

Un juzgado anula la cláusula de cesión de créditos morosos en contratos hipotecarios

prouespeculacio.org/2022/12/14/un-juzgado-anula-la-clausula-de-cesion-de-creditos-morosos-en-contratos-hipotecarios/

miércoles 14 diciembre, 2022



Ahondamos un poco más sobre los hechos que hemos ido publicando en los últimos años sobre el derecho de retracto en [Prouespeculacio](#) y en nuestra [web de 500x20](#) y lo que ocurre en los juzgados con los créditos morosos que los bancos españoles venden a fondos buitres extranjeros a bajo precio antes que llegar a un acuerdo de «quita» con el ciudadano de a pie de nuestro país.

Recordamos que hace unos días publicamos el siguiente documento con la estrategia procesal para dar un vuelco al *derecho de retracto del deudor* que había sido laminado por diversas sentencias del Tribunal Supremo en favor de los intereses de las entidades financieras *al impedir individualizar el precio al que se pagaba* en la venta en globo o precio alzado. El título era bien explícito:

La Agencia Tributaria contra el Supremo: claves de defensa del derecho de retracto frente a los fondos buitres

Lo que vamos a explicar es un manual legislativo y tributario que permita a cualquier deudor presentarse en el juzgado a exigir el derecho de retracto del artículo 1535 del Código Civil que ha sido conculcado tras las ventas de su crédito y vivienda a un fondo buitre del cual fue tal vez informado tarde y mal.

Hoy nos encontramos con la Sentencia nº 1770/2022 en el Juzgado de Primera Instancia número 17 de Palma de Mallorca, en sentencia de 8 de noviembre de 2022, sobre la **nulidad de Condiciones Generales de la Contratación**, donde se anula la cláusula

“SEPTIMA.- HIPOTECA” relativo a **“Cesión del crédito hipotecario”** del contrato de préstamo hipotecario:

*“La Entidad acreedora se reserva la facultad de transferir a cualquier otra persona o entidad todos los derechos, acciones y obligaciones dimanantes de este contrato, **sin necesidad de tener que notificar la cesión o transferencia a la parte prestataria** y, en su caso, a la parte hipotecante, quienes renuncian al derecho que al efecto concede el artículo 149 de la Ley Hipotecaria”.*

CELERIS SERVICIOS FINANCIEROS, S.A. E.F.C

La Justicia tumba la cesión de créditos impagados sin informar al deudor.

CELERIS SERVICIOS FINANCIEROS, S.A vende el crédito a «*ASO LUXEMBURGO 2015-1 S.à.r.l*» que a su vez en un cambalache cede a «*Savia Asset Management, S.L*» la gestión del crédito moroso que a su vez posteriormente se traspasa a «*HIPOGES IBERIA, S.L.*»

Este sería uno de los pocos titulares que hemos encontrado sobre el tema aunque sabemos que se están dando más casos en los Juzgados de Primera Instancia. La Justicia tumba una cláusula abusiva del contrato sin entrar en el fondo del asunto.

El problema principal es que a pesar de que en el caso de Palma que aquí presentamos el juez declara en el Fallo nula la cláusula, no entra en el fondo por lo que se lava las manos de las consecuencias de esa declaración, que supondría seguramente la nulidad de la cesión del crédito y por lo tanto de la venta de la cartera al cesionario – el fondo comprador- en ese caso «*ASO LUXEMBURGO 2015-1 S.à.r.l*».

El fallo que da la razón al bufete de abogados Navas Cusí en representación de los deudores tiene todos los ingredientes de la venta a fondos afincados en paraísos fiscales que explicábamos en el enlace anterior sobre [La Agencia Tributaria contra el Supremo: claves de defensa del derecho de retracto frente a los fondos buitres](#):

Fondos buitres, paraísos fiscales, servicers que hacen el trabajo sucio al deudor etc....

Por suerte de los afectados Don Miguel Ángel y Doña Catalina el fondo fue declarado en rebeldía procesal al no presentarse en el juicio ni vista previa, por lo que la demanda estaba ganada. Por lo tanto, no fue la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, la que determinó el fallo favorable al deudor sino la declaración en rebeldía procesal de la financiera luxemburguesa demandada –*ASO LUXEMBURGO 2015-1 S.à.r.l*-. No lo hubiera tenido tan fácil el juez ante uno de los cuatro grandes bancos o el bufete de los deudores blandiendo procesalmente esa ley exclusivamente

Nos reafirmamos que el tema de la defensa jurídica del derecho de retracto pasa hoy por los fundamentos que hemos expuesto en el anterior enlace que son más sólidos legislativamente por vulnerar «*las ventas en globo a los fondos buitre*» varias de las leyes expuestas allí. No son simples interpretaciones de la Justicia.

Un Tribunal declara la nulidad de las cláusulas de traspaso de carteras de crédito a fondos de inversión si no se da al moroso la oportunidad de saldar la obligación

Detallamos la noticia como la encontramos.

La Justicia ha declarado nula la cláusula de cesión de créditos cuando el banco con el que éste se contrajo lo vende a un fondo de inversión para que lo cobre si la entidad no ha informado previamente al deudor, lo que le priva del derecho de retracto para cancelara el crédito por el mismo importe por el que se hubiera transmitido al cesionario, según establece el Juzgado de Primera Instancia número 17 de Palma de Mallorca, en sentencia de 8 de noviembre de 2022, de la que ha tenido conocimiento THE OBJECTIVE.

Los juzgados y tribunales de justicia están obligados a seguir la línea jurisprudencia marcada por el Tribunal Supremo en su sentencia de 16 de diciembre de 2009, en la que se considera que la renuncia a efectuar la notificación de la cesión de un crédito **supone una limitación de los derechos del consumidor y no puede considerarse amparada dentro de la autonomía de los contratos**, dado que ha sido impuesta de forma no negociada por la entidad bancaria.

El socio director del despacho Navas & Cusí, Juan Ignacio Navas, ganador de la sentencia, señala que en los últimos años ha sido habitual que las entidades bancarias hayan transmitido importantes carteras de créditos hipotecarios vencidos por impago a fondos de inversión. Dichas cesiones se han hecho habitualmente sin consentimiento previo para el prestatario que, una vez realizada dicha cesión adeuda dinero a una entidad de la que no ha tenido ningún conocimiento anterior.

Sucedo además que esas carteras de créditos impagados se venden por menor importe al de la deuda. **El fondo la compra por un importe inferior, pero al deudor le sigue reclamando la cantidad original.** Lo que la sentencia dilucida es que el deudor tendría derecho a ser informado y saldar la deuda por la cifra a la que se le vende al fondo.

Alta rentabilidad del cobro de créditos morosos

Para la entidad bancaria, es una forma de dar salida a créditos de dudoso cobro, cuyo importe ha sido completamente amortizado en su balance. Cuando un crédito entra en mora, la operativa bancaria permite su amortización -consideración como gasto deducible a efectos contables- sucesiva en varios ejercicios fiscales. **Ello conlleva que, si el impago se mantiene, al cabo de entre cuatro y cinco años, el banco habría compensado contablemente la deuda morosa con la deducción contable.** Y además, cobra por importe que el fondo de inversión le abone por la cartera transmitida.

Prosiguen desde Navas & Cusí explicando que para los fondos de inversión es una gran oportunidad de negocio. La adquisición de esas carteras se hace por un importe oscilante entre el 10% y el 20% del total. Así, de un crédito cuya deuda consta documentada en 100, sólo pagarían 15, por ejemplo, pero pueden reclamar al deudor los 100.

El margen de negociación con el deudor es, por tanto, muy amplio, y a partir de obtener pagos por el importe abonado a la entidad bancaria cedente, lo obtenido consta como beneficio para el fondo.

Navas está presentando demandas que instan la declaración de nulidad de la cláusula de cesión del crédito que permita a la entidad bancaria cederlo sin consentimiento previo del prestatario y sin que a este se le facilite la escritura pública de cesión, derecho reconocido en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria. Considera el jurista que **se trata de una cláusula «abusiva»** porque, al dejarle al margen de esa cesión y no conocer sus términos, se hace materialmente imposible la posibilidad para el deudor de ejercitar el retracto reconocido en el artículo 1.535 del Código Civil.

«Este retracto le permitiría al deudor cancelar el crédito por el mismo importe por el que se hubiera transmitido al cesionario (el fondo). De esta manera, si el deudor abona lo mismo que el fondo, ha abonado a la entidad bancaria y el fondo no haría negocio con la operación».

Cambios en las atribuciones del fondo para reclamar el pago

Con la declaración de nulidad, por abusiva, de las cláusulas de cesión, el fondo no tendría ningún tipo de legitimidad procesal para obtener el cobro de la deuda cedida, el deudor sólo podría pagar a la entidad bancaria cedente los importes que fueran cancelando el principal adeudado.

La consecuencia legal de esa nulidad es que **los deudores sólo podrían ser demandados, en su caso, por una entidad bancaria que ya habría vendido y cobrado su crédito**, «dificultando sustantivamente el ejercicio de cualquier acción judicial contra ellos». Ante estas trabas procesales, el deudor estaría en condiciones de negociar un acuerdo extrajudicial que fuera más favorable a sus intereses que la que tendría en la situación inicial.

El economista Javier Santacruz comenta a este periódico que **el fallo del juzgado mallorquín pone en riesgo la renta de 7.500 millones de euros en créditos impagados pendientes en 2022**, un proceso de desinversión que la banca aún no ha terminado desde la crisis de 2008, aduce.

A falta de datos oficiales, según estimaciones de Santacruz, esta es la cuantía de las carteras de préstamo con impagos que están el mercado pendientes de cerrar su venta a fondos especializados en la gestión y recuperación de estos créditos. Por mínima que sea la tasa de recuperación, la rentabilidad que obtienen estas operaciones es muy alta.

Sin depurar los balances

Esta decisión judicial afecta a la cartera crediticia, no a la tenencia de activos inmobiliarios, prosigue Santacruz, la mayor parte de ellos problemáticos, que aún sigue teniendo la banca en su balance. **«Diez años de reducción continuada del stock de crédito no han sido suficientes para poder terminar de limpiar los balances», refleja Santacruz.**

Según los últimos datos publicados por el Banco de España, la cartera de créditos dudosos a agosto de 2022 asciende a 47.237 millones de euros, con una valoración de la cartear total de 1,19 billones de euros. En enero de 2014 se alcanzó el pico de créditos dudosos en 197.267 millones.

Desde entonces, las entidades financieras han reducido el peso de los dudosos mediante tres vías: la venta de carteras de créditos, la recuperación de activos que se consideraban dudosos pero que finalmente han podido ser elevados de categoría , y los que finalmente se cancelan por ser impagados.

<https://theobjective.com/espana/tribunales/2022-11-28/cesion-creditos-informar/>

Documentación consultada:

- Boletín Oficial del Estado, [Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación](#).
 - La Justicia tumba la cesión de créditos impagados sin informar al deudor.
 - lawyerpress.com, [Es nula la cláusula de cesión de créditos impagados del banco a fondos de inversión sin informar al deudor](#).
 - Navas Cusí, [Sentencia nº 1770/2022, Palma de Mallorca](#).
-

SENTENCIA-ESTIMATORIA

[prouespeculacio](#) Dic 14, 2022 [hipotecas](#), [Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario](#), [cesión del crédito](#), [cláusulas abusivas](#), [derecho de retracto](#), [ejecución hipotecaria](#), [legislación hipotecaria](#)

Ahondamos un poco más sobre los hechos que hemos ido publicando en los últimos años sobre el derecho de retracto en Prouespeculacio y en nuestra

[Read More »](#)

[Read More](#)

La Agencia Tributaria contra el Supremo: claves de defensa del derecho de retracto frente a los fondos buitres

[prouespeculacio](#) Dic 8, 2022 [hipotecas](#), [fraude fiscal](#), [NPL- créditos dudosos](#), [Tribunales Justicia](#), [artículo 1535 CC](#), [derecho de retracto](#), [ejecución hipotecaria](#), [morosidad hipotecaria](#), [subasta hipotecaria](#)

Lo que vamos a explicar es un manual legislativo y tributario que permita a cualquier deudor presentarse en el juzgado a exigir el derecho

[Read More »](#)

[Read More](#)

la guerra de la morosidad: 6000€ en una sentencia contra Intrum, Equifax y Experian

[prouespeculacio](#) Oct 8, 2022 [hipotecas](#), [derecho de retracto](#), [morosidad hipotecaria](#)

En una sociedad endeudada hasta las cejas resultado que las fábricas de dinero, la banca privada, están en manos de unas élites financieras que se

[Read More »](#)

[Read More](#)

Un juez obliga al Banco Sabadell a declarar el precio individualizado de la venta de una hipoteca

[prouespeculacio](#) Sep 17, 2022 [hipotecas](#), [artículo 1535 CC](#), [derecho de retracto](#), [morosidad hipotecaria](#), [morosidad vivienda](#)

La venta de créditos morosos, con y sin garantía hipotecaria, de la banca española a fondos – buitres- y empresas especializadas en su cobro se

[Read More »](#)

[Read More](#)

Video Debate nueva estrategia procesal en el derecho de retracto del art.1535 y la venta en alzado a los fondos buitres

[prouespeculacio](#) Mar 24, 2022 [hipotecas](#), [artículo 1535 CC](#), [cláusulas abusivas](#), [derecho de retracto](#), [morosidad hipotecaria](#), [subasta hipotecaria](#), [vencimiento anticipado](#)

El pasado día 17 de marzo realizamos esta charla-debate después de dos años sin poder realizarlas presencialmente. Para nosotros fue un éxito de público pues

[Read More »](#)

[Read More](#)

Charla Debate: cuanto pagó el fondo buitres por mi vivienda? un nuevo camino de oposición a la reventa de la deuda

[prouespeculacio](#) Mar 8, 2022 [hipotecas](#), [artículo 1535 CC](#), [demanda juicio ordinario](#), [derecho de retracto](#), [ejecución hipotecaria](#), [morosidad hipotecaria](#), [morosidad vivienda](#)

Los bancos españoles han realizado ventas masivas de deudas, muchas con la garantía de la vivienda habitual, a fondos buitres afincados en paraísos fiscales a

[Read More »](#)

[Read More](#)

El Tribunal Supremo alienta el fraude fiscal de los fondos buitres cuando niega el derecho de retracto al deudor

[prouespeculacio](#) Mar 1, 2022 [hipotecas](#), [activismo social](#), [NPL- créditos dudosos](#), [derecho de retracto](#), [ejecución hipotecaria](#), [embargos vivienda habitual](#), [financiarización](#), [subasta hipotecaria](#)

¿ a qué precio vendió el banco su deuda al fondo buitres en el remate? A finales del 2017 la banca española había puesto a

[Read More »](#)

[Read More](#)

créditos morosos: el derecho de retracto y venta a fondos buitres

[prouespeculacio](#) Nov 26, 2021 [hipotecas](#), [Banca](#), [derecho de retracto](#)

versión actual: octubre 2021. versión inicial: julio 2015 todas estas entradas están licenciadas en Creative Commons. Si reproduce o copia la información siga las instrucciones

[Read More »](#)

[Read More](#)

Una sentencia permite individualizar el precio por el que se vendió un crédito a un fondo buitres (art.1535-CC)

[prouespeculacio](#) Jun 14, 2020 [hipotecas](#), [derecho de retracto](#), [legislación hipotecaria](#)

Cómo sabemos los bancos españoles juegan con patente de corso en los juzgados generalmente porque previamente a las demandas que los afectados puedan presentar contra

[Read More »](#)

[Read More](#)

Las leyes catalanas del Derecho a la Vivienda de 2007 y la de emergencia habitacional 24/2015 han sido papel mojado.

[prouespeculacio](#) Dic 8, 2019 [ley 24/2015](#), [Banco malo](#), [Datos vivienda](#), [Ley Catalana del Derecho a la Vivienda](#), [Sareb](#), [blackstone](#), [derecho a la vivienda](#), [derecho de retracto](#)

¡Si las leyes están para cumplirlas estas han sido una tomadura de pelo! El Pleno municipal de noviembre en el Ayuntamiento de Terrassa ha aprobado

[Read More »](#)

[Read More](#)

regulación y limitación de los alquileres, la izquierda perdió el norte en la burbuja del alquiler

[prouespeculacio](#) Jun 26, 2019 [Alquiler](#), [Ley Arrendamientos Urbanos](#), [Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario](#), [cláusulas abusivas](#), [congelación de alquileres](#), [derecho de retracto](#)

La regulación y/o la limitación del precio delante la desaforada subida de les rentas de alquiler en todo el país ha llenado ríos de tinta

[Read More »](#)

[Read More](#)

3/3 NPL ¿ cómo defenderse si su préstamo hipotecario lo han vendido a un fondo buitre extranjero? Guía práctica.

[prouespeculacio](#) Mar 5, 2019 [hipotecas](#), [NPL- créditos dudosos](#), [cláusula constitución hipoteca](#), [cláusulas abusivas](#), [derecho de retracto](#)

El litigio propiamente dicho de los Non Performing Loans Cómo hemos ido explicando en los dos documentos anteriores –documento 1.+ documento 2– después del lavado

[Read More »](#)

[Read More](#)