



EL IMPACTO DE LA LEY DE CRÉDITO INMOBILIARIO EN LA COMPRAVENTA DE CRÉDITOS FALLIDOS

Por Eduardo Cámara, Senior Associate del Departamento Corporate de Aroz & Rueda

El pasado mes de junio entró en vigor la nueva Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, la cual reforma el régimen aplicable a los préstamos o créditos, principalmente los garantizados con hipoteca, buscando el equilibrio entre prestatarios y prestamistas, para lo que, entre otros extremos, introduce nuevas reglas para el vencimiento anticipado.

Hasta ese momento, la normativa exigía que se acumulase el impago de tres cuotas mensuales para permitir a las entidades financieras tramitar una ejecución hipotecaria e iniciar los trámites de desahucio. La nueva norma

introduce un significativo cambio legislativo ampliando considerablemente el plazo para que las entidades prestamistas puedan declarar el vencimiento anticipado. De este modo, y más concretamente, tras la entrada en vigor de la Ley, los bancos acreedores no podrán ejecutar las hipotecas hasta que no se acumulen al menos 12 meses de impago o un equivalente al 3% del capital concedido (dentro de la primera mitad de duración del préstamo), y 15 meses o un 7% del capital (a partir de la segunda mitad de duración del préstamo). De ahí que, tras una primera lectura, pudiera parecer que el nuevo régimen puede tener un relevante impacto

en la venta de carteras inmobiliarias y de préstamos improductivos (conocidos en el mercado como “NPLs”), alterando el comportamiento del mercado inmobiliario. En concreto, se podría pensar que esta ampliación de los plazos, podría conllevar un endurecimiento para las entidades financieras vendedoras de las condiciones del mercado de ventas de carteras inmobiliarias y de NPLs, siendo dicho mercado esencial para los bancos al objeto de deshacerse de miles de millones de euros en ladrillo tóxico de sus balances. En la práctica de mercado, supondría, previsiblemente, que los fondos y otras compañías especializadas en adquirir y gestionar este



tipo de activos intenten exigir mayores descuentos en los precios a abonar a las entidades financieras vendedoras por sus carteras de préstamos hipotecarios improductivos y por sus carteras del ladrillo. Sin embargo, en nuestra opinión, y a pesar del cambio normativo, existen varios motivos para pensar que, en la práctica, no se van a producir grandes variaciones en los precios. En primer lugar, teniendo en cuenta la mayor seguridad jurídica en el mercado inmobiliario que ha traído consigo la entrada en vigor de la LCCI -al trasponer a nuestro ordenamiento jurídico la Directiva 2014/17/UE-, así como los últimos pronunciamientos

en la materia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y de nuestro Tribunal Supremo, que avalan que el criterio a seguir en ejecuciones de hipotecas con cláusula de vencimiento anticipado sea la aplicación de la propia LCCI. En segundo lugar, a nuestro juicio, hay que tener en cuenta la gran competencia en el mercado de los fondos y demás compañías especializadas en la adquisición de carteras de NPLs. Y por último, la realidad del mercado nos demuestra que, en la práctica, cuando tienen lugar las transmisiones de los NPLs, ya suelen contar con varios meses de impago. Además, este tipo de

operaciones son muy atractivas para los inversores especializados en estos activos -a pesar de que los procedimientos judiciales de ejecución hipotecaria son largos y costosos en España-, ya que los grandes descuentos aplicados al precio conllevan que estas operaciones son de gran rentabilidad a largo plazo. Por estas y otras razones, y a pesar de la entrada en vigor de la nueva Ley, entendemos que el mercado de compraventas de carteras de préstamos e inmuebles continuará creciendo con éxito y no se verá afectado negativamente, quedando el efecto de la nueva normativa muy diluido en la práctica.