

## Una directiva contra la especulación

La nueva normativa europea trata de poner orden en el salvaje oeste del opaco mercado de venta de créditos impagados generado a raíz de la crisis financiera



ANDREU MISSÉ

02 ENE 2024 - 05:45 CET



Agencia inmobiliaria en Madrid, en mayo pasado.  
EDUARDO PARRA (EUROPA PRESS)

El pasado 29 de diciembre venció el plazo de transposición de la Directiva (UE) 2021/2167, sobre compradores de créditos. Se trata de una ley europea muy importante que trata de poner orden en el salvaje oeste del opaco [mercado de venta de créditos impagados](#) generado a raíz de la crisis financiera.

Ante la imposibilidad de pagar sus hipotecas, cientos de miles de familias fueron expulsadas de sus casas. Los bancos vendieron masivamente estos créditos, garantizados por la vivienda, a los fondos especulativos, conocidos como fondos buitres, con descuentos de hasta el 90%. Las operaciones se realizaron mediante ventas en bloque sin que se conozca el precio de cada caso particular. Las ventas de préstamos morosos de las entidades financieras españolas a los fondos especulativos entre 2008 y 2022 ascienden a 229.719 millones de euros, según el último informe de Axis Corporate.

La directiva europea trata de establecer un mercado más transparente en este campo. Exige obligaciones de información a los administradores y compradores de estos créditos, aumenta la protección de los consumidores y exige a los bancos “una tolerancia razonable” antes de iniciar una ejecución hipotecaria. Destaca la obligación de comunicar al deudor “la identificación y los datos de contacto del comprador”. Información relevante para poder reclamar.

Algunas iniciativas legales han planteado que los deudores hipotecarios pudieran extinguir el crédito pagando el mismo precio que los fondos especulativos. Se amparaban en el Código Civil (artículo 1535). Una disposición inspirada en el derecho romano (ley Anastasiana) que protegía a los débiles de los especuladores por “razones de humanidad y de benevolencia”, como ha recordado Jesús Sánchez, decano del Colegio de Abogados de Barcelona, autor de valiosos estudios sobre esta materia.

El Tribunal Supremo rechazó en 2015 aplicar este criterio de justicia en los casos en que el crédito “ha sido transmitido conjuntamente con otros, en bloque”, que son la inmensa mayoría. Sus argumentos fueron sobre todo financieros. Posteriormente el Tribunal Constitucional en 2019 declaró inconstitucional el retracto de los créditos que estaban garantizados con la vivienda que había autorizado la ley catalana 24/2015. La sentencia, no obstante, registró los votos particulares de los magistrados Juan Antonio Xiol Ríos y María Luisa Balaguer.

La verdad es que la incorporación de los principios de la directiva al derecho español podría acoger muchas de las demandas de los juristas, acabar con muchos abusos en la vivienda y fijaría criterios de transparencia en un campo dominado por la especulación. Como apunta Jesús Sánchez, “los fondos de inversión han comercializado este país. Encima están en paraísos fiscales en la propia Europa con lo cual tienen una clara ventaja respecto a las empresas de aquí. No entro en la legalidad, pero sí en las ventajas de los que actúan en paraísos fiscales. Es una situación muy desmoralizadora y triste cuando ves el poder de los lobbies en Europa, cuando ves que cuatro fondos se están quedando con todo el mercado”.