



A LA MESA DEL CONGRESO

El diputado del **BLOQUE NACIONALISTA GALEGO (BNG)**, Néstor Rego Candamil, adscrito al GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO, al amparo de lo establecido en el artículo 185 y siguientes del Reglamento del Congreso, formula las siguientes **preguntas dirigidas al Gobierno para su respuesta escrita relativas al derecho de retracto en la cesión de créditos hipotecarios destinados a adquisición de vivienda habitual a terceras personas o entidades.**

Lograr la materialización efectiva del derecho a una vivienda digna y su reconocimiento como derecho fundamental en nuestra sociedad es una de las preocupaciones y reivindicaciones permanentes del BNG a lo largo de toda su historia.

Pero esta defensa siempre se ha topado con la influencia de los grandes poderes económicos del Estado español que han hecho de la construcción una de las principales actividades económicas especulativas que, mediante una política de hechos consumados, y de la implicación de las entidades financieras en el seno del negocio, han adquirido la condición de sistémicas y la influencia necesaria para, a su favor, posponer y restringir la esfera de protección política y legal del derecho a la vivienda, que debería haber sido protegido para mantener a salvo un bien irremplazable que, junto al trabajo, resulta central para construir y desarrollar un proyecto de vida.

El acceso a una vivienda en propiedad, para la gran mayoría de las personas, especialmente las clases populares, solo es posible a través del recurso a una hipoteca. Así, el mercado hipotecario, con el apoyo de multitud de factores, desde los culturales, a las grandes campañas de publicidad, pasando por la falta de alternativas, llegó a ser uno de los dos principales negocios de la banca en el Estado español.

Pero el principal elemento de disuasión ha sido la revalorización segura del bien hipotecado y, por tanto, la convicción de que hipotecarse no solo facilitaba el acceso a la vivienda de forma segura sino que además era un buen negocio.

La crisis financiera de 2008 acabó de forma dramática para muchas familias con todas esas certezas. En este contexto, la gestión de la crisis de espaldas a las mayorías sociales,



liderada en el Estado español por el Partido Popular, facilitó y abarató los despidos y bajó salarios y pensiones y, en consecuencia, muchas personas vieron reducidos o se quedaron sin ingresos que les permitieran pagar las cuotas mensuales de su hipoteca y, como en una pesadilla, el valor de mercado de su vivienda bajó, lo que impidió que fuera suficiente para liquidar la hipoteca.

Los desalojos fueron numerosos y constantes durante muchos años y los bancos vendieron, para limpiar balances, a veces con pérdidas de hasta el 80% del valor en libros, los créditos morosos o dudosos a otras entidades financieras que mantuvieron el derecho a reclamar el 100% del crédito a las personas deudoras. Se trataba de apostar cuánto serían capaces de recuperar. Un juego de especuladores y usureros, en el que las viviendas de las familias no eran más que fichas en la mesa de juego.

Situaciones como las descritas, derivadas de aquella crisis, todavía se arrastran en la actualidad, al mismo tiempo que observamos como crece una nueva ola de especulación en relación con la vivienda sin que se hayan tomado medidas de calado para proteger el derecho a una vivienda digna.

Es necesario reforzar la caracterización política y jurídica de la vivienda como un auténtico derecho fundamental de las personas y, junto con las medidas dirigidas a garantizar el acceso a una vivienda, como aumentar el parque público de alquiler, actuar también para poner a salvo de la especulación financiera la vivienda habitual.

Sin perjuicio de otras medidas estratégicas y operativas necesarias para alcanzar este objetivo, es preciso adoptar medidas específicas en el ámbito de la regulación de la cesión de créditos, en la medida en que muchos créditos hipotecarios destinados a la adquisición de vivienda están afectados por la normativa general civil.

Por tanto, resulta necesario acometer, como mínimo, la reforma pertinente de la regulación del derecho de retracto en los créditos litigiosos, para reforzar la protección del derecho a la vivienda, buscando soluciones legales que permitan introducir vías adicionales a las previstas actualmente en el Código Civil para favorecer el ejercicio del derecho de retracto en la cesión de créditos hipotecarios cuando el bien hipotecado sea la vivienda habitual de una persona física, con el objetivo de proteger las viviendas habituales de prácticas especulativas y usurarias.



Ciertamente, en el caso de los créditos hipotecarios litigiosos que hayan transmitido en bloque desde entidades bancarias a otras entidades financieras, existe la posibilidad de ejercer el retracto y extinguir el crédito ante la nueva entidad financiera titular (artículo 1535 del Código Civil).

Sin embargo, la jurisprudencia viene recalcando el carácter restrictivo del ejercicio de estos retractos y, por tanto, conforme a la regulación vigente, está impidiendo la posibilidad que deberían tener las personas titulares de créditos hipotecarios destinados a la adquisición de vivienda habitual de liquidarlos cuando se transmiten de una entidad financiera a otra, sobre todo cuando esta transmisión se realiza en bloque, es decir, en un conjunto o cartera de créditos.

Además, también es preciso ampliar los plazos para posibilitar de forma efectiva el ejercicio de este derecho de retracto al permitirse únicamente durante un plazo de 9 días desde la reclamación del pago e, incluso, que los créditos no litigiosos puedan acogerse a este derecho de retracto.

Todo ello, para facilitar que muchas personas y unidades familiares o de convivencia puedan limitar la cesión y extensión de créditos hipotecarios concedidos en plena burbuja inmobiliaria y que mantengan las gravosas consecuencias que supone tener que mantener vivos créditos hipotecarios elevados ante el descenso del valor de las viviendas construidas en esa etapa especulativa inmobiliaria.

Por los motivos expuestos, el BNG plantea las siguientes preguntas dirigidas al Gobierno:

1. ¿Acometerá el Gobierno la reforma del derecho de retracto en caso de cesión de créditos hipotecarios cuando el destino del préstamo y de la garantía hipotecaria sea la vivienda habitual de una persona o unidad familiar o de convivencia?
2. ¿Se ampliará el ejercicio de este derecho a los créditos hipotecarios no litigiosos y, en todos los casos, se aumentará hasta los 3 meses el plazo para ejercer el derecho?
3. ¿Se reformará la normativa civil para el caso de créditos incluidos en una cesión en



bloque, de manera que se permita también el ejercicio de retracto de aquellos créditos individuales incluidos en una cesión de un conjunto de créditos o carteras de créditos, imponiendo al cedente la obligación de individualizar y cuantificar el crédito individual cuando así lo reclame la persona deudora dentro del plazo de tres meses para el ejercicio del derecho de retracto?

Madrid, a 19 de septiembre de 2025

Néstor Rego Candamil

Diputado del BNG en el Congreso



CONGRESO DE LOS DIPUTADOS
SECRETARÍA GENERAL
REGISTRO GENERAL

19 SEP. 2025 13:17:43

Entrada **80390**

Sobre o retracto na cesión de créditos hipotecarios destinados á adquisición de vivienda habitual

Competencia	Otros Expedientes
Tipo Expediente	300-Escrito en lengua española distinta del castellano, oficial en Comunidad Autónoma (art. 92.1)

Fdo.: Néstor REGO CANDAMIL
Diputado



Á MESA DO CONGRESO

O deputado do **BLOQUE NACIONALISTA GALEGO (BNG)**, Néstor Rego Candamil, adscrito ao GRUPO PARLAMENTAR MIXTO, ao abeiro do establecido no artigo 185 e seguintes do Regulamento do Congreso, formula as seguintes **preguntas dirixidas ao Goberno para a súa resposta escrita relativas ao dereito de retracto na cesión de créditos hipotecarios destinados á adquisición de vivenda habitual a terceiras persoas ou entidades.**

Lograr a materialización efectiva do dereito á unha vivenda digna e o seu recoñecemento como dereito fundamental na nosa sociedade é unha das preocupacións e reivindicacións permanentes do BNG ao longo de toda a súa historia.

Mais esta defensa sempre topou coa influencia dos grandes poderes económicos do Estado español que fixeron da construción unha das principais actividades económicas especulativas que, a través dunha política de feitos consumados, e da implicación das entidades financeiras no cerne do negocio, gañaron a condición de sistémicos e a influencia necesarias para, ao seu favor, postergar e restrinxir a esfera de protección política e legal do dereito á vivenda, que debiera ter sido protexida para manter a salvo un ben insubstituíbel que, xunto co traballo, resulta central para construír e desenvolver un proxecto de vida.

O acceso a unha vivenda en propiedade, para a grande maioría das persoas especialmente as clases populares, só é posíbel a través do recurso a unha hipoteca. Así, o mercado hipotecario, apoiado en multitude de factores, desde os culturais, ás grandes campañas de publicidade, pasando pola falta de alternativas, chegou a ser un dos principais negocios da banca no Estado español.

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS
SECRETARÍA GENERAL
REGISTRO GENERAL

19 SEP. 2025 13:17:43

Entrada **80390**



Mais o principal elemento de disuasión foi a segura revalorización do ben hipotecado e, por tanto, a convicción de que hipotecarse non só facilitaba o acceso á vivenda de forma segura senón que, ademais, era un bo negocio.

A crise financeira do 2008 rompeu, dun xeito dramático para moitas familias, todas esas certezas. Nese contexto, a xestión da crise de costas ás maiorías sociais, pilotada no Estado español polo Partido Popular, facilitou e abaratou os despedimentos e baixou salarios e pensións e, en consecuencia, moitas persoas viron reducidos ou quedaron sen ingresos que lles permitisen enfrentar o pagamento das cotas mensuais da súa hipoteca e, como nun pesadelo, o valor de mercado da súa vivenda baixou, o que impedía que xa non chegaba para liquidar a hipoteca.

Os despexos foron numerosos e constantes durante moitos anos e os bancos venderon para limpar balances, ás veces con perdas de mesmo un 80% do valor en libros, os créditos morosos ou dubidosos a outras entidades financeiras que mantiñan o dereito de reclamar o 100% do crédito ás persoas debedoras. Tratábase de apostar a canto serían capaces de recuperar. Un xogo de especuladores e usureiros, en que as vivendas das familias non eran máis que as fichas na mesa de xogo.

Situacións coma as descritas derivadas daquela crise, aínda se arrastran na actualidade, ao mesmo tempo que observamos como medra unha nova vaga de especulación en relación coa vivenda sen que se teñan tomado medidas de calado para protexer o dereito a unha vivenda digna.

Cómpre reforzar a caracterización política e xurídica da vivenda como auténtico dereito fundamental das persoas e, xunto coas medidas dirixidas a garantir o acceso a unha vivenda, como aumentar o parque público de aluguer, tamén actuar para manter a salvo da especulación financeira a vivenda habitual.

Sen prexuízo doutras medidas estratéxicas e operativas necesarias para atinxir ese obxectivo, é preciso adoptar medidas específicas no ámbito da regulación da cesión de créditos, na medida que moitos créditos hipotecarios con destino á adquisición de vivenda están afectados pola normativa xeral civil.



Por tanto, é necesario acometer, no mínimo, a reforma puntual da regulación do dereito de retracto nos créditos litixiosos, para reforzar a protección do dereito á vivenda, procurando solucións legais que permitan introducir vías adicionais ás previstas actualmente no Código Civil para favorecer o exercicio do dereito de retracto na cesión de créditos hipotecarios cando o ben hipotecado sexa a vivenda habitual dunha persoa física, co obxectivo de protexer as vivendas habituais das prácticas especulativas e usurarias.

Certamente, no caso de créditos hipotecarios litixiosos que foran transmitidos en bloque desde as entidades bancarias a outras entidades financeiras, existe a posibilidade de exercer o retracto e extinguir o crédito ante a nova entidade financeira titular (artigo 1535 do Código Civil).

Porén, a xurisprudencia vén resaltando o carácter restritivo do exercicio destes retractos e, por iso, conforme a regulación vixente, está impedindo a posibilidade que deberían ter as persoas titulares de créditos hipotecarios con destino á adquisición de vivenda habitual de liquidalos cando se transmiten de unha entidade financeira a outra, sobre todo cando esta transmisión se realiza en bloque, é dicir, nun conxunto ou carteira de créditos.

Alén diso, tamén é preciso estender os prazos para posibilitar dunha forma efectiva o exercicio deste dereito de retracto ao permitirse unicamente nun prazo de 9 días desde a reclamación do pagamento e, mesmo, que poidan ser merecedores deste dereito de retracto os créditos non litixiosos.

Todo iso, para facilitar que moitas persoas e unidades familiares ou de convivencia poidan limitar a cesión e extensión de créditos hipotecarios concedidos en plena burbulla inmobiliaria e que manteñan as consecuencias gravosas que supoñen ter que manter vivos créditos hipotecarios elevados ante o descenso do valor das vivendas construídas nesa etapa especulativa inmobiliaria.

Polos motivos expostos, o BNG formula as seguintes preguntas dirixidas ao Goberno:



1. Acometerá o Goberno a reforma do dereito de retracto no suposto de cesión de créditos hipotecarios cando o destino do préstamo e a garantía hipotecaria sexa a vivenda habitual dunha persoa física ou unidade familiar ou de convivencia?
2. Ampliará o exercicio deste dereito aos créditos hipotecarios non litixiosos e, en todos os casos, se aumente até os 3 meses o prazo para o exercicio do dereito?
3. Reformará a normativa civil para o caso dos créditos incluídos nunha cesión en bloque, de maneira que se permita tamén o exercicio do retracto daqueles créditos individuais incluídos nunha cesión dun conxunto de créditos ou carteiras de créditos, imponendo ao cedente a obriga de individualizar e cuantificar o crédito individual cando así llo reclame a persoa debedora dentro do prazo de tres meses para o exercicio do dereito de retracto?

Madrid, a 19 de setembro de 2025

Néstor Rego Candamil

Deputado do BNG no Congreso