

La cesión de créditos
hipotecarios.

Especial incidencia del nuevo
artículo 569-28.2 del CCC sobre
su inscripción y ejecución





Art. 569-28 Obligaciones garantizadas por una hipoteca y cesión del crédito hipotecario

1. Puede constituirse una hipoteca en garantía de todas las clases de obligaciones, de acuerdo con lo establecido por la legislación hipotecaria y con lo que, para cada caso, dispone la subsección segunda.
2. **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.**



Enmienda que proponía una nueva “Subsección novena”
“Compraventa de paquetes de hipotecas titulizadas”

Propuesta (del GP–CUP) de un nuevo “Artículo 621-55 bis”

1. La venta de una hipoteca en el mercado financiero mediante la titulización, tanto de forma individual como agrupada por cualquier medio jurídico, hace perder a la entidad vendedora su condición de titular de la deuda y le impide el ejercicio de acciones relativas a la ejecución del contrato hipotecario.
2. La entidad vendedora de la hipoteca ha de comunicar al deudor y al titular del inmueble la venta del contrato hipotecario en el mercado financiero mediante la titulización.



Propuesta alternativa planteada por la
Comissió de Codificació de Catalunya

(que luego fue objeto de transacción en la Ponencia de Justicia del Parlament)

Añadir un apartado 2 al art. 569-28 CC Cat

1. (...)

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



Redacción definitiva del nuevo
apartado 2 al art. 569-28 CC Cat
(según se recoge en la Ley 3/2017)

1. (...)
2. 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.

Disposición Adicional 7^a de la Ley 3/2017

- “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.”



Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética [*actualmente suspendida por el TC*]

Disposición Adicional: *Cesión de créditos garantizados con la vivienda*

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 éste es un consumidor. Si la cesión es a título oneroso, el deudor queda liberado de la deuda abonando al cesionario el precio que éste ha pagado más los intereses legales y los gastos que le ha causado la reclamación de la deuda.

La DA de la Ley 24/2015 recoge literalmente la regla de la CDCFN de 1973

CDCFN – Ley 511 Cesión de créditos

- El acreedor puede ceder su crédito contra el deudor; ...
-
- ... pero, cuando la cesión sea título oneroso, el deudor quedará liberado abonando al cesionario el precio que éste pagó más los intereses legales y los gastos que le hubiere ocasionado la reclamación del crédito.

Disposición adicional – Ley 24/2015, de 29 julio, medidas urgentes

- 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 éste es un consumidor. (...)
-
- (...) Si la cesión es a título oneroso, el deudor queda liberado de la deuda abonando al cesionario el precio que éste ha pagado más los intereses legales y los gastos que le ha causado la reclamación de la deuda.

La conexión interna entre la DA (L.24/2015) y el art. 569-28.2 CCcat

- **Disposición adicional** – Ley 24/2015, de 29 julio, medidas urgentes
 - (suspendida por el TC)
 - 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 éste es un consumidor. (...)
 - (...) Si la cesión es a título oneroso, el deudor queda liberado de la deuda abonando al cesionario el precio que éste ha pagado más los intereses legales y los gastos que le ha causado la reclamación de la deuda.
- **Art. 569-28** CC Cat
 - (en vigor desde el 1.1.2018)
 - 1. Puede constituirse una hipoteca en garantía de todas las clases de obligaciones (...).
 - 2. 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.

Art. 1535 CC

- Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho.
- Se tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste a la demanda relativa al mismo.
- El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve días, contados desde que el cesionario le reclame el pago.

Art. 1536 CC

- Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior la cesión o ventas hechas:
- 1º A un coheredero o condueño del derecho cedido.
- 2ª A un acreedor en pago de su crédito.
- 3º Al poseedor de una finca sujeta al derecho litigioso que se ceda.

Art. 149 LH

- El crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526. 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.



**Universitat
Pompeu Fabra**
Barcelona