ha resuelto si solo es de aplicación el artículo 1535 del CC cuando se produce una cesión de forma individualizada, sin que proceda su aplicación a los créditos transmitidos en bloque, mediante cesión global, si se ha pronunciado en su sentencia de 1 de abril de 2015,⁴⁰ que: «no cabe proyectar la figura del retracto de crédito litigioso cuando éste ha sido transmitido conjuntamente con otros, en bloque, por sucesión universal, no de forma individualizada», en un supuesto de traspaso en bloque por sucesión universal a consecuencia de una operación de segregación realizada al amparo del artículo 71 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. Criterio que reitera en su Auto de 1 de junio de 2016.⁴¹

Por tanto ante la venta de carteras de crédito, que algunas entidades bancarias se han visto forzadas a realizar,⁴² para sanear sus balances, sin que el deudor sea parte en ese negocio jurídico, el deudor no puede acudir a la vía del artículo 1535 del CC, salvo en determinadas y excepcionales situaciones.

La posibilidad de recurrir a la fuerza mayor que justifique una moratoria en el cumplimiento a favor del deudor, como consecuencia de la crisis económica, ha sido ampliamente analizada por el Registrador de la Propiedad Carlos Ballugera.⁴³

La Dirección General de Tributos en la consulta V1648-17, de 26 de junio de 2017,⁴⁴ respondiendo a la consulta efectuada sobre tributación del IRPF, respecto de una venta de un derecho de crédito por un importe inferior al adeudado, resuelve que:

“La determinación legal del concepto de ganancias y pérdidas patrimoniales se recoge en el artículo 33 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre

⁴⁰Roj: STS 1420/2015 - ECLI: ES:TS:2015:1420.

⁴¹Roj: ATS 4997/2016 - ECLI: ES:TS:2016:4997A.

⁴²https://www.elconfidencial.com/empresas/2017-08-10/asi-logro-santander-vender-mayor-cartera-inmobiliaria-europa-tiempo-record_1427223/.

⁴³Ver más extensamente los comentarios del Registrador de la Propiedad Carlos Ballugera: “El servicio de ayuda al sobreendeudamiento familiar de Euskadi y la mediación en préstamos hipotecario”, “Sobre si la fuerza mayor extingue la obligación pecuniaria” y “Propuestas en la protección de los deudores hipotecarios contra los desahucios”, en <http://www.notariosyregistradores.com>.

⁴⁴ <http://petete.minhfp.gob.es/consultas/>.

el Patrimonio (BOE del día 29), que en su apartado 1 establece que “son ganancias y pérdidas patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta Ley se califiquen como rendimientos”.

En el presente caso, el consultante va a transmitir a un tercero la titularidad del derecho de crédito tiene frente a una mercantil a cambio de un “precio” inferior al adeudado. Desde esta perspectiva y en consideración al precepto legal transcrito, tal transmisión comporta una alteración en la composición del patrimonio del consultante que dará lugar a una variación patrimonial por diferencia entre su valor de transmisión (importe real por el que se efectúe la enajenación: el efectivamente satisfecho, siempre que no resulte inferior al normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá este) y su valor de adquisición (en este caso, el importe adeudado), ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 34 y 35 de la Ley del Impuesto”.

IV.- El artículo 569.28.2 del Código Civil de Cataluña.

Como he expuesto en el apartado segundo, el TS ha fijado doctrina sobre el artículo 1535 del CC, analizando su naturaleza jurídica a través de la sentencia de 31 de octubre de 2008,⁴⁵ exigiendo en su sentencia de 22 de mayo de 2014,⁴⁶ que el crédito sea efectivamente litigioso y en la de 1 de abril de 2015,⁴⁷ resolviendo la cuestión derivada del retracto regulado en el artículo 1535 del CC cuando éste conjuntamente con otros créditos litigiosos o no, han sido objeto de un traspaso en bloque por sucesión universal a consecuencia de una segregación de una parte del patrimonio de la sociedad acreedora que conforma una unidad económica, recibiendo a cambio la sociedad segregada acciones de la sociedad beneficiaria

En la sentencia 28 de noviembre de 2013,⁴⁸ el TS resuelve que la cesión de créditos no requiere el consentimiento del deudor. Una vez perfeccionada por la conjunción de los consentimientos de cedente y cesionario, la transmisión del crédito se produce y el cesionario se convierte en acreedor, sin necesidad de que el deudor cedido lo consienta, ni siquiera que lo conozca, criterio que reitera en su sentencia de 4 de febrero de 2016,⁴⁹ en la que el TS se pronuncia sobre los requisitos de la cesión de un crédito, resolviendo que el acreedor cedente y el acreedor cesionario son plenamente libres para concertar una cesión de crédito, al amparo de los artículos 1112 y 1526 del Código Civil, requiriendo solo la cesión de créditos el conocimiento del deudor cedido con la

⁴⁵Roj STS 5693/2008.

⁴⁶Roj: STS 2143/2014 - ECLI: ES:TS:2014:2143.

⁴⁷Roj: STS 1420/2015 - ECLI: ES:TS:2015:1420.

⁴⁸Roj: STS 5821/2013 - ECLI: ES:TS:2013:5821.

⁴⁹Roj:STS 332/2016.

única finalidad de que éste no pueda liberarse pagando al acreedor cedente y en la sentencia de 30 de abril de 2007,⁵⁰ el TS afirma que conforme a los artículos 1112 y 1526 del CC, el cesionario puede reclamar el importe íntegro del crédito aunque haya pagado menos por él.

Y el TJUE en su Auto de 5 de julio de 2016, asunto C-7/16, resolviendo la cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de 1ª Instancia 11 de Vigo ha declarado que: "la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, debe interpretarse en el sentido de que no es aplicable a una normativa nacional, como la que es objeto del litigio principal, relativa al derecho del deudor de un crédito cedido por el acreedor a un tercero a extinguir su deuda reembolsando a éste el precio que haya pagado por esa cesión".

El legislador catalán a través del apartado 10 de la Disposición final 5ª de la Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto, modifica el artículo 569,28 del Libro V del CCC, establecido en su párrafo segundo que:

"El titular de un crédito o préstamo hipotecario que transmite su derecho debe notificarlo fehacientemente al deudor y, si procede, al titular registral del bien hipotecado, como presupuesto para la legitimación del cesionario, indicando el precio convenido o el valor que se da al derecho y las condiciones esenciales de la cesión. La renuncia del deudor a la notificación en cualquier momento es nula".

En el texto del proyecto de ley no se contenía ninguna previsión como la recogida en el texto aprobado. Tampoco está en ninguna de las enmiendas iniciales de los grupos parlamentarios, ni, por tanto, en el informe de la ponencia.

Aparece en el Dictamen de la Comisión, desconociendo las razones de su incorporación.

A mi entender la regulación contenida en el párrafo segundo del apartado 28 del artículo 569 del Libro V del Código Civil de Cataluña, deberá contextualizarse y aplicarse a los supuestos regulados expresamente por el Código Civil Catalán y dentro del ámbito competencial legislativo catalán, conforme ha venido delimitando el Tribunal Constitucional, en la interpretación del artículo 149,1 de la CE.

⁵⁰Roj: STS 3234/2007.

Para ello deberemos tener presente tres sentencias del Tribunal Constitucional, dictadas por el Pleno, que resuelven recursos de inconstitucionalidad, interpuestos por el Presidente del Gobierno.

La primera, la número 4/2014 y de 16 de enero, que resuelve el recurso de inconstitucionalidad, en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de Derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña.

La segunda, la número 82/2016, de 28 de abril de 2016 respecto de la Ley de las Cortes Valencianas 10/2007, de 20 de marzo, del régimen económico matrimonial valenciano.

La tercera y última, la sentencia número 110/2016, de 9 de junio de 2016 respecto de la Ley 5/2012, de 15 de octubre, de uniones de hecho formalizadas de la Comunidad Valenciana. En el fundamento de derecho 5º de esta última sentencia el TC resuelve que:

“5. De conformidad con lo expuesto, la resolución del conflicto competencial que se nos plantea queda ceñido entonces a la interpretación del art. 149.1.8 CE, que regula dos cuestiones. En primer lugar, el presupuesto necesario para que las Comunidades Autónomas puedan asumir la competencia allí regulada, pues solamente se permite asumir esa competencia a las Comunidades Autónomas «allí donde existan» esos Derechos civiles forales o especiales; no, por tanto, a las demás. En segundo lugar, el art. 149.1.8 CE regula también la medida o alcance de esa competencia, que se define siempre por relación a ese Derecho civil foral o especial («conservación, modificación y desarrollo» del mismo). A las dos cuestiones ha dado ya respuesta la doctrina de este Tribunal, recogida y reiterada en la STC 82/2016, de 28 de abril.

a) Sobre el aludido presupuesto para asumir la competencia, hemos declarado que con la expresión «allí donde existan» la Constitución alude a la «previa existencia» en el territorio de que se trate «de un Derecho civil propio (SSTC 28/2012, de 1 de marzo, FJ 3, y 81/2013, de 11 de abril, FJ 4). Una preexistencia que no debe valorarse además con referencia a cualquier coordenada temporal, como se pretende desde la Comunidad Autónoma, sino muy precisamente ‘al tiempo de la entrada en vigor de la Constitución’ (STC 121/1992, de 28 de septiembre, FJ 1) o ‘a la entrada en vigor de la Constitución’ (SSTC 88/1993, de 12 de marzo, FJ 1, y 31/2010, de 28 de junio, FJ 76), sin que sea lícito remontarse a cualquier otro momento anterior» [STC 82/2016, de 28 de abril, FJ 4 a)].

Ahora bien, «como también tuvimos ocasión de señalar precisamente en relación con la Comunidad Valenciana, '[el] amplio enunciado de esta última salvedad (derechos civiles forales o especiales) permite entender que su remisión alcanza no sólo a aquellos derechos civiles especiales que habían sido objeto de compilación al tiempo de la entrada en vigor de la Constitución, sino también a normas civiles de ámbito regional o local y de formación consuetudinaria preexistentes a la Constitución'» y que «tras la abolición de los Fueros y hasta nuestros días, subsistiera en el territorio de la Comunidad Autónoma, siendo notoria la inexistencia de toda regla escrita que, antes de la Ley hoy impugnada, ordenara en dicho ámbito cualquier instituto civil de modo especial respecto al Derecho común' (STC 121/1992, FJ 1). Y en el mismo sentido se ha pronunciado la STC 182/1992, FJ 3, aunque ésta en relación con la Comunidad Autónoma de Galicia» [STC 82/2016, de 28 de abril, FJ 4 a)].

b) A su vez, y de manera no del todo desconectada, el art. 149.1.8 CE también define el contenido de esa competencia vinculado siempre a la «conservación, modificación y desarrollo» de ese Derecho civil foral o especial previamente existente. Sobre ello hemos razonado en la STC 82/2016, de 28 de abril, FJ 4 b), con cita de la STC 88/1993, de 12 de marzo, FJ 1, que «los concretos términos empleados por la Constitución ('conservación, modificación y desarrollo') son los que 'dan positivamente la medida y el límite primero de las competencias así atribuibles y ejercitables y con arreglo a los que habrá que apreciar –como después haremos– la constitucionalidad o inconstitucionalidad de las normas en tal ámbito dictadas por el Legislador autonómico'. Y esta doctrina se ha reiterado igualmente en la SSTC 156/1993, de 6 de mayo, FJ 1 a); y 31/2010, de 28 de junio, FJ 76; y 4/2014, de 16 de enero, FJ 4 e)». c) De manera que, aunando ambas perspectivas, y por lo que importa a la Comunidad Valenciana, la existencia de un régimen consuetudinario previo de una determinada institución se erige a la vez en presupuesto y límite para el ejercicio de la competencia en materia de Derecho civil, lo que nos llevó a reiterar en la STC 82/2016, de 28 de abril, FJ 4

c) lo dicho en la STC 121/1992, FJ 2, acerca de los arrendamientos rústicos históricos y generalizarlo para toda institución: «la existencia de un especial régimen consuetudinario para determinados arrendamientos rústicos en el actual territorio de la Comunidad Autónoma valenciana se constituye en auténtico presupuesto ex art. 149.1.8 CE para el válido ejercicio de la competencia conferida por el art. 31.2 del Estatuto de Autonomía y que dicha competencia solo podrá ejercerse en la medida en que tal régimen consuetudinario sea efectivamente reconocible sobre el objeto ordenado, hasta la adopción de la Ley hoy impugnada, por la costumbre». La reforma del Estatuto de 2006, por las razones antes apuntadas, no permite modificar esta interpretación que impone la letra de la norma constitucional.

d) Finalmente, por lo que respecta a los conocidos hechos históricos que proporcionan el sustrato de legitimidad de la reivindicación y a los que continuamente apelan los escritos de los representantes de las Cortes y de la Generalitat valencianas, ya hemos dicho que tampoco permiten alterar la anterior conclusión puesto que si esas otras comunidades autónomas «han podido asumir esas competencias más amplias [en materia de Derecho civil] es precisamente por cumplir las condiciones establecidas en el art. 149.1.8 CE» [STC 82/2016, de 28 de abril, FJ 4.) d) Por otra parte, y como ya ha declarado este Tribunal, la igualdad de trato se garantiza solamente a «los españoles» en los arts. 14 y 139.1 CE –ambos expresamente citados en el escrito de alegaciones del letrado de la Generalitat– y ni ese Derecho es predicable de las Comunidades Autónomas ni puede permitir alterar el régimen de distribución de competencias resultante de la Constitución y del bloque de la constitucionalidad [STC 82/2016, de 28 de abril, FJ 4 d), con cita de la STC 20/2013, de 31 de enero, FJ 10].

De ahí que una interpretación razonada y no arbitraria del art. 149.1.8 CE «solamente permita reiterar y no rectificar la doctrina de la STC 121/1992», como pretenden los representantes de las Cortes y Generalitat Valencianas [STC 82/2016, de 28 de abril, FJ 4 d)».

Y en el fundamento de derecho 6º de la citada sentencia de 9 de junio de 2016 el TC resuelve que:

“6. Aplicando en consecuencia al presente caso la doctrina sentada en la ya citada STC 82/2016, de 28 de abril, que a su vez remite a la STC 121/1992, resulta que la validez de la Ley objeto de ese recurso depende entonces de que la Comunidad Autónoma pueda identificar una costumbre asentada en su Derecho civil efectivamente existente en su territorio (ya en 1978) y subsistente en el momento de la aprobación de la Ley, como sucedió en el caso de la citada STC 121/1992 (arrendamientos históricos), o bien otra institución consuetudinaria diferente a la regulada pero «conexa» con ella de manera que pueda servir de base para apreciar un «desarrollo» de su Derecho civil foral o especial. De no poder hacerlo, la norma civil valenciana debe reputarse inconstitucional y nula por falta de competencia, como sucedió en la STC 82/2016, de 28 de abril.

La primera de esas dos posibilidades puede claramente descartarse en este caso. El propio legislador reconoce en el primer párrafo del preámbulo de la Ley recurrida que las formas de convivencia more uxorio han aparecido solamente «[e]n los últimos años». Por lo tanto, sería inútil –como reconoce el letrado de la Generalitat en su escrito de alegaciones– buscar en los antiguos fueros, o en las costumbres de ellos derivadas, una institución legitimadora de

la regulación. En cuanto a la mención que se hace ese mismo preámbulo a la Ley 1/2001, de 6 de abril, de la Generalitat, por la que se regulan las uniones de hecho, como antecedente de la Ley 5/2012, esa Ley previa tampoco puede servir de cobertura a la nueva, pues también la «modificación» del Derecho civil foral o especial está sujeta al presupuesto y límite general de la preexistencia de un régimen consuetudinario sobre la institución impuesto con carácter general por la Constitución.

Durante la tramitación parlamentaria de la norma tampoco se exploró esa necesaria cobertura, y ello a pesar de que el dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunidad Valenciana ya advertía acerca del «carácter controvertido de la competencia de la Generalitat en materia de derecho civil» y del riesgo de una posible impugnación de la Ley ante este Tribunal. Sin embargo, ninguna otra mención se hace a ese necesario presupuesto para el ejercicio de la competencia durante toda la tramitación del proyecto de Ley.

Por último, aunque las partes apuntan en sus escritos procesales alguna posible conexión con el Derecho civil foral o especial preexistente, por un lado, las referidas a las antiguas –y derogadas– normas escritas del desaparecido Reino de Valencia (Furs) que cita el Letrado de la Generalitat deben descartarse, por las razones antes apuntadas. Y por otro, las que aluden a la pervivencia de alguna norma consuetudinaria que se pretende «conexa», como la «costumbre testamentaria de l'üne per l'altre» o el «fideicomiso foral», citadas por el letrado de las Cortes, también. A diferencia de lo sucedido con los arrendamientos históricos, la existencia y contenido de esas costumbres sí es aquí «dudosa» [STC 121/1992, FJ 2 a)] al no haberse acreditado ante este Tribunal. Ni la reconoce el legislador estatal, como en el caso de los arrendamientos históricos, ni la parte que afirma su existencia ha aportado tampoco prueba alguna sobre su vigencia y contenido, como le correspondía hacer de conformidad con nuestra doctrina (SSTC 82/2016, de 28 de abril, FJ 6; 121/1992, FJ 2, y 182/1992, FJ 3). No se olvide que de acuerdo con el art. 1.3 del Código civil, dedicado a las «fuentes del derecho», «[l]a costumbre sólo regirá ... siempre que ... resulte probada». Y como recuerda la STC 82/2016, de 28 de abril, FJ 6, no es la primera vez que este Tribunal acude al título preliminar del Código civil para reconocer instituciones generales de nuestro ordenamiento, como la buena fe (STC 198/1988, de 24 de octubre, FJ 2) o el fraude de ley (STC 37/1987, de 26 de marzo, FJ 8).

Así pues, y de la misma manera que apreciamos en el caso resuelto por la STC 88/1993 valorando la «conversión en Ley de un supuesto Derecho consuetudinario», resulta que ni la Ley impugnada «pretende, en su exposición de motivos, justificarse así», ni «la mera invocación a los precedentes históricos, por expresivos que sean de viejas tradiciones ... puede resultar

decisiva por sí sola a los efectos de lo dispuesto en el art. 149.1.8 CE» (FJ 2). De todo ello se deriva entonces, al igual que en la STC 82/2016, de 28 de abril, la falta de competencia de la Comunidad Valenciana para regular las consecuencias civiles de las «uniones de hecho formalizadas», tal y como las denomina la Ley recurrida, y ello debe conducir a declarar la nulidad de todos los preceptos que así lo hagan”.

Igualmente se hace necesario tener presente el apartado 70 de la sentencia número 31/2010, de 28 de junio del TC, que resuelve el recurso de inconstitucionalidad promovido contra el Estatuto de Autonomía de Cataluña, analizando a través del citado apartado el ámbito de concurrencia competencial de títulos habilitantes diferentes entre las competencias exclusivas del Estado y las de una Comunidad Autónoma, resolviendo que la atribución estatutaria de la competencia de carácter exclusivo a la Comunidad Autónoma no puede afectar a las competencias reservadas por la Constitución al Estado en el artículo 149,1 de la CE y que se proyectarán cuando materialmente corresponda.

El artículo 149 de la Ley Hipotecaria establece:

“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. La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El deudor no quedará obligado por dicho contrato a más que lo estuviere por el suyo.

El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente”.

La Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, regula la concesión de préstamos y créditos con garantía hipotecaria para la construcción y adquisición de bienes inmuebles, estableciendo:

Artículo primero. Las entidades financieras a las que esta Ley se refiere podrán conceder préstamos hipotecarios y emitir los títulos necesarios para su financiación, de acuerdo con los requisitos y finalidades que la misma establece, sin perjuicio de que estas entidades u otras puedan emitir y transmitir obligaciones, con garantía o sin ella, de conformidad con la legislación vigente. La presente Ley, así como su normativa de desarrollo, será de aplicación a todos los títulos que en ella se regulan y que se emitan en territorio español.

Artículo segundo. Las entidades de crédito que, a continuación, se detallan podrán otorgar préstamos y créditos y emitir los títulos que se regulan por la presente Ley, en las condiciones que reglamentariamente se determinen: a) los bancos y, cuando así lo permitan sus respectivos estatutos, las entidades oficiales de crédito, b) las cajas de ahorro y la Confederación Española de Cajas de Ahorros, c) las cooperativas de crédito, d) los establecimientos financieros de crédito.

Artículo cuarto. La finalidad de las operaciones de préstamo a que se refiere esta Ley será la de financiar, con garantía de hipoteca inmobiliaria ordinaria o de máximo, la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas, obras de urbanización y equipamiento social, construcción de edificios agrarios, turísticos, industriales y comerciales y cualquier otra obra o actividad así como cualesquiera otros préstamos concedidos por las entidades mencionadas en el artículo 2 y garantizados por hipoteca inmobiliaria en las condiciones que se establezcan en esta Ley, sea cual sea su finalidad. Las disposiciones de los préstamos cuya hipoteca recaiga sobre inmuebles en construcción o rehabilitación, podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista en función de la ejecución de las obras o la inversión y de la evolución de las ventas o adjudicaciones de las viviendas.

Artículo quinto. Los préstamos y créditos a que se refiere esta Ley habrán de estar garantizados, en todo caso, por hipoteca inmobiliaria constituida con rango de primera sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca. Si sobre el mismo inmueble gravasen otras hipotecas o estuviere afecto a prohibiciones de disponer, condición resolutoria o cualquier otra limitación del dominio, habrá de procederse a la cancelación de unas y otras o a su posposición a la hipoteca que se constituye previamente a la emisión de los títulos.

El préstamo o crédito garantizado con esta hipoteca no podrá exceder del 60 por ciento del valor de tasación del bien hipotecado. Cuando se financie la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas, el préstamo o crédito podrá alcanzar el 80 por ciento del valor de tasación, sin perjuicio de las excepciones que prevé esta Ley. El plazo de amortización del préstamo o crédito garantizado, cuando financie la adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual, no podrá exceder de treinta años. Reglamentariamente se determinarán:

1. Los bienes que no podrán ser admitidos en garantía, debido a que por su naturaleza no representen un valor suficientemente estable y duradero. En ningún caso podrán ser excluidos como bienes hipotecables las viviendas de carácter social que gocen de protección pública.
2. Los supuestos en que pueda exceder la relación del 60 por ciento entre el préstamo o crédito garantizado y el valor del bien hipotecado, con el límite

máximo del 80 por ciento, así como aquellos en que la Administración, en función de las características de los bienes hipotecados, pueda establecer porcentajes inferiores al 60 por ciento. En todo caso se aplicara el límite máximo del 80 por ciento a los préstamos y créditos garantizados con hipoteca sobre viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

3. Las condiciones de la emisión de los títulos que se emitan con garantía hipotecaria sobre inmuebles en construcción.

4. Las condiciones en las que se podría superar la relación del 80 por ciento entre el préstamo o crédito garantizado y el valor de la vivienda hipotecada, sin exceder del 95 por ciento de dicho valor, mediante garantías adicionales prestadas por entidades aseguradoras o entidades de crédito.

5. La forma en que se apreciará la equivalencia de las garantías reales que graven inmuebles situados en otros Estados miembros de la Unión Europea y las condiciones de la emisión de títulos que se emitan tomándolos como garantía.

Por su parte la Ley 2/2009 de 31 de marzo 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 resolución de la DGRN de 28 de agosto de 2013, en su apartado 5 resuelve la cuestión sobre si inscrita una hipoteca a nombre de una Caja de Ahorros puede el registrador emitir la certificación prevista en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y practicar la subsiguiente nota marginal, siendo así que del mandamiento del Juzgado que conoce de la ejecución resulta que el actor es persona distinta al titular registral del crédito hipotecario como consecuencia de la sucesión universal de la entidad acreedora derivada de operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las cajas de ahorro en el sistema financiero español, estableciendo que:

“En el ámbito de la ejecución judicial, será también necesario cumplir el tracto sucesivo en relación a la hipoteca cuando se pretenda inscribir cualquier vicisitud jurídica de trascendencia real en relación a la misma o a la ejecución de la finca derivada de ella (cesión de crédito, pago con subrogación, adjudicación de la finca como consecuencia del procedimiento de ejecución directa, etcétera). De manera que el decreto de adjudicación no podrá inscribirse sin la previa inscripción a favor del causahabiente del titular registral de la hipoteca que se subroga en la posición de demandante.

Esa necesaria inscripción, en la forma determinada en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o

de su sucesor, es la que permitirá que puedan tener acceso al Registro las vicisitudes ulteriores del procedimiento, y singularmente el decreto de adjudicación, pudiendo hacerse esa inscripción de la nueva titularidad bien con anterioridad a la inscripción de la vicisitud procesal o simultáneamente a esta, pero sin que la legitimación registral derivada de la inscripción pueda ser suplida, en el ámbito del propio Registro, por la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora de efectos también distintos (vid. artículo 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «versus» artículo 130 de la Ley Hipotecaria), distinción que justifica la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, recaída al interpretar el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al juzgador, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador.

6. Ahora bien, la expedición de la certificación de cargas en la ejecución directa judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el expresado cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución. El hecho de que sea solicitada por el causahabiente del titular registral no debe impedir que se expida la certificación, sin perjuicio de que el registrador advierta de esta circunstancia en la certificación al expedirla, con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación”.

Respecto de las competencias del legislador catalán para regular la materia procesal civil debemos tener presente los criterios fijados por el TC en la sentencia dictada por el Pleno número 21/2012 de 16 de febrero de 2012, que analiza la constitucionalidad del artículo 43 de la derogada Ley 9/1998 de 15 de julio, del código de familia de Cataluña, que introdujo una innovación procesal no regulada en la LEC. A través de la citada sentencia se analiza la doctrina constitucional en relación con el artículo 149.1.6 de la CE, con cita de la doctrina sentada por el TC en su sentencia número 47/2004 de 25 de marzo.

En la sentencia de 16 de febrero de 2012, en su fundamento de derecho noveno el TC resuelve que:

“9. En suma, la justificación de la norma cuestionada queda constreñida a los argumentos relativos a su eficacia. Ahora bien, la doctrina constitucional ha establecido que no tienen cabida en la habilitación competencial operada por el art. 149.1.6 CE las normas procesales cuya razón de ser es introducir lo que el

legislador autonómico plantea como una mejora de la legislación procesal general para la Comunidad Autónoma. Precisamente por esta razón hemos rechazado como argumentos en favor de la constitucionalidad de normas procesales de origen autonómico el que, según sus valedores, presentaran “una indudable ventaja, frente a otros criterios” (STC 47/2004, de 25 de marzo, FJ 15), o respondieran a “un puro y simple prurito de perfección técnico-jurídica, muy alejado de lo que debe constituir, en los términos competenciales que acota el art. 149.1.6 CE, una necesaria especialidad procesal que legitime constitucionalmente la intervención del legislador autonómico en este ámbito del ordenamiento procesal” (STC 47/2004, de 25 de marzo, FJ 9). Como ya ha dicho este Tribunal, que una especialidad procesal pueda “considerarse más o menos adecuada desde la perspectiva de la política legislativa en función de la realidad” (STC 83/1986, de 26 de junio, FJ 2) no es una razón que legitime constitucionalmente una innovación procesal de origen autonómico. La traslación de la precitada doctrina a la presente cuestión de inconstitucionalidad conduce inexorablemente a estimar que la norma procesal cuestionada no se adecua al orden constitucional de distribución de competencias, por lo que procede su declaración de inconstitucionalidad.”

Para analizar adecuadamente el artículo 569,28,2 del CCC deberemos tener presente, no solo la doctrina a la que hemos hecho referencia del TC, sino, también, la jurisprudencia dictada por la Sala 1ª del TS y por la Sala de lo Civil y Penal del TSJ de Cataluña y, en concreto, la sentencia del TS de 4 de febrero de 2015,⁵¹ y las sentencias de la Sala de lo Civil y Penal del TSJC de 26 de mayo de 2011,⁵² y 10 de abril de 2014,⁵³.

Conforme la doctrina jurisprudencial comentada, tanto del TC, como del TS y TSJC, para resolver la cuestión se hace preciso tener presente dónde nace el derecho y no cabe ninguna duda que el mismo tiene su origen en una normativa estatal, de competencia exclusiva del Estado y los mecanismos de la transmisibilidad de un crédito o préstamo con garantía hipotecaria viene expresamente regulado en la propia normativa estatal (LH,LMH, Ley 2/2009, art. 347 CCom y art. 1526 del CC), por lo que cuando nos encontremos ante la cesión de un crédito derivado de un contrato de préstamo o crédito con garantía hipotecaria, regulado por la citada normativa, no será de aplicación los requisitos exigidos por el artículo 569,28,2 del CCC

La legislación hipotecaria y la legislación mercantil es competencia exclusiva del Estado y la regulación de los préstamos y créditos con garantía hipotecaria está prevista en la normativa estatal, especialmente en la Ley Hipotecaria, la

⁵¹ Roj: STS 467/2015

⁵² Roj: STSJ CAT 6728/2011

⁵³ Roj: STSJ CAT 4523/2014

Ley del Mercado Hipotecario y la Ley 2/2009 de 31 de marzo y los mecanismos de ejecución, tanto judicial, como notarial, derivados de préstamos regulados por la Ley del Mercado Hipotecario y por la Ley Hipotecaria, son de competencia exclusiva del legislador estatal y la cesión de un crédito derivado de un contrato de préstamo o crédito con garantía hipotecaria está sujeta a los requisitos de los artículos 347 del C.Com y 1526 del CC, por expresa remisión de la normativa hipotecaria.

VI. Conclusión

En mi opinión el legislador catalán carece de competencias, respecto del establecimiento de determinados requisitos en una cesión de un crédito o préstamo, con garantía hipotecaria, para la inscripción de la cesión en el Registro de la Propiedad, ni para regular la legitimación del cesionario, como presupuesto de procedibilidad, sin que nos encontremos ante ningún supuesto de conflicto de leyes, sino ante una regulación especial, contenida en la Ley Hipotecaria, la Ley del Mercado Hipotecario y la Ley 2/2009, de 31 de marzo, la cesión de un crédito derivado de un contrato de préstamo o crédito con garantía hipotecaria está sujeta a los requisitos de los artículos 347 del C.Com y 1526 del CC, por expresa remisión de la normativa hipotecaria, sin que sea de aplicación los requisitos exigidos por el artículo 569,28,2 del CCC.