



Financiación y Reestructuraciones



4º trimestre de 2019

Enero de 2020

CASOS Y OPERACIONES

- › Cementos Molins: Financiación sostenible
- › “Project Beachbox”: Reestructuración de deuda y financiación de proyecto hotelero
- › Banco Cetelem y Grupo BNP Paribas: Primera titulización en España

JURISPRUDENCIA

- › Inaplicación del Reglamento Roma I para determinar la ley aplicable a la oponibilidad frente a terceros de cesiones múltiples de un crédito
- › Aplicación de la jurisprudencia del TJUE sobre el control de abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios
- › Responsabilidad de administradores:
 - Improcedencia de acción individual por cierre de sociedad al no apreciar relación de causalidad
 - Imputación temporal de responsabilidad por deudas sociales
 - Acción individual por defecto grave en llevanza de contabilidad de sociedad en concurso
- › Interpretación conforme a la buena fe de la presunción de renuncia al pago por falta de comunicación
- › Mayorías para la aprobación de convenio con contenidos alternativos

DOCTRINA ADMINISTRATIVA

- › Cambio de doctrina del TEAC sobre la posibilidad de que la Administración tributaria pueda dictar providencias de apremio para hacer efectivos los créditos contra la masa una vez abierta la fase de liquidación del concurso
- › Efectos de la titulización en la hipoteca inscrita
- › Interpretación de la LEC respecto a los límites en el valor de adjudicación en subasta sin postor

OTRAS NOTICIAS DE INTERÉS

- › Instrucción de la DGRN respecto la aplicación de la Ley reguladora de los contratos de Crédito Inmobiliario
- › Guía de Banco de España sobre el registro de intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas
- › Modificación de la Ley 511 del Fuero Nuevo de Navarra
- › Normativa autonómica valenciana con impacto en operaciones de cesión de crédito
- › El proceso de reforma de los índices de referencia de la Eurozona: implementación de la nueva metodología de cálculo del EURIBOR
- › Principios de Ecuador: nueva versión



CASOS Y OPERACIONES

Cementos Molins: Financiación sostenible

Cuatrecasas ha actuado como asesor legal de Cementos Molins en la optimización de la estructura de financiación para el grupo y sociedades en España a través de una financiación sindicada que está vinculada a objetivos de sostenibilidad.

Cementos Molins es pionera en el sector cementero español en firmar este tipo de financiación sostenible, calificada como “Sustainability Linked Loan” y vinculada a la sostenibilidad, más concretamente a la reducción de emisiones de CO₂, una de sus prioridades estratégicas.

La financiación, por importe de 180 millones de euros y a un plazo de 5 años, se compone de un préstamo por importe de 40 millones de euros y de una línea de crédito *-revolving credit facility-* por valor de 140 millones de euros. Con esta financiación, Cementos Molins optimiza la financiación reduciendo el coste y alargando el plazo.

Las entidades financiadoras de la operación son CaixaBank, que actúa como banco agente y coordinador, Banco Sabadell, BBVA, Banco Santander y HSBC.

Cementos Molins ya emplea la reducción de emisiones de CO₂ por tonelada de cemento como uno de los indicadores clave para su barómetro de sostenibilidad.

“Project Beachbox”: Reestructuración de deuda y financiación de proyecto hotelero

Como continuación a la operación de financiación de *“direct lending”* (en su variedad LBO) suscrita en 2017 por el Grupo Beachbox y Metric Capital Partners LLP, para la construcción de un hotel y ciertas villas de lujo en Ibiza, el equipo de Cuatrecasas ha seguido liderando el asesoramiento en la reestructuración de la deuda de 2017, así como en la concesión de nueva financiación bancaria

tradicional para el proyecto por parte de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y CaixaBank, S.A. El valor de la operación ronda los 170 millones de euros aproximadamente.

Las particularidades y gran complejidad de los aspectos técnicos y de negociación de la operación radican en la doble estructura de financiación, i.e., *“direct lending”* y financiación bancaria tradicional.

Esta estructura híbrida, cada vez más frecuente en el mercado, ha requerido un especial esfuerzo técnico y de negociación para la alineación de los intereses de los inversores del Grupo Beachbox, de Metric Capital Partners LLP, de los bancos españoles y del operador del hotel (Six Senses).

La operación ha precisado de un asesoramiento multidisciplinar en los ámbitos financiero, societario, inmobiliario, administrativo y fiscal del derecho español y se ha documentado conforme a los estándares contractuales de la Loan Market Association (LMA).

Banco Cetelem y Grupo BNP Paribas: Primera titulización en España

Cuatrecasas ha asesorado al Grupo BNP PARIBAS, como entidad directora y entidad coordinadora única, y a Banco Cetelem, S.A.U., como originador, en la constitución de un fondo de titulización denominado “AUTONORIA SPAIN 2019, FONDO DE TITULIZACIÓN”, cuyo activo subyacente se compone de préstamos a personas físicas y jurídicas para la adquisición de vehículos nuevos o usados, por un importe de 1.000.000.000 euros, que fueron objeto de admisión a cotización en AIAF, Mercado de Renta Fija.

El fondo se constituyó al amparo del nuevo Reglamento Europeo de Folletos y del nuevo Reglamento Europeo de Titulización, siendo la primera titulización que solicita la calificación de *“simple, transparente y normalizada”* de Banco Cetelem, S.A.U., liderada por el Grupo BNP en España.

Banco Cetelem, S.A.U. es una entidad de crédito



supervisada por Banco de España, 100% participada por BNP Paribas Personal Finance, filial a su vez totalmente participada por BNP Paribas, S.A., especializada en préstamos personales y productos de crédito al consumo a particulares.

JURISPRUDENCIA

Inaplicación del Reglamento Roma I para determinar la ley aplicable a la oponibilidad frente a terceros de cesiones múltiples de un crédito

La [sentencia de la Sala Primera del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, C-548/18, de 9 de octubre de 2019](#) (ECLI:EU:C:2019:) ha establecido que el artículo 14 del Reglamento Roma I sobre ley aplicable a las obligaciones contractuales no es de aplicación (ni por analogía) para determinar la ley aplicable “a la oponibilidad frente a terceros de una cesión de créditos en caso de cesiones múltiples de un crédito por el mismo acreedor a sucesivos cesionarios”.

Tal delimitación material del Reglamento Roma I, así como las consecuencias jurídicas que de ella se derivan, se entienden mejor a partir de una descripción del supuesto de hecho. TeamBank y una persona física nacional luxemburguesa, funcionaria en Luxemburgo y domiciliada en Alemania, celebraron un contrato de préstamo (marzo 2011) sujeto a derecho alemán y garantizado con la cesión de la parte embargable de los créditos salariales (incluidos los derechos de pensión que la deudora tenía frente a su empleador luxemburgués). Este último no fue informado de la cesión.

Apenas tres meses después (junio 2011), la misma deudora celebró otro contrato de préstamo; esta vez con la entidad BNP. Este segundo contrato establecía la cesión de los mismos créditos que la deudora ya tenía frente a su empleador luxemburgués. A diferencia de lo que ocurrió en el contexto del primer crédito solicitado, en este caso, BNP (de conformidad con lo previsto en el derecho luxemburgués aplicable a los contratos de cesión) sí

informó al empleador luxemburgués de la cesión.

Tres años más tarde (febrero 2014), se inició ante los tribunales alemanes (Saarbrücken) un procedimiento de insolvencia frente a la deudora. En este contexto, la administradora judicial obtuvo del empleador luxemburgués una parte de los salarios de aquella; cantidad que consignó en otro tribunal alemán (Merzig) debido a la incertidumbre sobre la identidad del acreedor preferencial (TeamBank o BNP). TeamBank y BNP interpusieron, respectivamente, recurso y demanda reconventional solicitando cada parte ante el Tribunal regional de Saarbrücken que se condenase a la otra a emitir declaración de liberación en relación con la suma consignada.

Para determinar cuál de las dos cesiones de crédito era la relevante a los efectos de la liberación de dicha suma, el tribunal debía concretar previamente el derecho a cuya luz resolver la cuestión. Así, si entendía que el derecho aplicable era el alemán, la primera cesión era válida y preferente. Por el contrario, si estimaba que ese derecho debía ser el derecho luxemburgués, la segunda cesión era la única a tener en cuenta -en tanto que era la única cesión realizada válidamente (por ser la única que reunía el requisito de la notificación / información al deudor cedido)-.

Situados en este contexto, el tribunal remitente de la cuestión prejudicial se planteó la siguiente disyuntiva: o bien aplicar al supuesto de hecho el derecho alemán por mor del artículo 10.4 del Reglamento Roma II (enriquecimiento injusto), o bien aplicar el derecho luxemburgués por aplicación -siquiera analógica- del artículo 14 del Reglamento Roma I (recuérdese: las relaciones entre cedente y cesionario se rigen por la ley aplicable al contrato del que trae causa; mientras que las relaciones con el deudor cedido se rigen por la ley aplicable al crédito cedido). Ante esta tesitura, el tribunal remitente decidió preguntar al TJUE si, en un supuesto como el de autos, podía decantarse por aplicar las conexiones previstas en el artículo 14 del Reglamento Roma I.

La respuesta del TJUE a esta cuestión ha sido, como hemos adelantado ya, contundente. No cabe ni tan



siquiera una aplicación analógica del artículo 14 del Reglamento Roma I a este tipo de supuestos. Y ello, básicamente, porque así lo ha querido expresamente el legislador europeo. En efecto, los distintos trabajos preparatorios al hoy Reglamento Roma I demuestran claramente que no hubo acuerdo para incluir esa cuestión en el ámbito material del mismo. De hecho, se trabaja en la actualidad en un texto que regulará específicamente esta cuestión: la [Propuesta de Reglamento sobre ley aplicable a los efectos frente a terceros de las cesiones de créditos \(COM\(2018\) 96 final\)](#)

Esta Propuesta de Reglamento establece en su artículo 4, como regla general, que *“los efectos frente a terceros de la cesión de créditos se regirán por la ley de la residencia habitual del cedente en el momento en que tenga lugar la cesión”*. Los motivos que han llevado al legislador a utilizar la residencia habitual del cedente como punto de conexión son, según los considerandos del texto, los siguientes: su previsibilidad; su coincidencia con el centro de interés principal del deudor (criterio de conexión a efectos de insolvencia); y su utilización también por el Convenio de UNCITRAL sobre cesión de créditos.

Casualmente, la aplicación del actual artículo 10.4 del Reglamento Roma II a este tipo de supuestos ha conducido, en esta ocasión, a aplicar la misma ley que hubiera sido de aplicación en virtud de la -hoy- Propuesta de Reglamento: la ley de la residencia habitual del cedente. Lo cual no quiere significar que la Propuesta no deba concretarse en Reglamento. Al contrario, tras esta sentencia del TJUE, la hoy Propuesta de Reglamento se erige como un instrumento necesario.

Aplicación de la jurisprudencia del TJUE sobre el control de abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios

En la [STS 613/2019, de 14 de noviembre](#) (ECLI:ES:TS:2019:3765), se aplica nuevamente la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en torno al control de abusividad de las

cláusulas de vencimiento anticipado de préstamos hipotecarios en España y, en particular, la sentada en la [STJUE de 26 de marzo de 2019, C-70/17 y C-179/17](#) (ECLI:EU:C:2019:250) que comentamos en nuestra [Newsletter de Financiación y Reestructuraciones del 1er trimestre de 2019](#).

En el caso, la entidad financiera declaró el vencimiento anticipado del préstamo e inició la ejecución hipotecaria cuando el deudor (consumidor) había impagado cuatro cuotas de amortización, y lo hizo al amparo de la cláusula contractual que reproducía lo dispuesto en el art. [693.2 LEC](#) (en su redacción vigente entonces, anterior a las modificaciones de la Ley 1/2013, de 14 de mayo y la Ley 19/2015, de 13 de julio) sin añadir modificaciones significativas.

El Alto Tribunal trae a colación su reciente [sentencia de Pleno nº 463/2019, de 11 de septiembre de 2019](#) (ES:TS:2019:2761), en la que se pronunció acerca de los efectos derivados de la nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado de préstamos hipotecarios y que comentamos en nuestra [Newsletter de Financiación y Reestructuraciones del 3er trimestre de 2019](#). En particular, en cuanto a que el art. 693.2 LEC es una norma de derecho dispositivo, a diferencia del art. 24 de la Ley de Contrato de Crédito Inmobiliario, que es imperativa.

El Alto Tribunal sostiene que el hecho de que la cláusula contractual antes citada fuese respetuosa con la legislación vigente al momento de formalizarse el préstamo hipotecario, no impide la declaración de nulidad de la cláusula abusiva. A estos efectos, ha de analizarse si la cláusula controvertida supera los estándares de protección del consumidor establecidos en las [SSTS 705/2015, de 23 de diciembre](#) (ECLI:ES:TS:2015:5618) y [79/2016, de 18 de febrero](#) (ECLI: ES:TS:2016:626). En resumen, para que una cláusula de vencimiento anticipado supere los mencionados estándares debe modular la gravedad del incumplimiento en función de la duración y cuantía del préstamo, y permitir al consumidor evitar su aplicación mediante una conducta diligente de reparación.



En este sentido, el TS estima que la cláusula de vencimiento anticipado controvertida no supera dichos estándares y recoge una condición impuesta y predispuesta, que desequilibra gravemente, en perjuicio del consumidor adherente, la posición de las partes.

Desestimada así la pretensión de la entidad financiera, el TS recuerda, no obstante, que de conformidad con la antes mencionada [sentencia de Pleno nº 463/2019, de 11 de septiembre de 2019](#) (ES:TS:2019:2761), la prestamista puede instar en el futuro el vencimiento anticipado del contrato, no con fundamento en la cláusula controvertida, sino en la ley, con los requisitos establecidos en dicha resolución.

Responsabilidad de administradores

Recogemos a continuación tres reseñas sobre sentencias recientes de interés relativas a la acción individual de responsabilidad y la responsabilidad por deudas sociales de los administradores .

Imprudencia de acción individual por cierre de sociedad al no apreciar relación de causalidad

Hablamos de la [STS de 5 de noviembre de 2019, nº 580/2019](#) (ECLI:ES:TS:2019:3625) y de la [STS de 14 de noviembre de 2019, nº 612/2019](#) (ECLI:ES:TS:2019:3626).

En ambas, el TS deniega la procedencia de una acción individual de responsabilidad frente al administrador social al no apreciar relación de causalidad entre el ilícito orgánico (realizar un cierre de hecho sin practicar operaciones de liquidación) y el impago de un crédito.

En la sentencia de 5 de noviembre, el TS concluye que no consta la existencia de concretos activos cuya realización, de haberse efectuado una ordenada liquidación, hubieran permitido cobrar la deuda al demandante. Se señala, además, que, cuando un cierre de hecho desemboca en un concurso, la concurrencia de otros acreedores y la imposibilidad de satisfacer los créditos de todos dificulta aún más apreciar la

relación de causalidad y, con ello, la acción individual de responsabilidad (esto es, poder concluir que con una correcta liquidación se hubiera pagado necesariamente el crédito del demandante).

La STS de 14 de noviembre reitera la jurisprudencia sobre los requisitos de la acción (*“para que pueda prosperar la acción individual es necesario identificar una conducta propia del administrador, distinta de no haber pagado el crédito, que pueda calificarse de ilícito orgánico y a la cual pueda atribuirse la causa de no haber satisfecho el crédito”*). En el caso enjuiciado no consta el ilícito orgánico (la no disolución de la sociedad estaría justificada por la reclamación judicial de un crédito pendiente frente a un deudor) ni la relación de causalidad (de nuevo, aparte del crédito reclamado, no consta la existencia de otros activos que, en caso de una ordenada liquidación, hubieran permitido cobrar al demandante).

Imputación temporal de responsabilidad por deudas sociales

Con fecha del mismo día se han publicado dos sentencias, una del TS y otra de la AP de Barcelona, fijando una doctrina distinta sobre la responsabilidad por deudas en un caso de cambio de administrador.

En ambas se trata de decidir de qué deudas sociales responde un nuevo administrador que asume el cargo después de que la sociedad estuviera en causa de disolución no instada por el administrador anterior.

La [STS de 8 de noviembre de 2019, nº 601/2019](#) (ECLI:ES:TS:2019: 3526), concluye que, desde que el nuevo administrador asume la administración, nace para él un nuevo plazo de dos meses para promover la disolución; si lo incumple será *“responsable solidario de las deudas sociales posteriores al momento en que asumió la administración de la sociedad. Esto es, su responsabilidad alcanza a todas las deudas sociales surgidas mientras él era administrador y estando la sociedad en causa de disolución”*; pero – y esta es la



novedad- su responsabilidad no alcanzará a las deudas “anteriores a su nombramiento” (ni a las posteriores a su cese).

Por su parte, la SAP de Barcelona, de 8 de noviembre de 2019, nº 2018/2019 (ECLI:ES:APB:2019:12919) rechaza el recurso del demandado. Este negaba su responsabilidad por entender que, tratándose de una deuda anterior a su nombramiento, no se le podía extender responsabilidad por su impago, pero la AP le condena a responder de todas las deudas de la sociedad posteriores a la causa de disolución, incluidas las anteriores a su nombramiento -a diferencia de lo concluido por el TS en la sentencia arriba mencionada-.

Acción individual por defecto grave en llevanza de contabilidad de sociedad en concurso

Se trata de la STS de 4 de noviembre de 2019, nº 571/2019 (ECLI:TS:2019:3435). El TS reitera su doctrina de identificar un ilícito orgánico “propio” del administrador para que prospere la acción individual. En el caso enjuiciado es la llevanza incorrecta de la contabilidad social por parte del administrador de una sociedad en concurso.

El TS toma en cuenta la valoración realizada en la sentencia de calificación y rechaza que dicha incorrección constituya un acto negligente susceptible de una acción individual de responsabilidad porque, según aquella valoración, el concurso fue calificado como fortuito y no culpable.

Esto es, en la medida que hay una coincidencia material en la conducta enjuiciada, el TS estima que el no haberse apreciado irregularidad contable relevante en la sentencia de calificación (ex art. 164.2.1º LC) impide apreciar el ilícito orgánico que se le imputaba en la acción individual de responsabilidad en la sentencia de apelación.

Interpretación conforme a la buena fe de la presunción de renuncia al pago por falta de comunicación

En la STS de 1 de octubre de 2019, nº 508/2019 (ECLI:ES:TS:2019:2964), el TS recuerda que, conforme a su doctrina expuesta en la STS de 8 de abril de 2016, nº 228/2016 (ECLI:ES:TS:2016:1622), es válida la cláusula de un convenio concursal que impone a los acreedores la obligación de comunicar en un plazo determinado la cuenta en la que debían hacerse los pagos y en la que expresamente se establezca la renuncia al cobro en caso de falta de comunicación. Esta cláusula tiene como finalidad facilitar el pago de los créditos y evitar la pendencia de los fraccionamientos vencidos. Pero matiza el TS en esta sentencia que no cabe una aplicación de la cláusula de forma contraria a la buena fe. Por ello, si el acreedor público (AEAT) tiene regulado en la norma administrativa una específica forma de cobro de sus créditos y la propia concursada lo ha seguido para satisfacer los créditos con privilegio, no cabe escudarse en la reseñada cláusula del convenio y en que la AEAT no ha indicado la cuenta bancaria para no pagar los fraccionamientos ya vencidos de los otros créditos afectados por el convenio.

Mayorías para la aprobación de convenio con contenidos alternativos

La SAP de Pontevedra de 1 de octubre de 2019, nº 513/2019 (ECLI:ES:APPO:2019:2062), trata sobre una propuesta anticipada de convenio con dos proposiciones alternativas para todos los acreedores independientemente de su clase, sujeta una (quita del 50% y espera de 3 años) al régimen de mayoría ordinaria del art. 124.1(a) LC (50% del pasivo ordinario) y otra (espera de 7 años sin quita) a la reforzada del 124.1(b) LC (65% del pasivo ordinario); la propuesta establecía expresamente que, en caso de que el acreedor no optara expresamente por una u otra, quedaba vinculado por la primera. Votaron a favor de la propuesta acreedores que representaban el 59% del pasivo ordinario.



La sentencia de primera instancia desestima la aprobación de la propuesta anticipada de convenio porque entendía que era necesario alcanzar la mayoría reforzada. No obstante, la Audiencia estima el recurso de apelación de la concursada y aprueba el convenio.

Para resolver el caso la Audiencia reconoce que, en una primera aproximación, de la literalidad del art. 124 LC, se deduciría que sería exigible la mayoría reforzada, pero entiende que es necesario analizar las circunstancias del caso. Así, en el caso concreto concluye que si (i) la administración concursal había informado favorablemente la viabilidad del convenio, (ii) los acreedores podían elegir libremente, (iii) la alternativa que no requería la mayoría reforzada se ofrecía como general y de aplicación subsidiaria para los acreedores que no optaran por la extraordinaria, (iv) la alternativa general aparecía como plausible y no como un engaño para encubrir la alternativa extraordinaria como objetivo real de la propuesta, y (v) la alternativa extraordinaria era viable aunque la inmensa mayoría de los acreedores optaran por ella, no podía hablarse de elusión del régimen legal de mayorías ni de perjuicio al acreedor que permaneciese al margen.

Por tanto, en opinión de la Audiencia, debía optarse por la solución más favorable para conseguir el objetivo perseguido por el legislador (alcanzar un convenio como mecanismo para posibilitar la continuación de la empresa conciliando los intereses del acreedor y el deudor).

DOCTRINA ADMINISTRATIVA

Cambio de doctrina del TEAC sobre la posibilidad de que la Administración tributaria pueda dictar providencias de apremio para hacer efectivos los créditos contra la masa una vez abierta la fase de liquidación del concurso

El Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) ha dictado la [Resolución de 24 de](#)

[septiembre de 2019 \(RG 303/2017\)](#) en la que se analiza la validez de varias providencias de apremio emitidas por la Administración tributaria contra un contribuyente declarado en concurso de acreedores y en el que ya se había abierto la fase de liquidación.

El TEAC, siguiendo la jurisprudencia recientemente dictada por el Tribunal Supremo en la [Sentencia de 20 de marzo de 2019 \(ECLI: ES:TS:2019:968\)](#), comentada en nuestra [Newsletter de Financiación y Reestructuraciones del 2º trimestre de 2019](#), rectifica su tradicional posición favorable a la validez de las providencias de apremio dictadas con posterioridad a la apertura de la fase de liquidación del concurso.

En particular, el TEAC sostiene que, estando ya abierta la fase de liquidación del concurso, las providencias de apremio que se emitan con posterioridad no serán válidas y, por tanto, no podrán dar lugar al cobro de los créditos contra la masa. Únicamente cabe la posibilidad de que la Administración tributaria inste el pago de los créditos tributarios contra la masa cuando se levanten los efectos de la declaración del concurso, mediante el planteamiento de un incidente concursal ante el juez que conozca del concurso.

Efectos de la titulización en la hipoteca inscrita

Mediante [Resolución de 2 de septiembre de 2019](#), la DGRN desestima la pretensión de cancelación por caducidad de una hipoteca inscrita, por extinción total en el pago de la deuda como consecuencia de la cesión del préstamo hipotecario a un fondo de titulización. El préstamo hipotecario en cuestión no había vencido, encontrándose en periodo de pago y devengo de cuotas de amortización.

Al hilo del caso, la DGRN hace una interesante disertación sobre las operaciones de titulización y el régimen de cesión de créditos en derecho español.

Así, la DGRN recuerda que, conforme a la normativa aplicable a la titulización, no se requiere que los deudores presten su consentimiento o tengan que ser informados en ningún momento, ni de la



incorporación ni de la baja de sus préstamos a un fondo de titulización.

Además, la falta de esa notificación al deudor tendría como efecto, al igual que en la cesión de créditos en general, que hasta que la notificación se realice, los pagos realizados por el deudor al primitivo acreedor le liberan, sin que el nuevo acreedor (fondo de titulización) se los pueda reclamar nuevamente.

Por otro lado, sostiene este Centro Directivo, la cesión del préstamo hipotecario a un fondo de titulización no perjudica al deudor. Ni tampoco le perjudica la falta de notificación de la cesión o de conocimiento de la titulización. Tampoco supone la titulización un pago por tercero que libere al deudor, pues el que paga adquiere acción ejecutiva contra éste. Por tanto, no ha lugar a la extinción de la obligación por disposición de la ley, ni de la hipoteca como derecho accesorio.

Por otra parte, al no constituir la notificación de cesión al deudor un requisito constitutivo de la cesión de créditos, la inscripción de la misma tampoco requiere de esa notificación previa al deudor para poder practicarse.

En este sentido, la DGRN recuerda que el TJUE ha sentenciado que las cesiones de créditos son neutras para los deudores ya que no les suponen nuevas cargas financieras, sino, únicamente, tener que hacer los pagos a un nuevo acreedor y que, si la legislación nacional no recoge para la cesión el requisito de consentimiento o notificación al deudor, dicha ausencia no está sometida al control de transparencia ni abusividad.

Finalmente, la DGRN aclara que la cancelación convencional automática de la hipoteca solo procede cuando la extinción del derecho real tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida. Y para que proceda la cancelación legal, es necesario que haya transcurrido el plazo legal de prescripción de las acciones derivadas de la garantía o el más breve pactado en el título, contados desde el día en que la obligación garantizada debió ser satisfecha en su totalidad según consta en el Registro de la

Propiedad.

Interpretación de la LEC respecto a los límites en el valor de adjudicación en subasta sin postor

La DGRN, en su [Resolución de 26 de julio de 2019](#), resuelve que procede la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adjudicación en subasta sin postor de una finca por una cantidad inferior al 50% del valor de tasación.

Para ello, este Centro Directivo realiza una interpretación integradora de la ley. En particular, sostiene que la correcta interpretación del [art. 671 LEC](#) impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50% del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del [art. 670.4 LEC](#).

En efecto, el [art. 670.4 LEC](#), al regular la adjudicación en subasta con postores, permite que el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resuelva sobre la aprobación del remate por una cantidad que eventualmente no alcance el límite del 50% del valor de tasación y que no cubra la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, en base a su valoración y apreciación de las circunstancias del caso.

Por tanto, según la doctrina de la DGRN, no puede afirmarse que la adjudicación en subastas sin postores de fincas que no constituyan vivienda habitual tenga en todo caso como límite inferior el 50% del valor de tasación.

OTRAS NOTICIAS DE INTERÉS

Instrucción de la DGRN respecto la aplicación de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

La DGRN emitió el pasado 20 de diciembre de 2019 una [Instrucción](#) sobre la actuación notarial y



registraral ante diversas dudas en la aplicación de la [Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario](#) (“LCCI”).

Se trata de un extenso documento mediante el que DGRN atiende múltiples consultas planteadas formalmente por el Consejo General del Notariado y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y también consultas informales; todas ellas en relación con la aplicación de la LCCI por Notarios y Registradores de la Propiedad.

De entre las conclusiones de este Centro Directivo, destacamos las siguientes por su importancia práctica:

- En el supuesto de los préstamos con una persona física consumidora que actúe en concepto de prestataria, fiadora o garante, cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, la LCCI será aplicable con independencia de que su destino sea o no residencial.
- Las pólizas de préstamos personales para la rehabilitación y adquisición de viviendas, tanto en la parte de financiación destinada a la adquisición como a la rehabilitación, reciben una consideración unitaria y se sujetan a la LCCI.
- Cuando la parte prestataria sea una persona jurídica y el fiador o el hipotecante no deudor una persona física, la LCCI resultará plenamente aplicable respecto de esta última.
- En los casos de subrogación activa, el simple cambio del acreedor, en la medida en que no modifique en modo alguno la posición del deudor, no exige el otorgamiento de las formalidades informativas que impone la LCCI.

También resultan de especial interés para las operaciones *cross-border* los efectos extraterritoriales que la DGRN atribuye a la LCCI. Así, respecto a préstamos sujetos a derecho extranjero, con garantía hipotecaria sobre

inmuebles situados en España, la DGRN recuerda que la eficacia jurídico-real de la hipoteca y su publicidad registral se rige por la ley española y su eficacia real queda supeditada a los requisitos exigidos por el Derecho español para la constitución de la hipoteca. Con base en dicha premisa y tras un detallado análisis de las normas de derecho internacional privado aplicables, la DGRN concluye, entre otras cuestiones, lo siguiente:

- La LCCI requiere la aplicación del principio de equivalencia material y formal del documento extranjero en relación al español por razones de orden público y por tratarse de normas imperativas. De ello se deriva que el notario, sea o no español, debe comprobar obligatoriamente si la escritura contiene condiciones generales de contratación y que han sido depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación conforme a la [Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de contratación](#). Asimismo, el registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme.
- Deben cumplirse los requisitos que con carácter imperativo se establecen en la LCCI, en la medida en que lo son para la constitución de la hipoteca, en particular el acta notarial previa del art. 15 LCCI (o su equivalente), así como toda la documentación e información cuya entrega y contenido constituyen el objeto del control en este acta, puesto que están ligados al derecho de garantía y por tanto a su inscripción y, en su caso, a su ejecución.
- Desde la perspectiva regulatoria, los prestamistas, con las excepciones que en la LCCI se establecen, están obligados a la previa inscripción en el registro previsto en el art. 42 de la LCCI.
- Por último, dado que la autorización del acta notarial previa debe imperativamente



realizarse mediante interconexión de la plataforma digital de la entidad financiera con los notarios y su sede electrónica, tratándose de otorgamientos formalizados en otros países, se deberá analizar desde la óptica de la equivalencia de formas el acta autorizada.

No obstante lo anterior, la DGRN concluye que serán los Tribunales españoles en última instancia los encargados de verificar el efectivo cumplimiento de las reglas relativas al control de transparencia, inserción de condiciones generales, así como de interdicción de cláusulas abusivas del préstamos hipotecario.

Guía de Banco de España sobre el registro de intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas

Tal y como informamos detalladamente en nuestro [Legal Flash de 28 de octubre de 2019](#), el Banco de España ha publicado un documento de preguntas frecuentes sobre las solicitudes de registro de intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios, que deben realizarse conforme a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI).

Este documento, al que puede accederse desde la [sección de “otra Información de interés” de la Oficina Virtual de Banco de España](#), se publicó por primera vez el pasado 4 de septiembre de 2019 y se ha actualizado con posterioridad, siendo la última actualización a fecha de esta newsletter de 25 de octubre de 2019.

Entre otros aspectos, el Banco de España interpreta que deben inscribirse en el registro, en tanto que prestamistas, no solo las entidades dedicadas a la concesión de préstamos inmobiliarios, sino también los adquirente (cesionarios) de carteras de préstamos. Deben inscribirse también las entidades extranjeras cuando operen en España a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios.

El Banco de España informa también en su [Oficina](#)

[Virtual](#) que el 16 de diciembre de 2019 finalizó el plazo para presentar las solicitudes de inscripción. Los intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios que vinieran realizando actividades antes de la entrada en vigor de la LCCI deberán haber presentado su solicitud antes de esa fecha para poder continuar sus actividades hasta obtener la inscripción en el registro correspondiente.

Modificación de la Ley 511 del Fuero Nuevo de Navarra

El pasado 16 de octubre de 2019 entró en vigor la Ley Foral 21/2019, de 4 de abril, de modificación y actualización de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo, la cual, entre otros aspectos, modifica la Ley 511 del Fuero Nuevo de Navarra.

La Ley 511 recoge un supuesto de reducción de la cantidad reclamada del crédito cedido al precio de la cesión. La naturaleza jurídica de esta figura y el ámbito de aplicación de la norma suscitan cierta controversia doctrinal.

La reciente modificación de la Ley 511 supone la inclusión de una obligación a cargo del cedente del crédito de notificar la cesión al deudor. Además, se regulan aspectos procesales del ejercicio del derecho establecido en la citada norma.

No obstante, el 14 de enero de 2020 el Consejo de Ministros aprobó un [acuerdo de interposición de recurso de inconstitucionalidad](#) contra, entre otras, la citada modificación de la Ley 511 por afectar la norma navarra a la competencia estatal sobre las bases de las obligaciones contractuales.

Normativa autonómica valenciana con impacto en operaciones de cesión de crédito

El 27 de diciembre de 2019, entró en vigor el [Decreto Legislativo 1/2019, de 13 de diciembre, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley del Estatuto de las personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana](#).



Esta norma regula en su art. 26 y ss. una obligación de información exhaustiva al deudor de la cesión de créditos hipotecarios u ordinarios mediante titulización o por otra modalidad de transmisión, a cargo de la entidad financiera cedente.

Esta misma regulación, contenida en la ya derogada Ley 6/2019, de 15 de marzo, suscitó una discrepancia con el Gobierno central, que se zanjó con un [Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Generalitat el 2 de diciembre de 2019](#). Mediante este acuerdo, el Gobierno de la Comunidad Valenciana se comprometió a clarificar reglamentariamente que lo dispuesto en la legislación de consumo en ningún caso modifica lo establecido en el art. 242 del reglamento Hipotecario.

El proceso de reforma de los índices de referencia de la Eurozona: implementación de la nueva metodología de cálculo del EURIBOR

El proceso de transición de los índices de referencia de la Eurozona hacia índices de referencia libres de riesgo (RFRs, en sus siglas en inglés) continúa, a fin de cumplir con las previsiones del [Reglamento \(UE\) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2016](#) (más conocido por su nombre en inglés como “*Benchmarks Regulation*”, el “Reglamento”), cuyo régimen transitorio finalizó el 1 de enero de 2020.

En el marco de dicho proceso y en relación al EURIBOR, se ha completado la implementación de la nueva [metodología híbrida](#) de cálculo del EURIBOR, según [anunció la European Money Market Institute \(EMMI\)](#), administrador de dicho índice de referencia, el pasado 28 de noviembre de 2019.

Principios de Ecuador: nueva versión

La Equator Principles Association (EPA) anunció el [28 de noviembre de 2019](#) el lanzamiento de la cuarta versión de los [Principios de Ecuador](#) (en sus

siglas en inglés “EP4”), en el marco de la reunión anual de esta organización que tuvo lugar del 18 al 20 de noviembre en Singapur.

Las principales novedades de esta nueva versión del documento consisten en un mayor grado de compromiso en materia de derechos humanos, cambio climático, población indígena y biodiversidad. Además, el ámbito de aplicación se ha extendido a más tipos de operaciones de proyecto.

La organización pone a disposición de los interesados [información sobre esta nueva versión de los Principios de Ecuador en su website](#).

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2020 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

