GA_P
Gómez-Acebo & Pombo

ANÁLISIS



Bancario y Financiero

La prohibición de cesión de créditos vencidos frente a consumidores de contratos financieros

Se interpreta el nuevo artículo 5 *bis* de la Ley 5/2019, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, introducido por el Real Decreto Ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible.

ÁNGEL CARRASCO PERERA
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

Noviembre 2026

El Real Decreto Ley 29/2026, en su disposición final primera «Modificación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario», añade un nuevo artículo 25 *bis* a dicha ley, con la redacción siguiente (comentario tras la cita literal de cada apartado):

> «Artículo 25 *bis*. Cesión de los derechos.
>
> 1. Cuando los derechos del prestamista en virtud de un crédito o de un contrato de crédito sean cedidos a un tercero, el prestatario podrá hacer valer ante el nuevo titular las mismas excepciones y defensas que ante el acreedor originario, incluida la compensación, en conformidad con lo previsto en el Código Civil.

- *Comentario del apartado 1:*

La nueva norma carece de trascendencia. El mismo derecho a oponer excepciones al cesionario existía conforme al Código Civil, que por cierto sólo se refería a la compensación, pero que ha sido extendido a todas las excepciones objetivas (la única subjetiva era la compensación). Ordinariamente, los tribunales admiten las demandas de nulidad contra los cesionarios prestamistas, aunque en el contrato de cesión las partes hubieran pactado otra cosa o hubieran convenido (en relaciones a largo plazo) que el cesionario no respondería de la nulidad, usura o falta de transparencia de los contratos con consumidores celebrados con anterioridad a la cesión. Lo único relevante, pero que no está en esta norma, es que en contratos con consumidores es nulo el pacto, posible en el artículo 1198 del Código Civil, de que el deudor «consienta» la cesión, con la consecuente pérdida del derecho a compensar. Este consentimiento es nulo en contratos con consumidores. Pero no por la nueva norma, que se limita a remitir al artículo 1198 del Código Civil.

> 2. Los códigos de buenas prácticas a los que la entidad pudiera estar adherida en el momento de la cesión y que reconozcan derechos al prestatario continuarán siendo de aplicación y el prestamista y el tercero cesionario deberán acordar la forma menos gravosa para el deudor de salvaguardar dichos derechos.

- *Comentario del apartado 2:*

Esto es también evidente, sin necesidad de que esta norma lo aclarase. La sumisión al Código de Buenas Prácticas del Real Decreto Ley 6/2012 comportaba formas diversas de novación del contrato, directamente negociadas por las partes dentro de código o impuestas inmediatamente por la ley. No podría ser de otra forma que el cesionario de contratos sujetos a dicho real decreto ley estuviera también sujeto a esta norma (*cfr.* art. 5.7 RDL). Pero este apartado deberá referirse a «otros» códigos de buenas prácticas distintos del anexo al real decreto ley porque, en otro caso, la cesión está prohibida por el apartado 4.

> 3. Se informará al prestatario de la cesión indicada en el apartado 1, excepto cuando el prestamista original, de común acuerdo con el nuevo titular, siga prestando los

servicios relativos al crédito frente al consumidor.

- *Comentario del apartado 3:*

Norma extraña. Si la cesión no hubiera sido notificada al deudor cedido, la norma que regía antes de la reforma es que el deudor podía seguir pagando al cedente, liberándose de la deuda. Pero podía pagar libremente al cesionario, como nuevo acreedor, y el cedente no podría comunicar que se le debía pagar a él por no haber existido notificación. Además, en el caso de crédito litigioso, aunque no hubiera existido notificación, el deudor siempre podría ejercer el «retracto» del artículo 1535 del Código Civil dentro de los siguientes nueve días desde que el cesionario le hubiera reclamado el pago. Hay una excepción (razonable) derivada de que el prestamista «siga prestando los servicios relativos al crédito». Pero ¿por qué no se ha hecho la misma excepción en el apartado 4 (prohibición de cesión)?

> *El artículo 25 bis.4 de la Ley 5/2019 es la única norma con carga de profundidad para acreedores financieros y compradores de crédito* distressed

4. Está prohibida la cesión de préstamos hipotecarios vencidos cuyo deudor se encuentre acogido a las medidas previstas en el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

- *Comentario del apartado 4:*

Desde aquí al final del precepto se habla sólo de los créditos hipotecarios sujetos al Real Decreto Ley 6/2012. ¿Y los otros créditos, los no hipotecarios?

Ésta es la única norma con carga de profundidad para acreedores financieros y compradores de crédito *distressed*. El cedente no podrá operar cesiones en bloques de créditos contra consumidores y habrá de excluir del paquete a todos los que se hubieran sometido al Real Decreto Ley 6/2012, y seguramente a quienes todavía no lo hayan hecho, pero que se encuentren por debajo del umbral de exclusión del artículo 3 del real decreto ley. La norma es profundamente absurda, precisamente porque, estando las partes sujetas al Código de Buenas Prácticas, al consumidor no le importa quién fuera la contraparte, porque el crédito se compra tal cual es. Se habrá pensado que, puesto que el código se aplica sólo a entidades de crédito o a quien realice profesionalmente negocios de concesión de créditos y préstamos, no es bueno que caigan en las manos de entidades profesionales del *distressed*. Pero podían ser cedidos a otras entidades sujetas también a dicho código. ¿Qué razón hay para prohibirlo? E, incluso fuera de este ámbito, pues no hay nada en el

anejo del real decreto ley (medidas de reestructuración) que, una vez producida la novación, pudiera poner en peligro la ejecución del plan de reestructuración. Si se cede una relación jurídica duradera, el cesionario (que lo es del contrato, no del crédito) deviene parte del contrato.

Y ¿qué pasa si el crédito se cede? En buena lógica, la cesión debería ser nula. Pero ¿qué ganaría con ello el deudor? Aunque no es evidente, parece más probable que la sanción a la prohibición habría de ser «el deber de retrocesión» a que se refiere el apartado siguiente. Pero ¿por qué no se ha dicho lo mismo en este apartado? Un deber de retrocesión es, por lo demás, un cambalache con altos costes transaccionales, y no se ve qué incentivos tiene el consumidor para vigilar si esta conducta ha sido ejecutada o no. A él le bastaría, como mucho, seguir teniendo a su contraparte cedente como deudor profesional.

Lo que debería haberse instado como *sanción* es la ineficacia de la cesión prohibida, es decir, que el cedente sigue siendo contraparte y que el cesionario no es contraparte. Pero podría operar en comisión de cobro. Y ¿qué ocurre si la entidad cedente se liquida o se extingue conforme a derecho?

Obsérvese que la prohibición sólo alcanza a los *préstamos vencidos*. Si el préstamo sigue vivo, la cesión será eficaz. Bueno, me imagino que las partes de la cesión podrían curarse en salud reconociendo, en una estipulación en favor de tercero, que el préstamo se prorroga seis meses. Con esta limitación de aplicación a los créditos hipotecarios vencidos, no se ve ninguna lógica a una prohibición general de cesión de créditos vivos a entidades gestoras de los créditos malos.

5. Cuando se produzca la cesión de un crédito vencido garantizado por una hipoteca constituida sobre la vivienda habitual del deudor, en la comunicación que se envíe al deudor informándole de la cesión de su crédito, el cedente y/o el cesionario deberán comunicar al deudor la posibilidad de acogerse a las previsiones del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos[,] si el deudor reúne los requisitos para ello.

   Una vez producida la cesión del crédito, si el deudor se encontrase en situación de acogerse a las previsiones del mencionado Real Decreto Ley 6/2012 y así lo acredita dentro de los seis meses siguientes desde la comunicación de la cesión, el cedente deberá readquirir el préstamo cedido por el mismo precio de la cesión y ofrecer las medidas solicitadas al deudor, salvo que haya acordado con el cedente que sea éste el que ofrezca las medidas previstas en la norma.

- *Comentario del apartado 5:*

La comunicación que se envíe al prestatario (pero ¿y si no se envía ninguna?) debe contener una mención de este «derecho a la reestructuración». Si el deudor decide

acogerse al régimen del real decreto ley, el cedente ha de readquirir el crédito cedido. Pero esto sólo tiene sentido si el cesionario es una entidad excluida del ámbito de aplicación de aquella norma. En otro caso, la medida es superflua. Pero, si el cesionario no es una entidad elegible, es preferible sin más declarar no producida la cesión. ¿De qué le sirve al consumidor que el cedente deba readquirir (¡sin saber si lo hace y cómo!) si puede seguir operando como si el cedente siguiera estando obligado?

No se aplica esta obligación de retrocesión si el cesionario se obliga frente al cedente a ofrecer al deudor las medidas del Real Decreto Ley 6/2012. Luego es que las puede ofrecer. Y, si se pueden ofrecer aquí, ¿por qué no se podían ofrecer en el apartado 4 y nos hubiéramos evitado la prohibición de cesión?

6. Todas las comunicaciones previstas en este artículo deberán ser enviadas a todos los titulares y avalistas del crédito objeto de cesión.

- *Comentario final (apartado 6):*

Primero: la norma incorporada a la Ley 5/2019 es un disparate. Segundo: la norma incorporada a la Ley 5/2019 es contraria a la Directiva (UE) 2021/2167 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre, sobre los administradores de créditos y los compradores de créditos y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2014/17/UE.

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.