GA_P
Gómez-Acebo & Pombo

ANÁLISIS



Bancario y Financiero

Régimen jurídico de los administradores y compradores de créditos dudosos

Real Decreto-ley 44/2026, de 24 de noviembre, de contratos de créditos al consumo y de protección de los prestatarios en la cesión de carteras de créditos dudosos.

REYES PALÁ LAGUNA
Catedrática de Derecho Mercantil de la Universidad de Zaragoza
Consejera académica de Gómez-Acebo & Pombo

Noviembre 2026

1. Novedades principales

Incorporación de la Directiva (UE) 2021/2167

Incorporación de la Directiva (UE) 2021/2167 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2021. Traslada al RDL el texto del proyecto de ley de administradores y compradores de créditos de 2025, *(véase en este enlace).*

Libro Segundo RDL 44/2026

Nuevo régimen aplicable tanto a los derechos del acreedor derivados de un contrato de crédito dudoso como al propio contrato de crédito dudoso (cesión de créditos y la cesión de contratos de crédito).

2. Ámbito de aplicación

Art. 91.1 RDL El libro segundo se aplica a:

- Los administradores de créditos que actúen en nombre de un comprador de créditos respecto de créditos o de contratos de créditos dudosos celebrados por una entidad de crédito establecida en la UE o un establecimiento financiero de crédito (EFC) y adquiridos por dicho comprador.

- «Los compradores de créditos que adquieran créditos o contratos de crédito dudosos celebrados por entidades de crédito establecidas en la Unión Europea o establecimientos financieros de crédito».

Art. 92: el Libro segundo no se aplica a

- La administración de créditos o contratos de crédito llevada a cabo por las siguientes sociedades en nombre de los fondos que gestionen: SGIIC, SGEIC y SICAV, siempre que estas últimas no hayan designado a una SGIIC.

- La administración de créditos o contratos de crédito celebrados por una entidad de crédito no establecida en la UE ni por un EFC, excepto cuando los créditos o los contratos de crédito hayan sido sustituidos por contratos de crédito celebrados por una entidad de crédito establecida en la UE o un establecimiento financiero de crédito.

- La compra de créditos o contratos de crédito dudosos por una entidad de crédito establecida en la UE o por un EFC.

- La administración de créditos o contratos de crédito realizada por notarios, personal al servicio de la Administración de

Justicia o abogados en el ejercicio de su profesión colegiada.

- La administración de créditos o contratos de crédito y la compra o cesión de créditos o contratos de crédito realizadas por la Sareb y por el FGD.

Se refuerzan las exigencias de transparencia y diligencia debida en las operaciones de compraventa: los compradores han de disponer de la información necesaria para valorar adecuadamente los activos objeto de transmisión.

3. Administradores de créditos

— Autorización reglada. Han de contar con las condiciones organizativas y de funcionamiento necesarias para desarrollar una gestión profesional y adecuada de los créditos. Reserva de actividad.

— La administración en España de créditos dudosos originados por establecimientos financieros de crédito requerirá la correspondiente autorización, con independencia del Estado miembro en el que se encuentre establecido el administrador.

— El pasaporte europeo se limita a la administración de créditos dudosos originados por entidades de crédito, que no necesitan autorización adicional, pero sí quedan sometidas a las obligaciones establecidas en el RDL (p. ej., en materia de las comunicaciones con los prestatarios y a la atención de sus reclamaciones).

— Los administradores de créditos pueden mantener fondos de terceros, siempre que cumplan los requisitos establecidos para su salvaguarda.

— Se prevé la externalización de actividades a proveedores de servicios de administración de créditos.

— No se inscriben en los registros públicos de prestamistas ni de intermediarios de crédito previstos, respectivamente, en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se 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 (DF 5.ª RDL 44/2026). Tampoco en el de intermediarios de crédito previsto en materia de contratos de crédito inmobiliario (se modifica la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario por la disp. final octava RD 44/2026).

— Régimen de supervisión a cargo del BdE.

— Obligados a suministrar datos a la CIR (sumisión a la Ley 44/2002 en este punto).

4. Compradores de créditos

— Se regulan los requisitos aplicables a los compradores de créditos establecidos fuera de la Unión Europea.

— Los compradores de créditos deben designar a un administrador de créditos cuando los prestatarios sean

personas físicas, microempresas o pymes.

— Se exige que, antes de emprender actuaciones dirigidas al cobro, se informe al prestatario del cambio de titularidad del crédito y de la identidad del administrador encargado de su gestión.

— Se regulan los elementos esenciales del contrato entre el comprador y el administrador de créditos.

5. Regulación de los administradores y compradores de créditos dudosos

LIBRO II RDL 44/2026: Régimen jurídico de los administradores y compradores de créditos dudosos (artículos 89 a 129).

Además

Disposición transitoria 13.ª: régimen transitorio de las plantillas de datos a remitir a los compradores de créditos.

- La obligación de remitir la información conforme a las plantillas previstas en el Reglamento de Ejecución (UE) 2023/2083, de 26 de septiembre de 2023, en caso de venta de los créditos o contratos de crédito dudosos a una entidad de crédito o establecimiento financiero de crédito se aplicará a las operaciones de compraventa relativas a créditos concedidos a partir del 1 de julio de 2018 que se hayan convertido en dudosos después del 28 de diciembre de 2021.

Disposición transitoria 14.ª: Autorización de los administradores de créditos preexistentes.

- Las personas jurídicas distintas de las entidades de crédito y los establecimientos financieros de crédito, que a 25 de enero de 2027 vinieran realizando en España todas o alguna de las actividades de administración de créditos definidas en el artículo 90.2, deberán presentar la solicitud de autorización y la documentación acreditativa, a la que deberá acompañar una evaluación del cumplimiento de los requisitos para su autorización, siguiendo a tal efecto los modelos normalizados que apruebe el Banco de España dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de los citados modelos normalizados y, en todo caso, antes del 25 de julio de 2027.

- Estas personas jurídicas podrán continuar desarrollando sus actividades de administración de créditos en España hasta la fecha en que se resuelva expresamente el procedimiento de autorización. Las personas jurídicas «que no hubieran presentado la información anterior ante el Banco de España dentro del plazo previsto en el apartado anterior, no podrán continuar

desarrollando actividades de administración de créditos más allá de dicho plazo».

Disposición transitoria 15.ª: Las obligaciones de declaración a la Central de Información de Riesgos (CIR) por parte de administradores de crédito previstas en el art. 60.2 RDL se demoran hasta el 25 de enero de 2029. Las obligaciones de declaración se referirán a los créditos dudosos o contratos de crédito dudosos que hayan sido vendidos tras el 25 de enero de 2027.

6. Disposiciones finales

Disposición final tercera

Los administradores de créditos designados por un comprador de créditos para la administración de créditos o contratos de crédito dudosos deberán contar con un Departamento o servicio de atención a la clientela encargado de atender y resolver las quejas y reclamaciones (sumisión a la Ley 44/2002 en este punto).

Disposición final octava

La DF 8.ª añade una nueva disposición transitoria sexta a la Ley 5/2019, de 15 de marzo (LCCI).

«Disposición transitoria sexta. Régimen transitorio de inscripción de cesiones de crédito.

La prohibición de inscribir en el Registro de la Propiedad las cesiones de créditos a que se refiere el artículo 42.2 no será aplicable a las cesiones de créditos dudosos comprendidos en el libro segundo del Real Decreto-ley 44/2026, de 24 de noviembre, de contratos de créditos al consumo y de protección de los prestatarios en la cesión de carteras de créditos dudosos, que se hubieran formalizado antes de su entrada en vigor, siempre que el comprador del crédito tenga designado un administrador de créditos, una entidad de crédito o un establecimiento financiero de crédito para su administración.

Disposición final 9.ª

La DF 9.ª modifica el TRLC.

- Nuevo apdo. 616.4 (...) «En ningún caso el plan de reestructuración de un administrador de créditos podrá afectar a los fondos de los prestatarios recibidos y mantenidos con el fin de enviarlos a los compradores de créditos cuando este esté autorizado a realizar tal actividad de conformidad con el libro segundo del Real Decreto-ley 44/2026, de 24 de noviembre, de contratos de créditos al consumo y de protección de los prestatarios en la cesión de carteras de créditos dudosos».

Disposición final 14.ª RDL 44/2026, entrada en vigor.

Entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el *BOE* (25 de enero de 2027). El régimen del Departamento o servicio de atención a la clientela previsto para los administradores de crédito en la disposición final tercera entrará en vigor a los seis meses de la publicación del RDL en el *BOE*.

Advertencia legal: El contenido de este documento no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.
Para más información, consulte nuestra web www.ga-p.com, o diríjase al siguiente *e-mail* de contacto: info@ga-p.com.