

Proyecto de Ley de administradores y compradores de créditos y por la que se modifican la Ley de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, la Ley de contratos de crédito al consumo, la Ley de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y el texto refundido de la Ley Concursal, acompañado de la siguiente documentación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 de la Constitución

[121/000049]



ESTUDIOS

Álvarez Royo-Villanova, S. (2022, 26 de mayo). **La Directiva 2021/2167 y la reforma de la Ley de Crédito Inmobiliario.** *Hay derecho*

La Directiva 2021/2167 sobre administradores y compradores de créditos modifica la Directiva 2014/17 de crédito inmobiliario, adaptada por la Ley de Crédito Inmobiliario 5/2019 (en adelante LCCI). Esta ley ha sido en la práctica un gran éxito (como ha destacado PEREZ HERESA aquí), favoreciendo al tiempo la protección de los deudores y la seguridad jurídica, amenazada por los efectos de la crisis de 2008. Aunque el plazo de trasposición de esta nueva Directiva es en 2023, lo deseable es no agotar el plazo (ni retrasarse 3 años como pasó con la anterior...) y adaptar ya nuestra legislación, mejorándola.

Anteproyecto de Ley de Administradores y Compradores de Créditos (2024, 24 de mayo). *Cuatrecasas Legal flash*

Baskaya, S. Gutiérrez, J. E., Serena Garralda, J.M. y Tsoukas, S. (2024). **Bank supervision and non-performing loan cleansing.** *Banco de España. Documentos de trabajo*, 28, 1-49

Este documento estudia el impacto de las medidas de supervisión para los préstamos dudosos sobre su ritmo de provisión y el comportamiento crediticio, como así también su efecto sobre la actividad real. Se explora como cuasi-experimento el anuncio del Banco Central Europeo (BCE), en el primer trimestre del 2018, del cambio de las políticas de supervisión de los préstamos dudosos y sus provisiones. El análisis muestra que, tras la intervención del BCE, los bancos incrementaron el ritmo de cancelación de los préstamos dudosos que habían permanecido un mayor tiempo clasificados como tales. Asimismo, los bancos más expuestos a la intervención endurecieron sus criterios de concesión de préstamos, particularmente hacia las empresas de mayor riesgo, mientras que los bancos con fundamentos más sólidos tuvieron menos reparos en deshacerse de los préstamos dudosos y no fueron tan restrictivos en la concesión de créditos. Por otra parte, el volumen de activos, la inversión, el empleo y las ventas de las empresas con préstamos de los bancos más expuestos a la política del BCE crecieron a un ritmo menor. En su conjunto, los resultados subrayan la importancia de las intervenciones supervisoras para la gestión de los préstamos dudosos, así como su beneficio potencial para la mejora en la asignación del crédito.

Cabanillas, M. (2022, 14 de diciembre). **Directiva (UE) 2021/2167: Nueva regulación para los servicers y los compradores de créditos dudosos.** *Andersen blog*

Hace ya casi un año que entró en vigor la Directiva (UE) 2021/2167 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2021, sobre los administradores de créditos y los compradores de créditos ("Directiva 2021/2167"), la cual debe ser transpuesta al ordenamiento jurídico español antes del 29 de diciembre de 2023.

Cazorla González-Serrano, L. (2022). **El mercado «secundario» de créditos de dudoso cobro o non-performing loans (NPLs) y su régimen jurídico actual.** *La ley mercantil*, 97, 1-18

La sucesiva encadenación de crisis económicas y financieras ha impulsado la acumulación en los balances de entidades de crédito de un conjunto de exposiciones de dudoso cobro que lastran su solvencia y contribuyen a comprometer su liquidez y en consecuencia la del sistema. En este escenario la preocupación de la UE ha sido la de impulsar un mercado secundario de créditos de esta naturaleza mediante la regulación de la cesión de carteras de crédito y la titulización de dichos activos. En el presente trabajo se afronta un estudio del régimen jurídico actual de la cesión de carteras de créditos de dudoso cobro o NPLs, así como de las operaciones de titulación de dichos activos distressed, a través del análisis de la reciente normativa comunitaria.

Lora González, C. (2024). **La nueva supervisión administrativa de administradores y compradores de créditos.** *Revista General de Derecho de los Sectores Regulados*, 14, 1-21

El Anteproyecto de Ley de administradores y compradores de créditos y por la que se modifican la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo, y la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, introduce un nuevo acervo normativo de obligado cumplimiento para los administradores y compradores de créditos y contratos de crédito dudosos y erige un nuevo entramado administrativo para la supervisión del recto cumplimiento de esa ordenación. En el presente artículo se analiza la configuración que esa norma pretende de esta nueva actividad administrativa de supervisión de esos operadores del mercado secundario del crédito, examinando su alcance y fundamento y las distintas potestades (autorizatorias, inspectoras, correctoras y sancionadoras) mediante las que se configura.

Piñel Rubio, A. (2022). **Compradores, vendedores y administradores de créditos dudosos: la Directiva 2021/2167, de 24 de noviembre.** *Revista General de Insolvencias y Reestructuraciones*, 6, 185-198

La nueva directiva UE 2021/2167 sobre administradores y compradores de créditos tiene por objeto la venta, la compra y la administración de los créditos dudosos originados por las entidades de crédito dentro de la UE. El nuevo régimen tendrá un impacto significativo en las operaciones de negociación, inversión y titulización de créditos dudosos. Aunque las nuevas normas entrarán en vigor el 30 de diciembre de 2023, previsiblemente los participantes del mercado tendrán que tomar medidas para aplicarlas mucho antes.

Rossi, L. y Cammarata, M. (2023). **Venta de créditos dudosos: Estructuras, riesgos y obstáculos.** *I Técnica Contable y Financiera*, 65, 1-8

En esta primera parte se analizarán las principales características de la venta de NPL, así como los riesgos asociados a la venta de NPL instrumentada como una cesión de créditos. En la segunda parte, se analizarán los riesgos asociados a la venta de NPL cuando se instrumenta como una cesión de créditos litigiosos, como una cesión de posición contractual, cuando se ceden los flujos derivados de un NPL o cuando su venta se realiza a través de una titulización. A su vez, se analizarán ciertos obstáculos vinculados con la comercialización de contratos de crédito dudoso en el marco de la comunidad europea.

Rossi, L. y Cammarata, M. (2023). **Venta de créditos dudosos: Estructuras, riesgos y obstáculos.** II *Técnica Contable y Financiera*, 68, 1-13

Los autores analizan en esta segunda parte los riesgos asociados a la venta de créditos dudosos instrumentado bien: como una cesión de créditos litigiosos, una cesión de posición contractual, una cesión de los flujos derivados del crédito o cuando su venta se realiza a través de una titulización. Adicionalmente se analizarán ciertos obstáculos vinculados con la comercialización de contratos de crédito dudoso en el marco de la Unión Europea.

Rubio Gimeno, G. (2022). **Retracto de créditos litigiosos: ¿Su conveniente superación con ocasión de la transposición de la Directiva (UE) 2021/2167 sobre administradores y compradores de créditos?** *Revista de Derecho Civil*, 9(3), 315-350

La aprobación de la Directiva (UE) 2021/2167 sobre los administradores y los compradores de créditos, que debe ser transpuesta por los Estados miembros como muy tarde el 29 de diciembre de 2023, se orienta a la promoción de los mercados secundarios de créditos dudosos de la Unión, removiendo obstáculos, imponiendo la supervisión de la actividad de los administradores y preservando, al mismo tiempo, los derechos de los prestatarios. Se persigue una mejor gestión de los activos dudosos por parte de las entidades de crédito, evitando los riesgos sistémicos que una acumulación de activos de esa naturaleza conlleva. La Comisión de Asuntos Económicos y Monetarios del Parlamento Europeo introdujo enmiendas al texto inicial, con una clara orientación de refuerzo a la protección del deudor consumidor y en especial, en relación con la cesión de créditos garantizados con la vivienda habitual. En el presente trabajo, examinamos el alcance de las normas tuitivas que la Directiva incorpora respecto del deudor cedido -siendo especialmente relevante la incorporación de la obligación de informar de la cesión, que conlleva una modificación de la Directiva 2014/17/UE y también, lo relativo a la prevención del acoso en la reclamación de la deuda por aplicación de la Directiva 2005/29/CE- y confrontamos dicha tuición con la que pueda resultar de la norma civil nacional, en particular, del art. 1535 Cce. Como resultado de esa confrontación, y dada la restrictiva interpretación que el Tribunal Supremo ha hecho de la norma civil, proponemos la conveniente superación de la protección que brinda el retracto de créditos litigiosos y su relevo por una normativa que proteja efectivamente al deudor cedido cuando el crédito esté garantizado con la vivienda habitual de un consumidor.

Verdugo García, J. (2022). **Carteras de créditos hipotecarios fallidos o NPLs: la carrera de obstáculos registrales en España para compradores y administradores de créditos.** *Revista General de Insolvencias y Reestructuraciones*, 6, 159-167

Los compradores de créditos fallidos o de dudoso cobro (“NPLs” o “non-performing loans”, por sus siglas en inglés) enfrentan desde hace años una carrera de obstáculos para inscribir en los Registros de la Propiedad españoles algunos negocios de cesión de créditos o préstamos hipotecarios fallidos. La falta de criterios registrales homogéneos y unívocos ha dado lugar a una prolongada situación de inseguridad jurídica, no resuelta, que desincentiva la inversión en el mercado español de créditos fallidos y motiva que sean otras jurisdicciones las que reestructuren y saneen más óptimamente sus sistemas financieros, reforzando la solvencia de sus sistemas bancarios.