



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Trabajo Fin de Grado

Doble Grado en Derecho y Administración y
Dirección de Empresas

La problemática de los fondos buitre y la cesión de créditos

Presentado por:

Irene Silvia Hernández Barredo

Tutelado por:

Henar María Álvarez Álvarez

Valladolid, julio de 2025

“El descubrimiento que ha influido más intensamente sobre la fortuna de la raza humana es el descubrimiento de que las deudas son mercancías que se pueden vender y comprar”,

Mc Leod

Citado por F. Galgano *Il rovescio e il Diritto, II parte*,
Milán, 1997, pág. 46.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	9
1.1. Objeto de la investigación	9
1.2. Metodología	10
2. CONCEPTO, EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y RELEVANCIA DE LA CESIÓN DE CRÉDITOS	10
2.1. Concepto	10
2.2. Evolución histórica de la figura de la cesión de créditos	12
2.3. Función económica	13
2.3.1. <i>Función de financiación</i>	14
2.3.2. <i>Función de solvencia de las entidades de crédito</i>	15
2.3.3. <i>Función de garantía</i>	16
2.3.4. <i>Función solutoria</i>	17
2.3.5. <i>Función de gestión de cobro</i>	18
3. LA CESIÓN DE CRÉDITO EN EL CÓDIGO CIVIL	18
3.1. Elementos subjetivos	19
3.1.1. <i>La cuestión del consentimiento del deudor cedido</i>	19
3.1.2. <i>El cedente</i>	20
3.1.3. <i>El cesionario</i>	20
3.2. Elemento objetivo: el crédito cedido	21
3.2.1. <i>El pactum de non cedendo</i>	22
3.3. Elementos formales	23
3.3.1. <i>Principio de libertad de forma</i>	23
3.3.2. <i>Notificación al deudor cedido</i>	24
3.4. Excepciones oponibles por el deudor ante la cesión	25
3.4.1. <i>Excepciones con origen previo a la cesión del crédito</i>	26
3.4.2. <i>Excepciones con origen posterior a la cesión del crédito</i>	27
3.5. Responsabilidad del cedente	27
3.5.1. <i>Veritas nominis</i>	28
3.5.2. <i>Bonitas nominis</i>	29
4. FONDOS BUITRE: NATURALEZA Y OPERATIVA	30
4.1. Operativa de los fondos buitres	30

4.2.	Diferencia con los fondos de capital riesgo.....	33
4.3.	Los fondos buitres en España	33
5.	PROBLEMÁTICAS JURÍDICAS DE LA CESIÓN DE CRÉDITOS A FONDOS BUITRE	35
5.1.	El principio de autonomía de la voluntad y limitación contractual a la cesión de créditos	35
5.2.	Créditos litigiosos y el derecho de retracto del deudor del artículo 1535 del Código Civil.....	37
5.3.	Potenciales cláusulas abusivas.....	39
5.4.	Problemas con la legitimación activa en procedimientos judiciales	42
5.5.	Posibles vulneraciones de la protección de datos personales en la cesión de créditos.....	43
5.6.	Legalidad de las actuaciones de los fondos buitres	44
6.	CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS DE LA CESIÓN DE CRÉDITOS A FONDOS BUITRE	46
6.1.	Impacto en el derecho a la vivienda	48
6.2.	Despersonalización del crédito	49
6.3.	Presión sobre los deudores.....	50
7.	LOS DERECHOS DEL DEUDOR FRENTE A LOS FONDOS BUITRE	51
8.	JURISPRUDENCIA Y RESOLUCIONES RELEVANTES.....	52
9.	CONCLUSIONES	56
10.	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	58
10.1.	Referencias bibliográficas.....	58
10.2.	Referencias jurisprudenciales	59
10.3.	Referencias normativas.....	60
10.4.	Referencias en internet.....	60

RESUMEN

Este Trabajo de Fin de Grado analiza la figura jurídica de la cesión de créditos y su problemática actual en relación con los denominados “fondos buitres”. Partiendo del marco normativo del Código Civil y otras disposiciones legales relevantes, se examina cómo esta institución, concebida para favorecer la circulación de créditos, puede dar lugar a conflictos jurídicos y sociales cuando se instrumentaliza con fines especulativos.

Se estudian los efectos de la cesión de créditos sobre los deudores, especialmente aquellos en situación de vulnerabilidad. Asimismo, se analiza el impacto económico y social que produce la actividad de los fondos buitres, en especial en el mercado inmobiliario y en el acceso a la vivienda, a través de prácticas de ejecución y desahucio, o la imposición de cláusulas abusivas en contratos de arrendamiento.

Finalmente, se recoge jurisprudencia relevante en la materia, así como los principales mecanismos de defensa con que cuenta el deudor en este contexto.

PALABRAS CLAVE: Cesión de créditos, fondos buitres, cláusulas abusivas, ejecución hipotecaria, legitimación activa, vivienda, deuda, especulación, vulnerabilidad social.

ABSTRACT

This Final Degree Project analyzes the legal figure of the assignment of credits and its current problems in relation to the so-called “vulture funds”. Starting from the normative framework of the Civil Code and other relevant legal provisions, it examines how this institution, conceived to favor the circulation of credits, can give rise to legal and social conflicts when it is used for speculative purposes.

The effects of the assignment of receivables on debtors, especially those in vulnerable situations, are studied. Likewise, the economic and social impact produced by the activity of vulture funds is analyzed, especially in the real estate market and in the access to housing, through foreclosure and eviction practices, or the imposition of abusive clauses in lease contracts.

Finally, relevant case law on the subject is included, as well as the main defense mechanisms available to the debtor in this context.

KEY WORDS: Credit assignment, vulture funds, abusive clauses, foreclosure, active legitimization, housing, debt, speculation, social vulnerability.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Objeto de la investigación

La cesión de créditos es una figura importante del derecho civil español, y es el acto o negocio jurídico por el cual el acreedor de una deuda, llamado cedente, transmite sus derechos de crédito a un tercero, el cesionario, de forma que este último se convierte en el nuevo acreedor.

Es una práctica habitual en el mercado financiero, ya que permite a las entidades de crédito y otras empresas desprenderse de créditos que en muchas ocasiones son incobrables, y de esa forma sanear sus balances.

Sin embargo, es cuando estas cesiones afectan a deudores en situación de vulnerabilidad, especialmente cuando el crédito cedido tiene carácter hipotecario, que surgen controversias sobre la utilización y los límites de esta práctica, y la necesidad de protección jurídica de los afectados.

Entre los cesionarios más conocidos en esta materia se encuentran los denominados de forma corriente como “fondos buitres”, que son fondos de inversión especializados en la compra de amplias carteras de deuda, normalmente provenientes de créditos de difícil cobro, o directamente incobrables, ya sean de carácter hipotecario o de otro tipo, pero también de bonos de deuda pública de países en crisis, deuda corporativa, o microcréditos concedidos a consumidores.

Naturalmente que el que contrae una deuda tiene la obligación de pagarla, y así lo establece el artículo 1091 del Código Civil, *“Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos”*, pero el problema surge en torno al modelo de negocio de este tipo de fondos de inversión. Los créditos cedidos en todo caso se tratan, como ya hemos dicho, de deuda de difícil cobro o *“distressed”*, de manera que la rentabilidad su negocio procede de la compra de esta deuda por un valor muy reducido en comparación a su valor original¹, pero que luego intentan cobrar por su valor completo al deudor, muchas veces utilizando métodos abusivos, poco transparentes y cuestionables.

Estas entidades tienen también un impacto en la economía, así como en el acceso a la vivienda, ya que en muchas ocasiones adquieren carteras de créditos hipotecarios que

¹ Usualmente entre un 10 y 20% del valor nominal.

posteriormente ejecutan, forzando desahucios y especulando después con las viviendas adquiridas, elevando de esta forma los precios de este bien, y afectando a los residentes locales, especialmente a las personas con menos recursos.

1.2. Metodología

Este trabajo se centrará en el análisis del marco legal de la figura de la cesión de crédito en nuestro ordenamiento jurídico, del modelo de negocio de los fondos de inversión especializados en la compra de deudas incobrables, y de los efectos sociales, jurídicos y económicos que conlleva, así como de un estudio de la jurisprudencia nacional y comunitaria en la materia. Tendrá un enfoque objetivo y analítico desde la perspectiva legal, evitando los sesgos ideológicos.

2. CONCEPTO, EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y RELEVANCIA DE LA CESIÓN DE CRÉDITOS

2.1. Concepto

La cesión de créditos en el Derecho español es el acto o negocio jurídico mediante el cual el acreedor originario de una deuda, denominado cedente, transmite, a título oneroso o gratuito, su derecho de crédito a un tercero, el cesionario, quien se convierte en el nuevo titular del crédito con todos los derechos y accesiones inherentes al mismo.

Su regulación se encuentra en los artículos 1526 a 1536 del Código Civil, y también se hace una breve mención a esta institución al respecto de los créditos mercantiles en los artículos 347 y 348 del Código de Comercio, aunque no nos vamos a centrar en estos últimos. Asimismo, son importantes en cuanto a la cesión de créditos garantizados con hipoteca los artículos 149 a 152 de la Ley Hipotecaria.

Por último, también hay que mencionar la Disposición Adicional Tercera de la Ley 1/1999, de 5 de enero, reguladora de las Entidades de Capital-Riesgo y de sus sociedades gestoras, que establece el régimen de determinadas cesiones de crédito (en particular, entra en juego cuando quien cede el crédito es un empresario y quien lo adquiere es una entidad financiera)².

² <https://vlex.es/vid/cesion-creditos-844408633>. Fecha de consulta: 25/04/2025.

Un aspecto importante de este negocio jurídico, que examinaremos más adelante de forma más detenida, es que no es necesario ni el consentimiento del deudor ni la notificación de la cesión a este para que sea válida, según la interpretación que el Tribunal Supremo³ ha venido haciendo del art. 1527 CC⁴. Esta jurisprudencia ha determinado que dicho precepto debe entenderse en el sentido de que la comunicación al deudor no constituye un requisito para la eficacia de la cesión, sino únicamente para evitar que el pago realizado al “acreedor aparente”, al cedente, tenga efectos liberatorios. En consecuencia, el cedente no está obligado a informar al deudor sobre la transmisión del crédito al cesionario ni se requiere el consentimiento del obligado para que esta surta plenos efectos jurídicos.

Antes de continuar, es importante diferenciar claramente la cesión de créditos de la figura de la subrogación, ya que, debido a sus similitudes, se puede generar confusión entre ellas⁵. Básicamente, la subrogación conlleva una novación subjetiva de la obligación, es decir, un cambio en el acreedor de la relación original, que tiene como consecuencia la extinción de esa relación y la creación de una nueva, idéntica en todos sus aspectos a la anterior, excepto en la persona del acreedor, que será otro sujeto distinto.

Sin embargo, cuando se realiza la cesión de un derecho, en este caso de crédito, la obligación original continua existiendo, es decir, no se extingue y se crea otra nueva como ocurre en la subrogación, sino que la cesión únicamente implica un cambio en el titular del derecho, mientras que la relación primitiva mantiene su vigencia y efectividad.

En relación con lo mencionado al respecto del consentimiento del deudor, ya hemos visto que en la cesión, cuando se modifica el acreedor, no es necesario que esté presente el consentimiento del deudor, porque no interviene en la cesión, simplemente es conveniente notificarle para evitar el pago de buena fe a un acreedor que ya no lo es, pues sería liberatorio por lo dispuesto en el mencionado art. 1527 CC. Sin embargo, cuando lo

³ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 750/2013, 28 de Noviembre de 2013, vLex. <https://vlex.es/vid/interpretacion-cesion-deudor-cedido-483974838>.: *“La cesión de créditos no requiere el consentimiento del deudor. Una vez perfeccionada por la conjunción de los consentimientos de ceden y cesionario, la transmisión del crédito se produce y el cesionario se convierte en acreedor, sin necesidad de que el deudor cedido lo consiente, ni siquiera que lo conozca. La liberación del deudor que paga al cedente antes de tener conocimiento de la cesión no se produce porque este siga siendo el acreedor, sino porque lo ha hecho de buena fe a quien seguía siendo el acreedor aparente. Los artículos 1164 y 1527 del Código civil no condicionan la eficacia de la cesión al conocimiento del deudor cedido, sino que protegen la buena fe del deudor que paga al acreedor original porque considera que sigue en posesión del crédito, esto es, protege al deudor frente a la apariencia de titularidad de quien recibe el pago, en la que pudo legítimamente confiar”*.

⁴ Art. 1527 CC: *“El deudor que antes de tener conocimiento de la cesión satisfaga al acreedor quedará libre de la obligación”*.

⁵ <https://derechovirtual.org/cesion-de-creditos/> Fecha de consulta: 04/04/2025.

que se “cede” es la posición del deudor, es decir, cuando un tercero se subroga en la posición del deudor, sí que es preciso contar con el consentimiento previo del acreedor, porque al acreedor no le es indiferente quién pueda ser su deudor, ya que puede ser sustituido por otro menos solvente, por ejemplo.

2.2. Evolución histórica de la figura de la cesión de créditos

El contrato de cesión de créditos ha experimentado una evolución compleja desde el Derecho Romano. Inicialmente, el *vinculum* entre acreedor y deudor era estrictamente personal, por lo que la relación obligatoria se concebía con carácter exclusivo entre ellos, y se impedía la cesión del crédito sin la anuencia del deudor, limitando el tráfico económico, aunque sí existían ciertos supuestos donde excepcionalmente se admitía⁶.

En consecuencia, era la figura de la *novatio* la que se utilizaba para modificar las relaciones de esta forma, lo que implicaba la desaparición de la relación original y su reemplazo por una nueva, cuyos términos eran idénticos a los de la relación anterior, excepto en lo que era relativo al deudor o al acreedor, pero su gran inconveniente⁷ era que no permitía la transmisión de garantías, preferencias y ventajas inherentes al crédito original.

Para superar estas limitaciones, se emplearon figuras como la representación procesal, a través del *mandatum ad agendum*, por el que el acreedor cedía la acción al cesionario como si actuara por cuenta propia (*procuratio in rem suam*), permitiéndole ejercer la acción judicial y quedarse con lo obtenido. No obstante, este sistema presentaba inconvenientes, como la posibilidad de que el cedente revocara el mandato antes del juicio o que la cesión se extinguiera por fallecimiento de cualquiera de las partes⁸.

Con el tiempo, ya en el siglo II d.C., la cesión de créditos se reconoció por fin en situaciones como la compra de herencias, créditos singulares (Código de Justiniano 4,39,7), al marido en relación con los créditos incluidos en la dote (C.J. 4,10,2), a quien adquiriría un crédito a título de legado (C.J. 6,37,18), y a quien recibía un crédito en pago

⁶ CUADRADO PÉREZ, C., *La cesión de créditos*, 2015, Dykinson, Madrid. Pág. 14. Disponible en: <https://elibro-net.ponton.uva.es/es/creader/uva/58109>.

⁷ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 15.

⁸ DE CASTRO FERNÁNDEZ, J. M., «La Cesión de Créditos en general y la Subrogación en los Préstamos Hipotecarios». *Revista La Notaría*, núm. 10/1996, 1996.

de una deuda, permitiendo que el cesionario reclamara el crédito en nombre propio, sin mandato del cedente, gracias a la concesión del mecanismo de la *actio utilis*⁹.

El influjo de las provincias orientales favoreció la documentación de la cesión de créditos y la adopción de cláusulas como “al portador”, lo que facilitó enormemente el tráfico crediticio, e impulsó la economía. La actividad de la compraventa de créditos se convirtió incluso en una actividad profesional, generando especulación, ya que por un precio menor, se podía comprar un crédito cuyo plazo de vencimiento aún no se había cumplido. En consecuencia, a comienzos del siglo VI d.C., el emperador Anastasio promulgó una Constitución que impedía al comprador de un crédito reclamar al deudor una cantidad superior a la que realmente había pagado por su cesión. Posteriormente, Justiniano ratificó y amplió esta Constitución¹⁰.

2.3. Función económica

La cesión de créditos más habitual es la que tiene como origen una compraventa, como demuestra el que se regule dentro de este tipo de contrato en el Código Civil (arts. 1526 y ss.), por influencia del Código Civil francés¹¹. En este contexto, el cedente asume la posición de vendedor y el cesionario la de comprador, aplicándose las disposiciones propias de la compraventa, con las adaptaciones necesarias a la naturaleza del crédito como objeto de la transacción¹².

Al tratarse de una operación onerosa, el crédito se transmite a cambio de un precio, que habitualmente es inferior al importe que el cesionario esperaría percibir del deudor, obteniendo cierta ganancia con la operación. Por su parte, el cedente, si bien recibe una cantidad menor a la originalmente prevista en su crédito, obtiene liquidez inmediata, renunciando a parte del crédito en favor de una percepción anticipada. No obstante, la cesión de créditos puede tener origen en una serie de actos o negocios jurídicos de diversa naturaleza, en una norma legal o incluso en una decisión judicial que conlleve el cambio de titularidad del crédito. Cuando tenga un origen negocial, lo más habitual es que se trate de una compraventa especial por razón de su objeto (el crédito que se transmite), razón por la cual nos encontramos con normativa propia para determinados aspectos, la

⁹ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 16.

¹⁰ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 17.

¹¹ GAVIDIA SÁNCHEZ, J.V., *La cesión de créditos*, 1993, Ed. Valencia: Tirant Monografías. Pág. 174.

¹² CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 21.

contenida en los arts. 1526 y ss. CC, aplicándose en todo lo demás el régimen jurídico de la compraventa, en su caso¹³.

Así pues, esta institución no se limita a este esquema tradicional, sino que su estructura contractual flexible permite que esta figura cumpla diversas funciones económicas más allá del lucro del adquirente a través de la circulación de los créditos. Nos encontramos ante un instrumento versátil que puede utilizarse para distintos propósitos en el tráfico económico y jurídico¹⁴.

2.3.1. *Función de financiación*

En la mayoría de los casos, la cesión de créditos se utiliza para obtener liquidez de forma inmediata, es decir, para conseguir financiación, mediante la venta del crédito a un precio inferior al nominal. La finalidad de la cesión es en este caso la obtención de todo o parte del importe del crédito antes de su vencimiento¹⁵. De este modo, el cesionario obtiene una ganancia de la diferencia entre el precio pagado por la cesión y lo que recibiría del deudor original¹⁶, y el cedente obtiene, aunque minorado, el importe del crédito de forma inmediata sin tener que esperar a su vencimiento.

En la práctica, se puede realizar la compraventa de uno o varios créditos aislados, pero en realidad lo más frecuente es la cesión global de créditos en el marco de operaciones comerciales, a través de los contratos de *factoring* o de descuento¹⁷. En el contrato de descuento, según el Diccionario Panhispánico del Español Jurídico, “*se transmite un derecho de crédito a cambio de un precio en dinero calculado mediante una rebaja o descuento sobre el valor de dicho crédito al tiempo de su vencimiento*”¹⁸. A diferencia de la compraventa de créditos, en el descuento el cesionario puede devolver el crédito al cedente si el deudor no paga, por la cláusula “salvo buen fin”. Esta modalidad es clave en el sector bancario, donde facilita el acceso a liquidez y fomenta las ventas a crédito¹⁹.

¹³ REPRESA POLO, PATRICIA M^a., *La cesión de créditos: eficacia entre las partes y respecto a terceros*, 2011, Edisofer. Pág. 14.

¹⁴ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 22.

¹⁵ REPRESA POLO, PATRICIA M^a.: ob. cit. Pág. 17.

¹⁶ ORTÍ VALLEJO, A., «Cesión de créditos futuros y *factoring*: a propósito de una lectura de los preceptos que dedican al tema los principios del derecho europeo de contratos». *Revista CEFlegal*. núms. 115-116, 2019, págs. 5-38.

¹⁷ REPRESA POLO, PATRICIA M^a.: ob. cit. Págs. 17-18.

¹⁸ <https://dpej.rae.es/lema/contrato-de-descuento>. Fecha de consulta: 26/04/2025.

¹⁹ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 23.

Este mecanismo también ha estado en el origen de crisis financieras, como la de las hipotecas *subprime*. La cesión de créditos permitió a las entidades financieras vender estos créditos de alto riesgo, obteniendo liquidez de inmediato. Sin embargo, el aumento de la morosidad y las ejecuciones hipotecarias generó una crisis de liquidez, dificultando el pago a los inversores y restringiendo el crédito, con graves consecuencias para la economía global. Con esto queda patente la importancia de la cesión de créditos en su función financiera, pues juega un papel fundamental en el mercado de capitales internacional y, en consecuencia, en la economía global, permitiendo a los acreedores a plazos, especialmente a los comerciantes, obtener de forma anticipada la mayor parte del importe de sus créditos, lo que les proporciona liquidez para reinvertir en su actividad. Además, fomenta las ventas a crédito, al ofrecer a los vendedores la posibilidad de recibir de inmediato la mayor parte de su crédito pendiente²⁰.

La cesión de créditos actúa como un puente entre la economía real y los mercados financieros, convirtiendo derechos de cobro futuros en instrumentos transmisibles con valor presente en el mercado, a través de la llamada “titulización”, que sería el proceso por el cual se convierten activos ilíquidos en instrumentos negociables que pueden colocarse en el mercado²¹.

2.3.2. *Función de solvencia de las entidades de crédito*

En el contexto de creciente regulación bancaria y necesidad de fortalecer la solvencia del sistema financiero tras la crisis de 2008, surgió una función económica vinculada a la solvencia y la gestión de los niveles de capital exigidos a las entidades de crédito para mejorar su estabilidad y liquidez²².

En consecuencia, se han impuesto mayores exigencias de solvencia a este tipo de entidades, lo que las ha obligado a dotar como provisiones sus créditos impagados, afectando negativamente sus balances. Para mitigar este impacto, muchas entidades han optado por vender sus carteras de créditos de dudoso cobro (*non performing loans*, o NPLs) a fondos de inversión especializados. A nivel contable, les permite sanear sus balances, reducir su exposición al riesgo y mejorar ciertos ratios financieros. Esta cesión

²⁰ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 24.

²¹ <https://elderecho.com/cuestiones-procesales-que-plantea-la-titulizacion-de-creditos-legitimacion-activa-y-cesion-de-remate>. Fecha de consulta: 08/07/2025.

²² CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 26.

permite a los bancos desprenderse de activos problemáticos, aunque sea a un precio menor al que habrían cobrado efectivamente de haberse recuperado lo prestado, y además así obtienen liquidez y liberan recursos que pueden destinarse a nuevas operaciones crediticias²³.

Los adquirentes de estos créditos suelen ser fondos internacionales de inversión o sociedades especializadas en su gestión. En el caso de créditos hipotecarios, la compra suele estar a cargo de empresas que reacondicionan y venden posteriormente los inmuebles obtenidos a través de la ejecución de los créditos. En otros casos, los compradores de la deuda recurren a gestores expertos en el cobro, utilizando vías judiciales y extrajudiciales para maximizar la recuperación²⁴.

En este contexto, resulta especialmente relevante la figura de los denominados fondos buitres, que, por su forma de operar en la práctica y su creciente presencia en el mercado de capitales internacionales y en la economía en general, constituyen el objeto principal de análisis de este trabajo.

2.3.3. *Función de garantía*

Los créditos representan derechos con un valor patrimonial, lo que permite que sean utilizados, al igual que cualquier otro derecho, como garantía para asegurar el cumplimiento de una obligación²⁵.

En este supuesto no se produce una auténtica transmisión de la titularidad del crédito, ya que el deudor garantizado no adquiere en principio el crédito cedido, sino únicamente las facultades necesarias para que la cesión cumpla su función de garantía. Según REPRESA POLO, estaríamos ante una prenda del crédito. Sólo cuando se produzca el incumplimiento de la deuda principal, el acreedor garantizado (el cesionario) podrá hacer efectiva la garantía, pudiendo además, si así se ha acordado, adquirir la titularidad del crédito pignorado. Como titular, tendrá la facultad de reclamarlo, cederlo, condonarlo, etc²⁶. Si el deudor paga la deuda garantizada frente a él, el crédito volvería a su titular original²⁷.

²³ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 27.

²⁴ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 27.

²⁵ <https://almacendederecho.org/economia-de-la-cesion-de-creditos>. Fecha de consulta: 25/04/2025.

²⁶ REPRESA POLO, PATRICIA M^a.: ob. cit. Págs. 18-19.

²⁷ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 29.

Este tipo de cesión no sólo puede utilizarse para garantizar una deuda propia, sino también una ajena, de forma similar a cómo se puede hipotecar un inmueble para garantizar una deuda propia o de un tercero²⁸.

2.3.4. *Función solutoria*

En algunas ocasiones, la cesión de un crédito tiene como objetivo que el cedente o titular cumpla con una obligación preexistente que tiene frente al cesionario, es decir, se realiza por motivos de pago, *solvendi causa*. En este caso, el cedente, quien es a la vez acreedor de un tercero, y deudor del cesionario, transmite el crédito que posee para saldar su deuda, como pago. Sin embargo, para que el acreedor se convierta en cesionario, debe dar su consentimiento a esta operación²⁹.

Cuando se usa la cesión de créditos con esta finalidad, hay dos posibilidades.

- a) Puede tratarse de una cesión *pro soluto*, que constituye una verdadera dación en pago, pues sirve para extinguir automáticamente la obligación del cedente, independientemente de que el cesionario logre o no el cobro efectivo del crédito y de que su importe sea suficiente para saldar la deuda. Tiene efectos liberatorios inmediatos para el cedente, que sólo responde de la existencia y legitimidad del crédito³⁰.
- b) O puede tratarse de cesión *pro solvendo*, en la que se transmite la titularidad del crédito, pero la obligación preexistente entre cedente y cesionario no se extingue automáticamente, sino que pervive hasta que el último logre el cobro efectivo del crédito y por un importe suficiente para saldar la deuda³¹.

Por tanto, en la cesión *pro solvendo* pueden distinguirse dos efectos: en primer lugar, la transmisión de la titularidad del crédito de manera automática con la cesión; y en segundo lugar, la extinción de la obligación garantizada, que no se producirá hasta que el cesionario cobre el crédito³², a diferencia de lo que ocurre con la cesión *pro soluto*. Así, si tras reclamar el cesionario el pago del crédito cedido como nuevo titular, este no se hace efectivo, podrá ejercitar no sólo los medios de defensa correspondientes al crédito cedido, sino también los derivados

²⁸ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 29.

²⁹ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 37.

³⁰ REPRESA POLO, PATRICIA M^a.: ob. cit. Págs. 15-16.

³¹ REPRESA POLO, PATRICIA M^a.: ob. cit. Pág. 16.

³² REPRESA POLO, PATRICIA M^a.: ob. cit. Págs. 16-17.

del crédito originario que motivó la cesión, los derivados de la obligación preexistente, dado que, como se ha señalado, dicha obligación no se extingue con la cesión³³.

Para determinar si se trata de una cesión *pro soluto* o *pro solvendo*, será necesario atender en cada caso a la voluntad expresada por las partes, y ante su silencio, se considerará que se está ante una cesión *pro solvendo*, ya que es la modalidad que mejor protege al cesionario y favorece la circulación de créditos³⁴.

2.3.5. Función de gestión de cobro

Otra finalidad comúnmente asociada a la cesión de derechos, especialmente en el Derecho alemán, es la gestión del cobro de un crédito. Desde un punto de vista conceptual, en estos casos no se trata de una cesión plena del crédito, aunque las partes acuerden transferirlo al cesionario en relación con terceros. La única consecuencia jurídica de este tipo de cesión será otorgar al cesionario la legitimación para reclamar el pago del crédito al deudor en su propio nombre, aunque la plena titularidad del crédito sigue permaneciendo en manos del cedente³⁵. Para DÍEZ PICAZO podría identificarse aquí alguna de las más básicas modalidades del contrato de *factoring* que mencionábamos anteriormente³⁶.

Según CUADRADO PÉREZ, considerando los efectos que tiene esta cesión para la gestión de cobros en la práctica, estaríamos ante una figura de mandato o comisión, donde el cesionario únicamente tiene la facultad de recibir el pago del deudor en nombre del mandante³⁷.

3. LA CESIÓN DE CRÉDITO EN EL CÓDIGO CIVIL

La cesión de créditos encuentra su regulación principal en el Código Civil, arts. 1526 a 1536, que establece las normas generales aplicables a esta institución de gran importancia en el tráfico patrimonial. Su relevancia en la economía moderna actual y su creciente uso

³³ REPRESA POLO, PATRICIA M^a.: ob. cit. Pág. 17.

³⁴ PRIETO, PANTALEÓN, «Cesión de créditos», *Anuario De Derecho Civil*, 1988. Pág. 1052.

³⁵ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 47.

³⁶ DÍEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Tomo II (Las relaciones obligatorias)*, 4ª edic., 1993, Ed. Civitas, Madrid. Pág. 810.

³⁷ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 47.

en la práctica hacen necesario un análisis detallado de su naturaleza, evolución histórica y régimen en el marco del derecho civil.

3.1. Elementos subjetivos

3.1.1. *La cuestión del consentimiento del deudor cedido*

La institución de la cesión de créditos no sólo es especial por razón de su objeto, sino también por su dimensión subjetiva, ya que, aunque se trata de un acuerdo entre sujetos distintos del deudor, cedente y cesionario, sus efectos recaen sobre el primero, quien deberá cumplir su obligación ante un nuevo acreedor³⁸. Sin embargo, pese a verse afectado, el deudor cedido no forma parte del acuerdo, los sujetos de la cesión son el cedente y el cesionario³⁹. El deudor no es parte del negocio de cesión, puesto que ya hemos visto que su consentimiento no es necesario para que la cesión le sea exigible, y así lo establece el Tribunal Supremo en su Sentencia de 27 de septiembre de 1991⁴⁰, “*el contrato de cesión no requiere para su validez y eficacia, ni el consentimiento del deudor, ni el conocimiento del mismo*”.

Aun así, es habitual en la práctica que las partes busquen la aprobación del deudor, de manera que éste manifieste de manera expresa si acepta o consiente la cesión, aunque no sea un requisito indispensable para la validez de la cesión. Esto es así porque que el deudor consienta tiene implicaciones importantes respecto a las excepciones que puede oponer después al nuevo acreedor, siendo relevante aquí lo previsto en el artículo 1198 CC⁴¹.

El art. 1198 CC regula las condiciones en las que el deudor puede oponer la compensación al nuevo acreedor tras una cesión de crédito, y establece distintas reglas dependiendo de si el deudor aprobó o no la cesión, o de si no tuvo conocimiento de ella. El consentimiento del deudor sí influye en su derecho a compensar la deuda.

1. El primer apartado del precepto establece que si el deudor ha consentido la cesión, no podrá reclamar la compensación a la que tenía derecho contra el acreedor

³⁸ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 57.

³⁹ Díez Pícazo y Gullón, A., *Sistema de Derecho Civil. Volumen II*, Octava Edición Revisada, 1999, Tecnos, Madrid. Pág. 183.

⁴⁰ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 27 de septiembre de 1991 (RJ\1991\6070), Aranzadi Instituciones.

⁴¹ Prieto, Pantaleón: ob. cit. Pág. 1081.

original. Se interpreta aquí que ha renunciado a ese derecho, ya sea expresa o tácitamente. No obstante, podría acordarse que sí se permita esa compensación.

2. El segundo apartado dispone que si el deudor no dio su consentimiento, puede compensar las deudas anteriores a la cesión, pero no las surgidas después.
3. Finalmente, por el tercer apartado del 1198, si la cesión se produjo sin que el deudor la conociera, este podrá oponer la compensación tanto de los créditos anteriores a la transmisión, como de los surgidos hasta el momento en que tuvo conocimiento de ella. Esta compensación excepcional trata de proteger al deudor, que no puede ser perjudicado por una cesión que desconocía⁴².

3.1.2. *El cedente*

El cedente en esta institución es el acreedor primitivo de la deuda original, es el que se relacionó con el deudor, y se convierte después en la parte pasiva de la nueva relación obligatoria.

Para que una cesión de crédito sea válida, es necesario que el cedente sea realmente titular del crédito y esté facultado para disponer de él. Si el crédito no existe, o no pertenece al cedente, el cesionario, en principio, no adquirirá derecho alguno sobre el crédito. No obstante, existen excepciones a esta regla general que harán la cesión válida, como son la ratificación posterior por parte del verdadero titular del crédito, la legitimación sobrevenida del cedente, el juego del principio de fe pública registral en la cesión de créditos hipotecarios, o el caso del cesionario oneroso y de buena fe que confía en una apariencia jurídica creada por el propio perjudicado por la cesión⁴³.

3.1.3. *El cesionario*

El cesionario es el sujeto que adquiere el crédito de manos del cedente, pasando a ser el nuevo acreedor del mismo frente al deudor original.

Para que la cesión del crédito sea válida, el adquirente o cesionario debe poseer la capacidad jurídica adecuada para celebrar el negocio en el que se fundamenta la transmisión, ya que el Código Civil no establece normas específicas sobre la capacidad de las partes para acordar la cesión de un crédito. Por ejemplo, en el caso de que la cesión

⁴² BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Comentarios al Código civil*, 2001, Elcano (Navarra), Aranzadi. Págs. 1455-1456.

⁴³ PRIETO, PANTALEÓN: ob. cit. Pág. 1082.

se formalice con causa en un contrato de compraventa, serán aplicables las disposiciones sobre la capacidad del comprador recogidas en el Código Civil⁴⁴.

3.2. Elemento objetivo: el crédito cedido

El objeto de la cesión es el derecho de crédito que el cedente transfiere al cesionario.

Antes de avanzar, debemos plantearnos si un crédito puede ser cedido. A esta cuestión responde el art. 1112 CC, que establece como principio general la posibilidad de transmitir y ceder los créditos como cualquier otro derecho: *“Todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación son transmisibles con sujeción a las leyes, si no se hubiese pactado lo contrario”*.

Este precepto se centra en los derechos de crédito, en el sentido de permitir la transmisión de la posición de acreedor, y no menciona ni los derechos reales, ni la posición del deudor, cuya transmisión se regula en otros artículos como el 1205 CC. Tampoco se refiere a la cesión de contratos, distinta de la cesión de créditos, ya que en ella se transmiten tanto derechos como obligaciones, lo que requiere el consentimiento del otro contratante; pero en la cesión de créditos ya se ha cumplido la obligación por una parte y lo que permanece es el derecho de cobro. El art. 1112 CC parece referirse principalmente a una cesión voluntaria, lo que se vincula con la libertad de contratación del 1255 CC ⁴⁵.

Esta posibilidad de cesión incluye también los créditos sometidos a condición suspensiva o con término inicial, los vinculados a obligaciones naturales, los ya prescritos, y los que se encuentran en litigio, con los límites previstos en los arts. 1459.5.º, 1535 y 1536 CC⁴⁶.

Pero nos encontramos con ciertas excepciones, derechos de crédito que, por ministerio de la ley, como el supuesto del art. 151 CC (derecho a los alimentos); por sus propias particularidades (derechos de carácter personalísimo)⁴⁷; o también ciertos derechos ligados al régimen económico matrimonial o a la condición de socio en una sociedad civil, no son susceptibles de cesión o transmisión⁴⁸.

⁴⁴ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 59.

⁴⁵ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.: ob. cit. Págs. 1343-1344.

⁴⁶ PRIETO, PANTALEÓN: ob. cit. Pág. 1086.

⁴⁷ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Págs. 69-70.

⁴⁸ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.: ob. cit. Pág. 1344.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de julio de 1949⁴⁹ destaca que la cesión de créditos se caracteriza por tener un objeto inmaterial, ya que lo que se transfiere no es un bien físico, sino un derecho de crédito⁵⁰.

3.2.1. *El pactum de non cedendo*

Una cuestión controvertida en nuestra normativa es el *pactum de non cedendo*, la cláusula contractual por la cual el acreedor y el deudor establecen que el crédito no podrá ser cedido a un tercero. Es una disposición restrictiva que limita la libre transmisibilidad de los créditos. Aparentemente podría considerarse que el legislador permite este pacto a través de lo dispuesto en el art. 1112 CC, que aunque establece un principio general de transmisibilidad de los derechos, añade una coletilla: “*si no se hubiese pactado lo contrario*”⁵¹.

Este tipo de pacto tiene como finalidad proteger al deudor, que puede preferir no relacionarse con un tercero por diversas razones, como por ejemplo que el nuevo acreedor resulte más exigente o riguroso que el original, o que al cambiar de acreedor el deudor pierda la posibilidad de compensación de una deuda que sí habría podido hacer valer frente al cedente⁵².

Para PANTALEÓN, esta mención al final del 1112 CC permite deducir, sin ningún tipo de duda, que en nuestro derecho es válido el acuerdo *inter partes* que impida la cesión sin el consentimiento del deudor. De aceptarse esta interpretación, estaríamos ante una cláusula con eficacia absoluta que invalidaría la transmisión del crédito, haciéndola nula⁵³.

⁴⁹ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 1 de julio de 1949 (RJ\1949\947), Aranzadi Instituciones.: “[...] nuestro Derecho positivo, aunque admitiendo en términos generales la posibilidad de la transmisión, no acoge cumplidamente aquel avance científico, pues no regula específicamente la cesión *inter vivos* a título gratuito ni deslinda con precisión los derechos susceptibles de transmisibilidad ni establece claro criterio de diferenciación entre este contrato y el de compraventa, según acusa el examen comparativo de los artículos 1464 y 1526 y siguientes, lo que lleva a estimar que se configura la cesión como una compraventa especial, caracterizada por su contenido de cosas incorpóreas, que matiza de distinta manera que en la compraventa la entrega y saneamiento de lo que se cede y lo que se vende, y, en definitiva late siempre como nota diferencial de los dos contratos la consideración de que la venta consumada crea una relación jurídica directa entre el comprador y la cosa corporal adquirida, mientras que mediante cesión no se transmite directamente al cesionario la cosa corporal, sino el título o derecho a reclamarla a una tercera persona”.

⁵⁰ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 66.

⁵¹ Art. 1112 CC *in fine*.

⁵² ARTETA FREIRE, J. M^a., «La ineficacia relativa del pacto de *non cedendo* y la acción de los subcontratistas en el concurso. Comentario a la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 29 de marzo de 2012», *InDret*, 2013.

⁵³ PRIETO, PANTALEÓN: ob. cit. Págs. 1096-1097.

Esta interpretación contó con el respaldo del Tribunal Supremo, como se refleja en la Sentencia del 26 de septiembre de 2002⁵⁴, donde se dictaminó, en aras al principio de autonomía de la voluntad, que como el contrato incluía expresamente la exigencia de consentimiento del deudor para la cesión de un crédito, su omisión impedía que la cesión produjera efectos jurídicos. Sin embargo, algunos autores consideran que el razonamiento jurídico de esta sentencia es demasiado breve, y que el final del art. 1112 CC no justifica llegar tan lejos como para afirmar la nulidad de la cesión en caso de incumplimiento del *pactum de non cedendo*⁵⁵.

En mi opinión, parece lo más correcto afirmar, al igual que RODRIGO BERCOVITZ, que esta cláusula de no cesión sería válida, pero que si el cesionario adquirió el crédito de buena fe, sin conocer la existencia del pacto, deberá ser mantenido en su adquisición por analogía con lo dispuesto en el art. 464 CC⁵⁶. Y surgiría entonces una responsabilidad contractual del cedente frente al deudor cedido, por el incumplimiento del pacto⁵⁷.

3.3. Elementos formales

3.3.1. Principio de libertad de forma

La cesión de un crédito no requiere una forma específica distinta de la exigida para el negocio jurídico que la origina, como una compraventa o una permuta, rigiendo el principio de libertad de forma⁵⁸ recogido en el art. 1278 CC: “*Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez*”. Tras la entrada en vigor del Código Civil, la jurisprudencia ha confirmado de forma constante el principio de libertad de forma en los contratos, exceptuando aquellos rigurosamente formales, como la donación de bienes inmuebles o la fianza mercantil⁵⁹. El contrato de cesión es bilateral, y en consecuencia se perfecciona por el mero consentimiento de ambas partes, con el concierto de la oferta y de la aceptación.

⁵⁴ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 875/2002, de 26 de septiembre de 2002 (RJ\2002\7873), Aranzadi Instituciones: “*En el contrato de seguro se prevé explícitamente la exigencia del consentimiento del asegurador para la cesión del crédito. Este requisito, impuesto por voluntad de los contratantes, en aras al principio de autonomía de la voluntad [...], no se ha cumplido: la cesión del crédito no se ha producido por falta de tal requisito*”.

⁵⁵ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 71.

⁵⁶ Art. 464 CC: “*La posesión de los bienes muebles, adquirida de buena fe, equivale al título [...]*”.

⁵⁷ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.: ob. cit. Pág. 1344.

⁵⁸ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 101.

⁵⁹ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.: ob. cit. Pág. 1532.

Se discute sobre si la cesión de crédito requiere la *traditio* para su validez, la entrega de la cosa, como ocurre en la compraventa de cosas corporales. La opinión mayoritaria sostiene que no es necesaria, al tratarse de una compraventa especial caracterizada por la transmisión de bienes de por sí inmateriales: a diferencia de lo que ocurre en la compraventa común, con la cesión no se transmite una cosa, sino el derecho o título de reclamársela a un tercero⁶⁰.

Asimismo, hay que mencionar el art. 1526 CC, que, abriendo el Capítulo VII del Título IV del Libro IV, “De la transmisión de créditos y demás derechos incorporales”, establece ciertos requisitos formales para que la cesión tenga efectos frente a terceros (como otros acreedores del cedente), pero no impide que la transmisión sea plenamente válida entre cedente y cesionario desde el momento en que se alcanza el acuerdo⁶¹: *“La cesión de un crédito, derecho o acción no surtirá efecto contra tercero sino desde que su fecha deba tenerse por cierta en conformidad a los artículos 1218 y 1227. Si se refiere a un inmueble, desde la fecha de su inscripción en el Registro”*.

3.3.2. Notificación al deudor cedido

La cesión de un crédito produce sus efectos sin que sea necesario que el deudor cedido tenga conocimiento de ella. No es necesario que se le haga notificación alguna, aunque ya hemos visto que por lo dispuesto en el art. 1527 CC, que establece que si el deudor paga al acreedor original antes de enterarse de la cesión, su obligación queda extinguida, es conveniente informarle de la misma.

Por tanto, la notificación al deudor no es un requisito constitutivo de la cesión, sino una condición para que esta le sea oponible. Es decir, una vez informado, cualquier pago realizado al cedente deja de ser válido, ya que el nuevo acreedor es el cesionario, y así lo expone por el Tribunal Supremo en su Sentencia 1546/2023, de 20 de abril de 2023⁶²: *“En todo caso, el requisito de la notificación no es necesario para la validez de la cesión, sino únicamente una exigencia precisa para que la cesión sea oponible al deudor, en el sentido de que el conocimiento de la cesión excluye la legitimidad del pago hecho al cedente. Por tanto, si el deudor paga al cedente antes de tener conocimiento de la cesión, ese pago es liberatorio de su obligación, y podrá hacerlo valer frente al cesionario al*

⁶⁰ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.: ob. cit. Pág. 1807.

⁶¹ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 103.

⁶² Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 1546/2023, de 20 de abril de 2023, (ECLI:ES:TS:2023:1546), CENDOJ.

igual que cualquier otro hecho extintivo del crédito, como la compensación (art. 1198 CC). Y ello, como ha señalado la doctrina, no porque la cesión sea ineficaz, sino porque le es inoponible al deudor antes de conocerla”.

En el caso particular de la cesión de créditos hipotecarios, cuando el crédito se haya garantizado con hipoteca, es el art. 1878 CC⁶³ el que reconoce esta posibilidad, pero hay que examinar también el primer párrafo del art. 149 de la Ley Hipotecaria: *“El crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del Código Civil. La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad”.*

Tanto la doctrina como la jurisprudencia han entendido que, conforme a los artículos 1526 CC y 149 LH, la cesión de créditos hipotecarios no requiere para su validez ni formalización en escritura pública ni inscripción registral, sino que estas actuaciones tienen efectos meramente declarativos, no constitutivos, a diferencia de lo que ocurre con la propia formalización e inscripción de la hipoteca. Así, en la STS 511/1989, de 29 de junio de 1989, se dice que *“la inscripción es meramente declarativa, y en consecuencia, sólo robustece el título inscrito frente a dichos terceros a los efectos de la fe pública registral, y por ello la inscripción no tiene valor constitutivo tratándose de la cesión de créditos hipotecarios”*⁶⁴.

3.4. Excepciones oponibles por el deudor ante la cesión

En la cesión de créditos, con independencia del negocio jurídico en que traiga causa, se produce la sustitución del acreedor original por un tercero. El cesionario adquiere la posición jurídica del cedente, pasando a ostentar los mismos derechos que este poseía frente al deudor, quien, a partir de la cesión, deberá cumplir su obligación ante el nuevo titular del crédito⁶⁵. Aparece para aclarar esta cuestión el art. 1528 CC, *“La venta o cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca,*

⁶³ Art. 1878 CC: *“El crédito hipotecario puede ser enajenado o cedido a un tercero en todo o en parte, con las formalidades exigidas por la ley”*

⁶⁴ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 511/1989, de 29 de junio de 1989, vLex. <https://vlex.es/vid/76241892>.

⁶⁵ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 139.

prenda o privilegio”, como materialización del principio *accessorium sequitur principale*, lo accesorio sigue a lo principal.

Un aspecto fundamental en este ámbito es la posible afectación de la cesión a las defensas que pudiera oponer el deudor. Por el principio de relatividad de los contratos, se plantea en qué medida el deudor cedido conserva la facultad de alegar excepciones frente al cesionario, y qué excepciones conserva⁶⁶.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo reconoce que el deudor podrá oponer al cesionario las mismas excepciones que poseía frente al acreedor original, así lo recoge la STS 459/2007, 30 de Abril de 2007, *“esta figura jurídica [la cesión de crédito], reconocida en los arts. 1112 y 1526 y ss. del Código Civil, y sobre la que se pronunció una profusa jurisprudencia, produce, en lo que aquí interesa, tres importantes efectos jurídicos: a) el cesionario adquiere la titularidad del crédito, con el mismo contenido que tenía el acreedor cedente, permaneciendo incólume la relación obligatoria; b) el deudor debe pagar al nuevo acreedor; y c) al deudor le asiste el derecho de oponer al cesionario, todas las excepciones que tuviera frente al cedente (SS. 29 sept. 1991, 24 sept. 1993, 21 mar. 2002)”*⁶⁷; y también dispone esto mismo el art. 31.1 de la Ley 16/2011, de contratos de crédito al consumo, que establece expresamente que el deudor mantiene frente al nuevo acreedor las mismas defensas y excepciones, incluida la compensación: *“Cuando los derechos del prestamista en virtud de un contrato de crédito o el propio contrato sean cedidos a un tercero, el consumidor tendrá derecho a oponer contra el tercero las mismas excepciones y defensas que le hubieren correspondido contra el acreedor originario, incluida la compensación”*.

3.4.1. Excepciones con origen previo a la cesión del crédito

El deudor podrá hacer valer frente al cesionario las causas clásicas de extinción del crédito que hayan surgido antes de la cesión, como el pago, la condonación, la novación, la transacción, la compensación previamente alegada o declarada, o la prescripción, entre otras. Asimismo, si el crédito estaba sometido a una condición resolutoria o a término y estos se cumplen, el deudor podrá invocar la extinción del crédito, aunque el evento que la motive ocurra después de la cesión, ya que su fundamento es anterior a la transmisión.

⁶⁶ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 140.

⁶⁷ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 459/2007, de 30 de Abril de 2007, vLex. <https://vlex.es/vid/cesion-credito-i-29549143>.

En consecuencia, el deudor podrá oponer al cesionario las mismas excepciones de las que disponía frente al acreedor original si derivan de hechos previos a la cesión⁶⁸.

Siguiendo esta lógica, también podrá impugnar la validez del crédito alegando que proviene de un negocio simulado, de un defecto formal, de la ilicitud de su causa o de vicios del consentimiento. Además, podrá invocar frente al nuevo acreedor cualquier pacto previo con el cedente que haya establecido un aplazamiento en el cumplimiento de la obligación o un acuerdo para no exigir el pago durante un determinado período⁶⁹.

Respecto del pacto de *non cedendo*, ya comentamos anteriormente el debate doctrinal existente en nuestro derecho al respecto de su validez o eficacia, pero si lo considerásemos como una cláusula admisible, también cabría aquí su alegación como excepción por el deudor.

3.4.2. Excepciones con origen posterior a la cesión del crédito

Si bien la cesión del crédito es válida desde el momento en que se realiza, el deudor puede oponer ciertas circunstancias al nuevo acreedor, el cesionario, si éstas tuvieron lugar después de la cesión, pero antes de su conocimiento por el deudor. La excepción más evidente es la recogida en el ya mencionado artículo 1527 CC, que surge a través del pago de buena fe por el deudor al antiguo acreedor, que tiene lugar tras la cesión antes de tener conocimiento de la misma, teniendo efectos liberatorios⁷⁰.

3.5. Responsabilidad del cedente

Debemos examinar también al respecto de esta institución la posible responsabilidad del cedente frente al cesionario. El Código Civil regula esta cuestión en el contexto de la cesión realizada a título de compraventa a través del artículo 1529, que distingue dos tipos de responsabilidad del cedente: la relativa a la existencia y legitimidad del crédito (*veritas nominis*) y la relacionada con la solvencia del deudor (*bonitas nominis*). Este precepto dice lo siguiente: “*El vendedor de buena fe responderá de la existencia y legitimidad del crédito al tiempo de la venta, a no ser que se haya vendido como dudoso; pero no de la solvencia del deudor, a menos de haberse estipulado expresamente, o de que la insolvencia fuese anterior y pública.*”

⁶⁸ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Págs. 143-144.

⁶⁹ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 144.

⁷⁰ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 149.

Aun en estos casos sólo responderá del precio recibido y de los gastos expresados en el número primero del artículo 1.518.

El vendedor de mala fe responderá siempre del pago de todos los gastos y de los daños y perjuicios”.

3.5.1. Veritas nominis

Por un lado, se deduce esta responsabilidad de la primera parte del art. 1529 CC, que hace referencia a la existencia objetiva del crédito cedido, a su validez, y la titularidad y poder de disposición del cedente sobre él. Es decir, que el cedente responde de que el crédito transmitido es real y jurídicamente exigible, así como de su facultad para cederlo⁷¹. Asimismo, el art. 348 CCom establece también que el cedente debe responder tanto de la legitimidad del crédito transmitido como de su capacidad y facultad para efectuar la cesión.

Ambos preceptos son aplicables a todas las transmisiones onerosas de créditos, incluidas las cesiones *pro soluto*, pero no rige en las cesiones *pro solvendo*, dado que en estas el cesionario conserva la posibilidad de reclamar la deuda al obligado principal si no logra cobrar⁷².

Por tanto, el cedente responderá si el crédito resulta ser inexistente (simulación, nulidad o anulabilidad del negocio originario), o si ya se había extinguido antes de la cesión debido, por ejemplo, a pago, condonación, compensación, o cumplimiento de una condición resolutoria. Asimismo, el cedente será responsable si el crédito se ve afectado por alguna excepción ya consolidada antes de la cesión, como la prescripción, y en aquellos casos en que el crédito se extinga después de la cesión, pero por causas que nacieron con anterioridad a esta⁷³.

Por el contrario, la *veritas nominis* no cubre hechos o situaciones sobrevenidas después de la cesión, como la prescripción del crédito tras la transmisión, o cualquier otro suceso que derive de causas posteriores a la transmisión del derecho⁷⁴.

Respecto a la responsabilidad por la legitimidad del crédito, esta no se limita únicamente a asegurar que el crédito existe, sino a que dicha existencia sea legítima. Esto implica que

⁷¹ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 168.

⁷² PRIETO, PANTALEÓN: ob. cit. Pág. 1110.

⁷³ PRIETO, PANTALEÓN: ob. cit. Págs. 1110-1112.

⁷⁴ PRIETO, PANTALEÓN: ob. cit. Pág. 1112.

el crédito haya nacido cumpliendo todos los requisitos exigidos por la ley, que pertenezca al cedente y que sea un derecho transmisible⁷⁵.

Para que surja la responsabilidad del cedente en relación con la legitimidad y existencia del crédito, deben cumplirse tres presupuestos. En primer lugar, se exige la buena fe tanto del cedente como del cesionario; este último no debe conocer la inexistencia del crédito, ya que, de lo contrario, la cesión sería nula. En segundo lugar, la cesión debe haberse realizado a título oneroso, quedando excluidas las transmisiones gratuitas salvo en el caso de las donaciones remuneratorias. Por último, no debe haberse pactado expresamente la exclusión de responsabilidad del 1529 CC. Las partes pueden, mediante acuerdo, exonerar al cedente de esta garantía, bien indicando expresamente tal exclusión, bien señalando que el crédito transmitido es dudoso, en cuyo caso el cesionario asume el riesgo. Sin embargo, esta exclusión no opera si el cedente conocía con certeza la inexistencia del crédito, pues en tal caso respondería igualmente, además de actuar con mala fe⁷⁶.

3.5.2. *Bonitas nominis*

El artículo 1529 del Código Civil completa la responsabilidad del cedente de buena fe, estableciendo que este responderá de la insolvencia anterior y pública del deudor, o bien si así se hubiese acordado expresamente entre las partes. De este modo, la norma general es que el cedente no asume responsabilidad alguna por la insolvencia del deudor, salvo en los supuestos mencionados⁷⁷.

Respecto a la insolvencia anterior y pública del deudor, la responsabilidad del cedente de buena fe se activa cuando, en el momento de la cesión, el deudor ya se encontraba en situación de insolvencia o existía una insolvencia inminente, siempre que esta circunstancia fuese pública. Se considera insolvente al deudor que no puede atender de manera regular sus obligaciones exigibles o que prevé no poder hacerlo en un futuro inmediato, siempre que ello no dependa de su voluntad sino de la insuficiencia de su patrimonio⁷⁸.

La insolvencia del deudor se considera pública cuando su situación sea cognoscible por cualquiera, o como mínimo en el entorno en el que actúan cedente y cesionario, que no

⁷⁵ REPRESA POLO, PATRICIA M^a.: ob. cit. Págs. 88-89.

⁷⁶ REPRESA POLO, PATRICIA M^a.: ob. cit. Págs. 91-92.

⁷⁷ REPRESA POLO, PATRICIA M^a.: ob. cit. Pág. 93.

⁷⁸ REPRESA POLO, PATRICIA M^a.: ob. cit. Pág. 101.

sea oculta. Pero incluso si la insolvencia ha sido declarada judicialmente, el cedente responderá como de buena fe salvo que el cesionario demuestre que conocía efectivamente la situación. Igualmente, si el cesionario conocía la insolvencia, será el cedente quien deba probarlo para quedar exonerado de responsabilidad⁷⁹.

En cuanto al contenido de ambas responsabilidades, la doctrina más extendida sostiene que el segundo párrafo del artículo 1529 del Código Civil se aplica al cedente tanto en lo relativo a la *bonitas nominis* como a la *veritas nominis*, es decir, que el cedente de buena fe responderá, en su caso, del precio recibido, de los gastos del contrato y de cualquier otro pago legítimo hecho para la cesión⁸⁰. Por último, cabe mencionar que el cedente de mala fe deberá responder no sólo de lo expresado por el segundo párrafo del 1529, sino también de los daños y perjuicios ocasionados al cesionario.

4. FONDOS BUITRE: NATURALEZA Y OPERATIVA

Ya hemos explicado de manera pormenorizada en que consiste el negocio jurídico de la cesión de créditos, y resaltado su importancia como base de las economías modernas, de carácter eminentemente financiero. Hemos mencionado también los “fondos buitre”, pero a continuación se analizará más detenidamente su naturaleza, origen, operativa, y sobre todo los efectos que provocan con sus actuaciones.

4.1. Operativa de los fondos buitre

Los fondos buitre, en inglés “*vulture funds*”, son entidades financieras, fondos de inversión cuyo objeto particular es la compra de deuda de empresas, de personas físicas, o incluso de Estados en crisis, con problemas de liquidez o solvencia. En España, su actividad se centra en la adquisición de carteras de préstamos impagados por empresas o particulares (*non performing loans* o NPL). Se les denomina fondos buitre porque su estrategia consiste en aprovechar situaciones en las que se detectan signos de insolvencia o un panorama financiero negativo. Al igual que estas aves carroñeras, estos fondos actúan cuando perciben debilidad o crisis, esperando obtener beneficio de activos considerados problemáticos o de difícil recuperación.

⁷⁹ REPRESA POLO, PATRICIA M^a.: ob. cit. Pág. 102.

⁸⁰ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Págs. 170-171.

Uno se preguntaría por qué se querría invertir en deuda de tan alto riesgo, pues las expectativas de cobro son prácticamente nulas. El lucro de estas operaciones surge gracias al bajo precio al que estas entidades compran la deuda, que es muy inferior al valor nominal del crédito de dudoso cobro, rebaja que los acreedores no ofrecen a los deudores antes de la cesión. Después, los fondos buitres exigen al deudor la totalidad del importe debido, y si éste resultare insolvente, ejecutan los créditos. Aunque la deuda adquirida suele tener una alta probabilidad de impago, ese bajo precio de compra permite obtener beneficios si logran recuperar una parte significativa, superior al importe que pagaron, mediante acuerdos de pago, reestructuraciones con altos tipos de interés o ejecuciones y embargos. Además, debido a que en numerosas ocasiones lo que compran son enormes carteras globales de créditos, involucrando a numerosos deudores, es muy probable que consigan recuperar la inversión de alguno de ellos. Si el obligado es una empresa cercana a la quiebra, pueden pasar a adquirir las propiedades afectas a su actividad; si es una persona física y se trata de un crédito hipotecario, su vivienda⁸¹.

Esto último sucede con enorme frecuencia, ya que uno de los principales cedentes de créditos a los fondos buitres son los propios bancos, que actúan como acreedores en los préstamos garantizados con hipoteca, de forma que, ante la morosidad de sus deudores, ceden estos activos para liberarse de riesgos y sanear sus balances⁸². De esta forma, trasladan a los fondos buitres, especializados en esas operaciones de reclamación, la tarea de gestionar el largo y complejo proceso de cobro y ejecución de los créditos, obteniendo a cambio un rendimiento que, aunque reducido, es superior al que habrían esperado de unos créditos cuyo cobro consideraban prácticamente imposible.

Por ello, estas entidades suelen disponer de equipos de gestión altamente especializados, y un sólido departamento jurídico, compuesto por abogados expertos para afrontar con eficacia los frecuentes litigios y reclamaciones derivados de su actividad. Muchas de sus operaciones acaban en procesos judiciales complejos, especialmente cuando se enfrentan a deudores que intentan frenar la ejecución de sus activos⁸³. Además, disponen de los

⁸¹ <https://asociacionafectadosporladeuda.org/blog/como-funciona-un-fondo-buitre/>. Fecha de consulta: 17/06/2025.

⁸² Recordar la función de solvencia que cumplía la cesión de créditos.

⁸³ <https://www.newtral.es/fondos-buitres-que-son/20230922/>. Fecha de consulta: 17/06/2025.

recursos financieros necesarios para soportar largos periodos de espera o esos procesos judiciales que mencionábamos hasta lograr rentabilizar o liquidar sus inversiones⁸⁴.

Su objetivo no es mantener inversiones a largo plazo ni participar en la recuperación de los proyectos en dificultad; por el contrario, aplican toda clase de estrategias para transformar sus adquisiciones en liquidez de forma rápida y con la máxima rentabilidad posible⁸⁵.

Gracias a estas operaciones, los fondos buitres consiguen adquirir activos a un coste muy inferior a su valor real de mercado, con la expectativa de que estos aumenten de precio o se revaloricen en el futuro. Su estrategia pues se centra en la especulación. En esto juega un gran papel la llamada “financiarización”.

La socióloga Greta Krippner describe este proceso, surgido en la década de 1970, como un cambio estructural en el que los beneficios económicos dejan de generarse principalmente a través de la actividad productiva para hacerlo mediante operaciones financieras. Las relaciones de poder ya no requieren de la posesión territorial directa, sino que el capital fluya libremente a través de los mercados globales, facilitando prácticas como las de los fondos buitres, que aprovechan las oportunidades surgidas de las debilidades de economías o empresas en crisis sin necesidad de intervenir en su estructura productiva real⁸⁶.

La financiarización se refiere pues a la transformación del modelo de acumulación de capital, consistente en el paso de un capitalismo basado en la producción industrial y el comercio de bienes y servicios hacia otro centrado en las actividades financieras. En este nuevo esquema, el beneficio económico proviene principalmente de operaciones en los mercados de capitales, inversión especulativa y gestión de activos, más que de la generación directa de productos o servicios⁸⁷.

⁸⁴ <https://www.sage.com/es-es/blog/fondos-buitre-que-son-como-afectan-a-las-empresas/>. Fecha de consulta: 17/06/2025.

⁸⁵ <https://www.sage.com/es-es/blog/fondos-buitre-que-son-como-afectan-a-las-empresas/>. Fecha de consulta: 17/06/2025.

⁸⁶ <https://www.elsaltodiario.com/vivienda/operacion-hercules-caixa-fondo-buitre-blackstone-imperio-fronteras>. Fecha de consulta: 17/06/2025.

⁸⁷ MASSÓ, M. y PÉREZ-YRUELA, M., «La financiarización en España: ¿la emergencia de un nuevo modelo de acumulación?». *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, nº 157, 2017, págs. 103-122.

4.2. Diferencia con los fondos de capital riesgo

A menudo se tiende a confundir los fondos buitre con los fondos de capital riesgo, pero ambos tienen características y finalidades distintas. Los fondos de capital riesgo son fondos de inversión que gestionan el dinero aportado por sus partícipes para invertir en empresas con potencial de crecimiento, con la expectativa de obtener una rentabilidad futura. Estos fondos asumen riesgos empresariales reales, dado que la empresa receptora de la inversión puede prosperar o fracasar.

Sin embargo, los fondos buitre basan su operativa en la especulación agresiva, focalizándose, como ya dijimos, en activos devaluados o con riesgo de impago, como deudas de empresas al borde de la insolvencia o de personas que se encuentran en una situación financiera delicada. Su objetivo no es impulsar o desarrollar proyectos a largo plazo, sino aprovechar las dificultades financieras de otros para obtener un rendimiento rápido y elevado⁸⁸.

4.3. Los fondos buitre en España

En España, los fondos buitre han tenido una presencia relevante, especialmente en épocas de crisis económica, cuando las dificultades de empresas y particulares se intensifican. En la actualidad, se observa un repunte en su actividad debido al aumento de los créditos fallidos, tanto en el ámbito del consumo como en el de las pequeñas y medianas empresas. Los principales sectores afectados son el sector financiero, a través de la adquisición de carteras de créditos impagados, especialmente microcréditos y deudas de pymes; y el sector inmobiliario, mediante las ejecuciones de créditos hipotecarios fallidos adquiridos a precios reducidos, con el objetivo de revender o explotar estos activos posteriormente⁸⁹.

¿Cuántas viviendas están en manos de fondos buitre? Durante la crisis de 2008, numerosas promotoras e inmobiliarias colapsaron, y en este contexto de incertidumbre y falta de liquidez, varios fondos buitre aprovecharon la situación para adquirir a bajo coste miles de créditos hipotecarios con el objetivo de reclamarlos en su integridad a los deudores. Si bien las cifras exactas pueden fluctuar dependiendo de la fuente y el

⁸⁸ <https://www.newtral.es/fondos-buitres-que-son/20230922/>. Fecha de consulta: 17/06/2025.

⁸⁹ <https://www.sdelso.com/blog/tendencias/fondos-buitre/?srsrlid=AfmBOopM01jJVn3O3xP0hRkKHFljKVMOVDsLpO4m0DW2UpTlF9Rwf7Hg>. Fecha de consulta: 18/06/2025.

momento, se estima que estos fondos podrían controlar actualmente unas 300.000 viviendas en España, adquiridas por precios muy inferiores a su valor de mercado⁹⁰.

A modo ilustrativo, en Barcelona se ha calculado que los fondos buitres han estado detrás del 25,5% de los desahucios que tuvieron lugar entre 2020 y 2022, destacando especialmente la participación de Blackstone, uno de los mayores operadores en este ámbito⁹¹.

Este fenómeno ha generado preocupación social y política, debido al impacto que estas prácticas pueden tener sobre el acceso a la vivienda y la estabilidad del mercado inmobiliario en zonas urbanas tensionadas, que actualmente supone un grave problema a escala nacional.

Cuando una entidad bancaria vende una cartera de hipotecas con el fin de sanear sus balances, los compradores suelen ser fondos buitres, cuyo único interés es maximizar el rendimiento de esas deudas adquiridas, sin vinculación alguna con la situación personal o económica de los deudores. A diferencia de los bancos, que en ocasiones pueden ofrecer reestructuraciones de deuda, estos fondos no suelen negociar condiciones favorables ni contemplar circunstancias individuales, sino que se centran en ejecutar directamente la garantía hipotecaria en caso de impago, embargar la vivienda y proceder a su venta o arrendamiento lo más rápido posible para recuperar la inversión⁹².

Sin embargo, aunque como ya hemos dicho su actividad es especialmente intensa en el ámbito de los créditos hipotecarios y el mercado inmobiliario, la influencia de los fondos buitres se ha extendido también al ámbito del consumo, afectando directamente a personas físicas en situaciones de impago cotidiano. Estos fondos adquieren carteras de micropréstamos o créditos al consumo, muchos de ellos procedentes de entidades financieras, plataformas de crédito rápido o incluso grandes superficies comerciales. Grandes superficies como Carrefour o Alcampo han llegado a ceder a fondos buitres las deudas impagadas de sus clientes, aplicando descuentos superiores al 90% sobre el valor

⁹⁰ <https://asociacionafectadosporladeuda.org/blog/como-funciona-un-fondo-buitre/>. Fecha de consulta: 18/06/2025.

⁹¹ Observatori DESC, *¿Quién desahucia en Barcelona?*, 2022.

⁹² <https://www.economiademallorca.com/articulo/mercado-inmobiliario/fondo-buitre-puede-comprarle-hipoteca-banco/20241219153917102292.html>. Fecha de consulta: 18/06/2025.

nominal de dichos créditos⁹³, lo que permite a los fondos obtener altos márgenes de beneficio con una mínima inversión.

Este tipo de cesiones después se manifiesta muchas veces en un endurecimiento de las condiciones de cobro, incluyendo desorbitados intereses moratorios, amenazas de inclusión en ficheros de morosos o presión para el pago inmediato, sin margen para la negociación. En consecuencia, se genera un entorno de especial vulnerabilidad y estrés para el deudor, donde la deuda, lejos de extinguirse o reestructurarse, se convierte en un instrumento de presión económica sobre personas ya de por sí en una situación financiera desfavorable.

5. PROBLEMÁTICAS JURÍDICAS DE LA CESIÓN DE CRÉDITOS A FONDOS BUITRE

Este apartado analiza algunas de las principales problemáticas jurídicas que surgen cuando el adquirente del crédito en la cesión es un fondo de inversión con fines puramente especulativos, tanto desde la perspectiva del marco civil y procesal general como desde la óptica de la protección del deudor. Se abordarán cuestiones como los límites contractuales a la cesión, el derecho de retracto del deudor en caso de créditos litigiosos, la posible existencia de cláusulas abusivas en los contratos, los problemas procesales de legitimación activa de los fondos cesionarios y, por último, los riesgos derivados de la cesión de datos personales en este tipo de operaciones.

5.1. El principio de autonomía de la voluntad y limitación contractual a la cesión de créditos

En la primera parte de este trabajo, al abordar el régimen de la cesión de créditos, ya vimos que en el Derecho español la cesión de créditos es libre por el art. 1112 CC, que establece como principio general la posibilidad de ceder créditos como cualquier otro derecho salvo pacto en contrario y siempre con sujeción a la ley: *“Todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación son transmisibles con sujeción a las leyes, si no se hubiese pactado lo contrario”*.

⁹³ <https://www.cadtm.org/Otro-nicho-de-mercado-Carrefour-o-Alcampo-venden-a-fondos-buitre-los-creditos> Fecha de consulta: 18/06/2025.

Por tanto, aquí entra en juego de nuevo la cuestión de la validez del *pactum de non cedendo* que también analizábamos. Muchos autores dudan de su validez, pero el Tribunal Supremo en su Sentencia 84/2016 de 19 de febrero de 2016⁹⁴ la reconoce plenamente: *“En definitiva, las partes, conforme al artículo 1112 del Código Civil, excluyeron la transmisibilidad de los derechos derivados de la obligación mediante el pacto en contrario, es decir, el pactum de non cedendo. [...] En efecto, como se ha señalado, las partes no configuraron o restringieron el alcance del pacto bien a una transmisión propiamente dicha del derecho de crédito, o bien a una prohibición de disponer o, en su caso, a una mera obligación de no disponer, sino que acordaron un auténtico pacto de no cesión a los efectos de evitar cualquier transmisión o circulación negocial de los derechos de cobro derivados del contrato de suministro y su validez y eficacia frente al comprador estableciendo, por tanto, la legitimación para el cobro en la esfera únicamente del suministrador y no de terceros ajenos a esta relación contractual”*.

Por tanto, podríamos afirmar que si en el contrato que dio origen al crédito original se hubiera incluido una cláusula limitativa de la transmisión de esta naturaleza, la cesión realizada al fondo buitre sería nula de pleno derecho, por el principio de autonomía de la voluntad que recoge el art. 1112 CC al respecto de este negocio jurídico. Como dijo el Tribunal Supremo en la Sentencia 875/2002, 26 de Septiembre de 2002⁹⁵, *“el principio de autonomía de la voluntad es esencial, pero lo es tanto para la cesión de crédito como para la limitación de la misma”*.

Tras analizar la eficacia jurídica del pacto de no cesión, y recordar que la cesión de créditos puede realizarse sin el consentimiento o conocimiento del deudor, salvo que se haya pactado expresamente lo contrario, hay que hacerse una pregunta: ¿podría considerarse abusivo efectuar esa cesión sin informar al deudor, aun cuando no exista un *pactum de non cedendo*?

En mi opinión, sí puede calificarse como abusivo, especialmente cuando afecta a consumidores o deudores vulnerables, ya que se les está privando del conocimiento de quién es su nuevo acreedor y se están limitando sus posibilidades de defensa, oposición, y sobre todo de negociación. Esta falta de transparencia contradice el principio de buena fe contractual que debe regir las relaciones jurídicas, y puede situar al deudor en una

⁹⁴ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 84/2016, de 19 de febrero de 2016, Rec. 2490/2013, FD Segundo, (RJ\2016\541), Aranzadi Instituciones.

⁹⁵ Tribunal Supremo, Sala Primera de lo Civil, Sentencia 875/2002, de 26 de Septiembre de 2002, Rec 687/1997, FD Tercero, (ES:TS:2002:6222), Iberley.

posición de indefensión, agravada además por el hecho de que el nuevo acreedor sea un fondo buitre, cuya forma de actuar, como ya expusimos anteriormente, suele caracterizarse por métodos de cobro especialmente agresivos y escasa disposición a la negociación.

5.2. Créditos litigiosos y el derecho de retracto del deudor del artículo 1535 del Código Civil

El art. 1535 CC recoge la figura del retracto del crédito litigioso, también conocido como retracto anastasio. Este mecanismo otorga al deudor la facultad de extinguir la deuda mediante el pago al cesionario del mismo importe que éste ha abonado para adquirir el crédito, pero únicamente en aquellos supuestos en los que el crédito se haya vuelto litigioso⁹⁶: *“Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho. Se tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste a la demanda relativa al mismo. El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve días, contados desde que el cesionario le reclame el pago”*.

El Tribunal Supremo definió el concepto de crédito litigioso en una sentencia de 1969, estableciendo lo siguiente⁹⁷: *“aunque en sentido amplio, a veces se denomina ‘crédito litigioso’ al que es objeto de un pleito, bien para que en este se declare su existencia y exigibilidad, o bien para que se lleve a cabo su ejecución, sin embargo, en el sentido restringido y técnico que lo emplea el artículo 1.535 de nuestro Código Civil, ‘crédito litigioso’, es aquél que habiendo sido reclamada judicialmente la declaración de su existencia y exigibilidad por su titular, es contradicho o negado por el demandado, y precisa de una sentencia firme que lo declare como existente y exigible; es decir, el que es objeto de una ‘litis pendencia’, o proceso entablado y no terminado, sobre su declaración”*.

El origen de esta facultad del deudor en caso de cesión de créditos aparece en el Derecho Romano, donde la conocida como Lex Anastasiana, una constitución imperial promulgada por el emperador Anastasio en Constantinopla en el año 506 d.C.⁹⁸,

⁹⁶ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.: ob. cit. Pág. 1821.

⁹⁷ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 690/1969, de 16 de diciembre de 1969.

⁹⁸ FERNÁNDEZ BELZUNEGUI, P., *Lex Anastasiana. La cesión de créditos en los siglos V-VI y su contexto histórico*, 2020. Disponible en: <https://www.educacion.gob.es/teseo/mostrarRef.do?ref=457971>

contemplaba la posibilidad de que el deudor extinguiese su obligación pagando al nuevo acreedor únicamente la cantidad que este había desembolsado para adquirir el crédito, por “razones de humanidad y benevolencia”⁹⁹, y para evitar que el cesionario obtuviese de la cesión un beneficio superior al precio que él mismo había satisfecho.

En el sistema actual, esta posibilidad protectora ha desaparecido para los créditos no litigiosos, permitiendo que el acreedor original ceda la deuda con importantes descuentos, mientras el deudor ni se beneficia de esa rebaja, ni tiene la opción de igualar la oferta del cesionario: el perjuicio se concentra en el deudor, mientras que la ventaja económica la disfruta un tercero totalmente ajeno a la relación crediticia originaria, como es el fondo buitres¹⁰⁰.

Pero es que más aún, para poderse ejercitar por el deudor el retracto anastasio del 1535 CC, no sólo tiene que encajar el crédito en el específico concepto de “crédito litigioso” establecido por el Tribunal Supremo que mencionábamos anteriormente, sino que además se requiere que la cesión afecte a un crédito litigioso concreto e individualizable¹⁰¹: “*A la vista de cuanto antecede, podemos concluir que no cabe proyectar la figura del retracto de crédito litigioso cuando éste ha sido transmitido conjuntamente con otros, en bloque, por sucesión universal, no de forma individualizada, de acuerdo con la doctrina sentada por esta Sala y que, ahora, confirmamos*”.

La mayoría de las operaciones de cesión realizadas a fondos buitres se formalizan mediante transmisiones en bloque, cesiones de enormes carteras de créditos impagados, fijando un precio único por el conjunto de los títulos transferidos, sin desglose individualizado, por lo que no se puede ejercitar el retracto anastasio en estos casos, al no poderse conocer el precio específico que pagó el cesionario por un crédito en particular¹⁰².

Esta situación, unida a la ausencia de un deber de información al deudor sobre la cesión, y al breve plazo establecido por la ley para ejercitar el retracto anastasio, nueve días desde que el cesionario le reclame el pago, limita gravemente la eficacia real de este

⁹⁹ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 976/2008, de 31 de octubre de 2008, vLex. <https://vlex.es/vid/retracto-credito-litigioso-1-cc-50694068>.

¹⁰⁰ <https://www.hayderecho.com/2016/02/08/pactos-medidas-y-fondos-buitres/>. Fecha de consulta: 19/06/2025.

¹⁰¹ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 165/2015, 1 de Abril de 2015, vLex. <https://vlex.es/vid/567903046>.

¹⁰² <https://blog.sepin.es/2019/07/cesion-bloque-creditos-derecho-retracto-deudor>. Fecha de consulta: 19/06/2025.

mecanismo, que se convierte en una figura de escasa aplicación práctica en el contexto actual de cesiones masivas a los fondos buitres.

5.3. Potenciales cláusulas abusivas

El modo de actuar de los fondos buitres no se limita únicamente a la adquisición y de créditos a bajo coste y su posterior reclamación, sino que en muchas ocasiones implica la imposición de cláusulas contractuales abusivas en sus relaciones con particulares, al renegociar o reestructurar la deuda adquirida; al arrendar o enajenar los inmuebles obtenidos tras ejecutar hipotecas o promover desahucios; o en los acuerdos extrajudiciales de pago.

Las cláusulas abusivas y las acciones de nulidad aparecen reguladas en el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios de 2007 y en la Ley 7/1998, de Condiciones Generales de la Contratación para el caso de los contratos de adhesión. Para conocer qué se entiende legalmente como cláusula o condición abusiva tenemos que acudir a los arts. 80 y siguientes del TRLCU. El art. 82 apartado primero dice lo siguiente: *“1. Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato”*. Lo importante es que causen en perjuicio de la parte débil del contrato un desequilibrio de las obligaciones que contiene el contrato.

Este mismo precepto pasa después a enlistar en su apartado cuarto una serie de cláusulas que en todo caso se considerarán abusivas: *“4. No obstante lo previsto en los apartados precedentes, en todo caso son abusivas las cláusulas que, conforme a lo dispuesto en los artículos 85 a 90, ambos inclusive:*

- a) vinculen el contrato a la voluntad del empresario,*
- b) limiten los derechos del consumidor y usuario,*
- c) determinen la falta de reciprocidad en el contrato,*
- d) impongan al consumidor y usuario garantías desproporcionadas o le impongan indebidamente la carga de la prueba,*
- e) resulten desproporcionadas en relación con el perfeccionamiento y ejecución del contrato, o*

f) contravengan las reglas sobre competencia y derecho aplicable”.

También debemos mencionar las consecuencias que tiene incluir una cláusula que resulte ser de este tipo en un contrato, que aparecen en el primer párrafo del art. 83 TRLCU: *“Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas”.*

Una vez entendido el concepto de cláusula abusiva, que es aquella que causa un desequilibrio importante en perjuicio del consumidor y que no ha sido negociada individualmente, resulta fundamental analizar cómo este tipo de condiciones se manifiestan en los contratos adquiridos o gestionados posteriormente por los fondos buitre. Estas entidades, al comprar grandes carteras de créditos, heredan muchas veces contratos antiguos con condiciones abusivas, o bien introducen este tipo de cláusulas *a posteriori*. Cabe mencionar que, cuando los fondos buitre arriendan inmuebles, sus contratos a veces contienen manifestaciones donde se afirma que las cláusulas fueron negociadas individualmente entre arrendador e inquilino, aunque en la práctica los arrendatarios no tuvieron acceso previo al contrato ni posibilidad real de negociación sobre sus condiciones¹⁰³.

A continuación, se detallan algunas de las cláusulas más controvertidas utilizadas en este contexto, sobre todo relativas a los arrendamientos de viviendas, las cuales han generado conflicto tanto por su contenido como por su modo de aplicación¹⁰⁴.

- Repercusión indirecta de gastos para sortear la limitación legal de rentas

Algunos contratos repercuten de manera indirecta ciertos gastos para sortear la limitación legal de rentas. La Ley de Arrendamientos Urbanos impide en su art. 18.1 párrafo tercero, al actualizar anualmente la renta, someterla a un incremento que supere el IPC, por lo que algunos fondos trasladan a los inquilinos gastos adicionales, como el importe del IBI o los gastos de la comunidad, incrementando de forma encubierta el coste total de la vivienda. En determinados casos, además, se impone la contratación obligatoria de

¹⁰³ <https://sindicatdellogateres.org/es/primer-juicio-contras-el-fondo-buitre-azora-por-clausulas-abusivas-en-los-contratos-de-alquiler/>. Fecha de consulta: 19/06/2025.

¹⁰⁴ <https://sindicatdellogateres.org/es/primer-juicio-contras-el-fondo-buitre-azora-por-clausulas-abusivas-en-los-contratos-de-alquiler/>. Fecha de consulta: 19/06/2025.

seguros de impago a cargo del arrendatario, un gasto que legalmente también corresponde al arrendador.

- “Bonificaciones” o actualizaciones fraudulentas de la renta

Otros contratos incluyen cláusulas que denominan “bonificaciones”, que directamente permiten aumentos interanuales de la renta superiores al IPC, sin disimularlos en la imputación de otros gastos, vulnerando de igual forma lo dispuesto en la normativa vigente. Se han visto por ejemplo subidas automáticas de hasta un 20% del alquiler.

- Posibilidad abusiva de retención de la fianza

Se reserva al arrendador la facultad de retener la totalidad de la fianza por incumplimientos mínimos o poco relevantes, como no haber pintado las paredes, a pesar de que los tribunales han considerado esta causa insuficiente para justificar la pérdida de la garantía depositada.

- Cláusulas relativas a intereses abusivos y al pacto de anatocismo

En el caso de créditos o préstamos adquiridos por fondos buitres, es frecuente la inclusión de intereses de demora desproporcionados o el “pacto de anatocismo”, por el cual los intereses vencidos se suman al capital pendiente, generando nuevos intereses y aumentando la deuda, muchas veces sin informar debidamente al deudor o asegurar su comprensión al respecto de la naturaleza y alcance de estas cláusulas. También se incluyen gastos de gestión o comisiones que engrosan el montante debido.

Si nos encontramos ante un contrato donde aparecen unos intereses desorbitados, entra en juego el art. 1 de la Ley de 23 de julio de 1908 sobre nulidad de los contratos de préstamos usurarios, que establece lo siguiente: *“Será nulo todo contrato de préstamo en que se estipule un interés notablemente superior al normal del dinero y manifiestamente desproporcionado con las circunstancias del caso o en condiciones tales que resulte aquél leonino, habiendo motivos para estimar que ha sido aceptado por el prestatario a causa de su situación angustiosa, de su inexperiencia o de lo limitado de sus facultades mentales”*.

- Penalizaciones desproporcionadas por retraso en la entrega de llaves

Algunas cláusulas prevén penalizaciones de hasta el 300% de la renta diaria por cada día de retraso en la entrega de las llaves tras la finalización del contrato, sin prever

contraprestación similar en caso de incumplimiento por parte del arrendador, siendo manifiestamente abusivas por desequilibrio entre las obligaciones de las partes.

- Autorización genérica para la inclusión en registros de morosos

Se exige al inquilino la autorización previa e indiscriminada para su posible inclusión en ficheros de morosos, sin garantizar el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en la normativa de protección de datos ni prever un tratamiento recíproco en caso de incumplimiento por parte del arrendador.

- Exoneración de responsabilidad por falta de habitabilidad

Se incluyen cláusulas que liberan al arrendador de responsabilidad en caso de interrupción de suministros básicos (agua, luz, gas), incumpliendo su obligación de garantizar la habitabilidad mínima de la vivienda.

- Derecho del arrendador a realizar visitas periódicas sin consentimiento expreso

Determinadas cláusulas permiten al arrendador acceder a la vivienda para inspeccionarla sin requerir el consentimiento previo del inquilino.

- Renuncia unilateral a indemnización en caso de incumplimiento por parte del arrendador

Los contratos impiden al arrendatario exigir indemnización alguna si el arrendador incumple sus obligaciones, aunque sí se prevén penalizaciones para el inquilino en caso de incumplimiento.

- Imposición de gastos judiciales al arrendatario

Algunas cláusulas obligan al inquilino a asumir la totalidad de los gastos judiciales en caso de litigio ante un incumplimiento, incluso si finalmente no resultara responsable.

5.4. Problemas con la legitimación activa en procedimientos judiciales

En los casos en que un fondo buitre reclama judicialmente una deuda tras adquirirla a un banco u otra entidad financiera, es fundamental que acredite de manera suficiente su legitimación activa. Es decir, debe demostrar que efectivamente ha adquirido el crédito en cuestión, y no basta con un certificado emitido unilateralmente por el propio fondo, como en ocasiones suelen aportar. Si no se aporta el contrato de cesión concreto, o un

certificado notarial de la cesión, el deudor puede oponerse por falta de legitimación activa del demandante.

Además de acreditar la titularidad del crédito, el fondo debe probar la existencia real de la deuda. Conforme al art. 217.2 LEC, corresponde al actor la carga de demostrar tanto el origen contractual de la obligación como la cuantía reclamada, mediante documentos como el contrato originario, certificados de deuda y extractos que justifiquen los impagos. Si estos elementos no se aportan de forma suficiente, la reclamación judicial carece de sustento probatorio.

En definitiva, para ejercer válidamente la acción de reclamación, el fondo cesionario debe probar tanto su condición de titular legítimo del crédito como la efectiva existencia de la deuda, mediante documentación adecuada y completa¹⁰⁵.

Otro de los problemas procesales que se suele dar en cuanto a su legitimación activa es que en numerosos casos, estas entidades inician procedimientos de reclamación de deuda sin aportar adecuadamente el poder del procurador, requisito imprescindible para actuar válidamente en juicio. Asimismo, cuando la cesión de créditos se ha realizado de forma global, vendiéndose una cartera de deudas, los fondos en ocasiones no aportan documentación que identifique de manera individualizada el crédito concreto objeto de litigio. La falta de estos documentos específicos permite, por tanto, que el deudor pueda oponerse alegando la inexistencia de legitimación activa por parte del demandante.

5.5. Posibles vulneraciones de la protección de datos personales en la cesión de créditos

Aunque como ya hemos ido viendo, la cesión de créditos es válida sin necesidad de contar con el consentimiento del deudor, esta operación plantea dudas relevantes desde la perspectiva del Derecho de protección de datos personales. Y es que, al cederse un crédito, también se transmite al nuevo acreedor información identificativa del deudor necesaria para reclamar el pago, como el nombre, domicilio, DNI o situación económica del deudor, lo que entra de lleno en el ámbito de aplicación de la normativa sobre protección de datos, ya que se está compartiendo información de carácter personal con un tercero. La legislación en materia de datos personales establece como regla general la

¹⁰⁵ <https://oportunalegal.es/defenderse-de-una-demanda-de-un-fondo-buitre-parte-ii/>. Fecha de consulta: 22/06/2025.

necesidad del consentimiento para el tratamiento y cesión de datos, salvo que exista una habilitación legal o justificación legítima¹⁰⁶.

Esta transferencia de datos podría vulnerar los principios de licitud, transparencia y minimización del tratamiento contenidos en el art. 5.1 del Reglamento 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, especialmente cuando la cesión se produce sin que el deudor sea debidamente informado o sin que se limite el uso de la información a lo estrictamente necesario. Esta situación se agrava en los casos de ventas en bloque de carteras de deuda, donde los datos de cientos o miles de personas se transmiten de forma automatizada, sin control efectivo.

Aunque existen excepciones que permiten la cesión de datos sin consentimiento, el conflicto entre la normativa civil y la de protección de datos no está plenamente resuelto, lo que genera una importante zona gris o laguna legal.

5.6. Legalidad de las actuaciones de los fondos buitres

En términos estrictos, la actividad de los fondos buitres es plenamente legal, aunque sus prácticas resultan a menudo éticamente cuestionables. La controversia se agrava en aquellos casos en los que sí incurren en conductas ilícitas, como la inclusión de cláusulas abusivas o la imposición de intereses desproporcionados y usurarios en las reestructuraciones de deuda, como ya hemos visto. También cuando al alquilar los inmuebles adjudicados, disponen cláusulas abusivas en los contratos de arrendamiento, obligando al inquilino a abonar gastos que son responsabilidad del propietario por ley¹⁰⁷.

Además, en muchas ocasiones recurren a métodos de presión para forzar el pago de las deudas que rozan que podrían ser calificadas como situaciones de acoso o intimidación. No obstante, estas entidades conocen con detalle los márgenes legales y procuran actuar sin sobrepasarlos.

En España, actualmente no existe una ley que regule la actividad de los fondos buitres. Sin embargo, algunos países de nuestro entorno sí han implementado ciertas normas dirigidas

¹⁰⁶ CUADRADO PÉREZ, C.: ob. cit. Pág. 134.

¹⁰⁷ <https://www.elsaltodiario.com/fondos-buitre/sindicato-inquilinas-demanda-al-buitre-nestar-azora-clausulas-abusivas-contratos>. Fecha de consulta: 17/06/2025.

a limitar o regular su operativa¹⁰⁸. El Parlamento Belga aprobó el 12 de julio de 2015 la Ley relativa a la lucha contra las actividades de los fondos buitre, aunque se refiere fundamentalmente a la compra de deuda soberana. Esta norma fue ratificada posteriormente por su Tribunal Constitucional tras haber sido rechazado el recurso de NML Capital Ltd. solicitando la anulación de la ley.

Para mejorar la situación, resultaría oportuno abordar la cuestión desde una perspectiva legal más garantista.

En primer lugar, considero que sería conveniente que, aunque no se exija el consentimiento del deudor para la cesión del crédito por las necesidades del tráfico mercantil, sí se debería implantar una regulación que garantice su conocimiento efectivo, con el fin de colocarle en una posición más favorable a la hora de ejercitar los derechos que le reconoce el ordenamiento frente a la cesión, como por ejemplo el retracto anastasiano.

A este respecto, se podría exigir que dicha comunicación cumpla los mismos estándares de rigor y formalidad que los exigidos en el ámbito procesal para considerar válidamente notificado al demandado, o en el ámbito administrativo para entender notificado al administrado. Se trata, en definitiva, de asegurar que el deudor dispone de información clara y conoce efectivamente la cesión producida, la fecha en que se ha efectuado y la identidad de su nuevo acreedor.

En segundo lugar, se podría ampliar el breve plazo otorgado por el CC para ejercitar el retracto anastasiano del 1535, o incluso reconocerlo también para las cesiones de créditos no litigiosos.

Cabe preguntarse por qué el único que se puede beneficiar de la rebaja en el importe a pagar por el crédito son estas entidades especulativas, pero no los propios deudores, a los que, a pesar de encontrarse muchas veces en dificultades económicas, no se les ofrece dicha rebaja por parte de los bancos o las empresas prestamistas.

Se genera aquí una oportunidad poco ética de negocio, de manera que el fondo buitre obtiene enormes beneficios sin que exista una generación real de riqueza en términos productivos o sociales.

¹⁰⁸ <https://www.newtral.es/fondos-buitres-que-son/20230922/>. Fecha de consulta: 17/06/2025.

Como ya vimos al explicar el negocio jurídico de cesión de créditos, dado que en España no existe la obligación legal de informar al deudor ni de obtener su consentimiento para realizar la cesión de los créditos, los bancos pueden vender esas deudas a los fondos buitres sin necesidad de realizar trámites adicionales ni enfrentar mayores obstáculos¹⁰⁹.

Hay que insistir en que esta falta de transparencia pueda generar desprotección para los deudores, quienes muchas veces desconocen que su deuda ha cambiado de titular y que ahora deben enfrentarse a un nuevo acreedor.

6. CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS DE LA CESIÓN DE CRÉDITOS A FONDOS BUITRE

Las cesiones de créditos a los fondos buitres han generado en los últimos años un intenso debate tanto en el ámbito jurídico como en el social y económico, especialmente en relación con la ética de su actuación y de su forma de lucrarse.

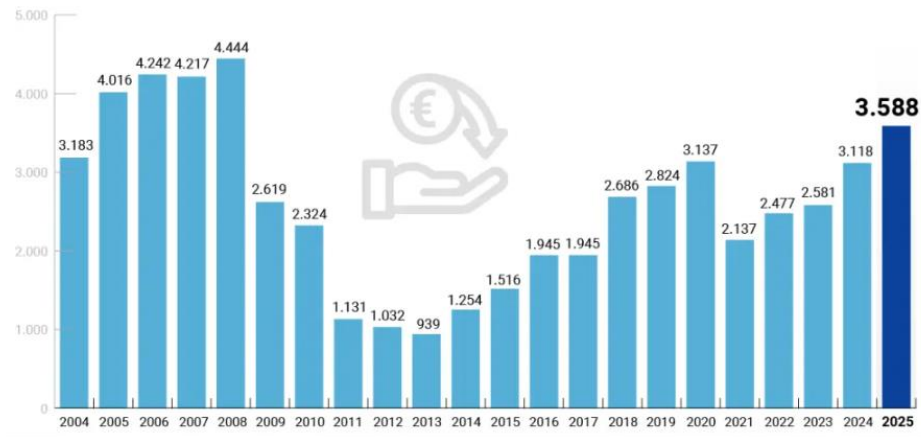
Como se ha expuesto anteriormente, el *modus operandi* de estos fondos se caracteriza por la adquisición de carteras de deuda a bajo precio, sin que exista una relación previa con el deudor ni un interés en su viabilidad económica, sino más bien en la maximización del beneficio a corto plazo.

Este fenómeno toma parte también del auge de los microcréditos al consumo, que proliferaron en España especialmente tras la crisis financiera de 2008. La expansión de este tipo de financiación, a menudo concedida con escasos controles de solvencia, dirigida a hogares vulnerables, y muchas veces con intereses bastante elevados, ha generado un volumen significativo de deuda impagada que también ha sido objeto de cesiones masivas.

De esta manera, una gran parte de la deuda de particulares ha terminado en manos de fondos que no participaron en la relación contractual original y cuya estrategia empresarial puede agravar la situación económica de los deudores.

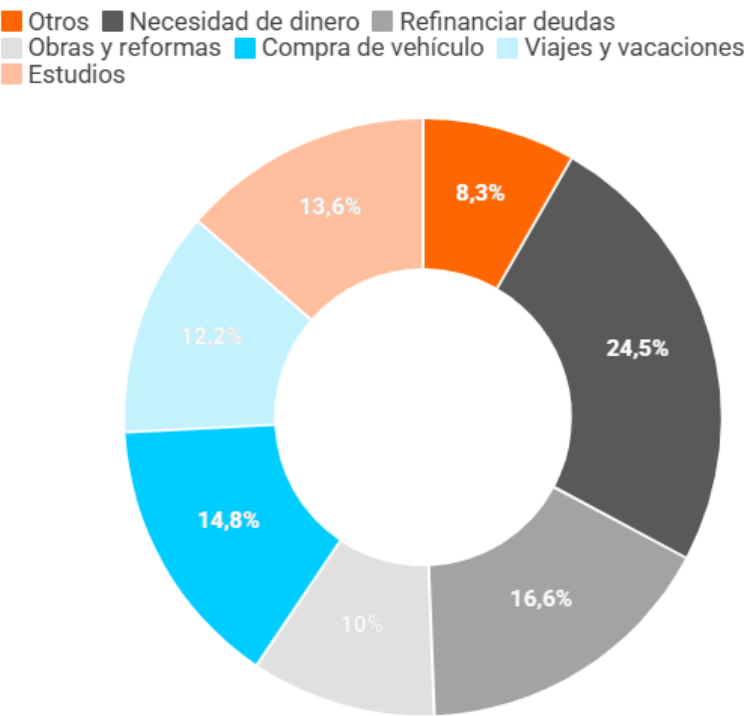
¹⁰⁹ <https://asociacionafectadosporladeuda.org/blog/como-funciona-un-fondo-buitre/>. Fecha de consulta: 18/06/2025.

A continuación podemos observar la evolución del crédito al consumo concedido entre 2004 y 2025 en España:



1. Evolución del crédito al consumo concedido (millones de euros)
Fuente: Banco de España y 20minutos

Y también podemos ver a qué destinan los consumidores el microcrédito solicitado. El 16,6% de ellos utilizan el dinero prestado para refinanciar deudas anteriores:



2. Destino de los microcréditos (2024)
Fuente: Asufin, elEconomista

Las consecuencias de esta práctica se contemplan también en otras áreas, sociales y económicas, no sólo en la esfera personal de los deudores. Especial mención merece su impacto en el mercado de la vivienda, donde la actuación de estos fondos ha contribuido a procesos de desahucio, generando tensiones en el acceso a la vivienda en determinadas zonas urbanas y contribuyendo al alza de precios en el que se ve inmerso actualmente este mercado en España. Asimismo, la presión ejercida sobre familias y consumidores con dificultades económicas puede derivar en un deterioro de su situación financiera y personal, especialmente si se logra ejecutar el desahucio, con efectos negativos para su integración en la sociedad.

A continuación, se analizan con mayor detalle las principales consecuencias sociales y económicas derivadas de la cesión de créditos a estas entidades.

6.1. Impacto en el derecho a la vivienda

La actividad de los fondos buitre en el ámbito inmobiliario español no se ha limitado únicamente a la gestión y cobro de carteras de deuda hipotecaria impagada, sino que se ha extendido a la adquisición y explotación directa, casi siempre especulativa, sobre la vivienda. Desde el estallido de la burbuja inmobiliaria de 2008, la banca se ha desprendido de activos financieros de dudoso cobro ligados al ladrillo por casi 263.000 millones de euros¹¹⁰.

Estos fondos no solo compran créditos hipotecarios impagados para la posterior ejecución y desahucio de los propietarios originales, sino que también adquieren viviendas procedentes de dichas ejecuciones para su venta o alquiler en el mercado libre, apareciendo muchas veces como grandes tenedores. Su intervención se caracteriza por seguir una lógica de rentabilidad inmediata, que no tiene en cuenta la función social de la vivienda reconocida por la Constitución ni las condiciones de vulnerabilidad de muchos inquilinos.

Cataluña y Madrid son las Comunidades Autónomas donde hay mayor número de viviendas en manos de los fondos buitre, un 11,1% y un 10,3% respectivamente¹¹¹. Desde

¹¹⁰ <https://cincodias.elpais.com/companias/2024-08-21/la-banca-se-desprende-de-activos-toxicos-por-263000-millones-desde-2008.html#:~:text=comenzaron%20a%20vender%20grandes%20carteras,000%20millones%2C%20seg%C3%BAAn%20este%20estudio>. Fecha de consulta: 23/06/2025.

¹¹¹ <https://www.elblogsalmon.com/economia/problema-precio-alquileres-espana-no-fondos-buitres-apenas-tienen-8-viviendas-disponibles>. Fecha de consulta: 23/06/2025.

que Blackstone comenzó a operar en España en la década de 2010, se ha hecho con al menos 146.320 viviendas¹¹².

Otro fenómeno especialmente controvertido ha sido la adquisición de promociones de vivienda de protección oficial (VPO) por parte de estos fondos, operación que vacía de contenido la función pública y social de este tipo de vivienda, al convertirla en un activo especulativo sometido a las reglas del mercado. En 2013, la Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo de Madrid vendió 1.860 viviendas de protección oficial a Blackstone por 128,5 millones de euros, lo que equivalía a una media de 69.000 euros por piso¹¹³. Estas operaciones supusieron la pérdida de un parque público que debía haberse destinado a garantizar el acceso a vivienda de familias con recursos limitados, y que hoy forma parte del mercado privado de alquiler.

En conjunto, estas prácticas han generado un impacto significativo en el acceso a la vivienda, especialmente en zonas urbanas y masificadas como Madrid o Barcelona, contribuyendo al incremento de los precios, la reducción de la oferta de vivienda asequible y un aumento de la conflictividad social en torno a los desahucios. Se debilita así el derecho a una vivienda digna reconocido en el art. 47 CE, mientras el interés económico de los grandes tenedores se impone al interés general.

6.2. Despersonalización del crédito

Uno de los efectos más preocupantes de la actuación de los fondos buitre en el mercado crediticio es la despersonalización de la relación entre acreedor y deudor. En la banca convencional, el deudor mantiene una relación directa y teóricamente basada en la confianza mutua: existe posibilidad de negociación o refinanciación de la deuda. Sin embargo, con la cesión de créditos a estas entidades, esta relación deja de tener en cuenta las circunstancias personales del deudor.

La despersonalización del crédito tiene implicaciones jurídicas relevantes. Es habitual que los deudores ni siquiera sean informados de que su crédito ha sido transmitido a un tercero, generando una situación de total incertidumbre: los afectados desconocen quién ostenta la titularidad de su deuda, a quién deben pagar o con quién pueden negociar

¹¹² <https://www.elsaltodiario.com/vivienda/operacion-hercules-caixa-fondo-buitre-blackstone-imperio-fronteras>. Fecha de consulta: 23/06/2025.

¹¹³ <https://www.eleconomista.es/vivienda/noticias/5018630/07/13/Madrid-vende-a-Blackstone-1860-pisos-a-un-precio-de-69000-euros.html>. Fecha de consulta: 23/06/2025.

eventuales soluciones. Esto debilita el principio de seguridad jurídica, afectando al derecho de defensa del deudor y dificultando cualquier intento de solución extrajudicial del conflicto.

Es más, de manera intencional, los fondos buitres tratan de que el deudor no conozca de manera clara o efectiva la cesión para que no pueda ejercitar el retracto del 1535 CC. Para ejercitar este derecho, en el brevísimo plazo de 9 días desde la reclamación del cesionario, es imprescindible saber que la cesión ha tenido lugar. Por ello, los fondos diseñan estrategias que dificultan esta información: envíos postales sin certificar, lo que dificulta demostrar el plazo de los 9 días¹¹⁴, o notificaciones incluidas entre otros documentos irrelevantes. Además, los escritos suelen estar redactados de forma confusa, omitiendo datos esenciales como la identificación del cesionario, el importe real pagado por el crédito o la mención expresa al derecho de retracto del deudor, impidiendo así que este pueda valorar adecuadamente si le interesa ejercerlo¹¹⁵. De este modo, la apariencia de legalidad encubre una clara vulneración de los derechos básicos del deudor.

Ya hemos mencionado que los fondos buitres carecen de interés en mantener una relación continuada con el deudor. Su modelo de negocio se basa en la rápida recuperación de los créditos adquiridos a precio reducido, mediante la ejecución de garantías o acciones judiciales, en lugar de facilitar acuerdos de pago o reestructuraciones.

6.3. Presión sobre los deudores

A lo largo de este trabajo ya hemos mencionado tanto el auge de los microcréditos, como el empleo de tácticas agresivas por parte de los fondos buitres para cobrar las deudas, que rozan la intimidación o el acoso, y el desenlace final al que se enfrentan muchos deudores responsables de créditos cedidos de carácter hipotecario, que es el lanzamiento o desahucio de sus viviendas.

Estas tácticas agresivas son tales como el acoso telefónico, la intimidación escrita mediante cartas amenazantes, o la inclusión incorrecta de los individuos en bases de datos de morosos¹¹⁶. Esta última tiene mucho que ver con lo que se denomina “exclusión

¹¹⁴ https://cincodias.elpais.com/cincodias/2014/02/28/mercados/1393614176_664066.html. Fecha de consulta: 24/06/2025.

¹¹⁵ <https://www.hayderecho.com/2014/05/07/ventas-de-hipotecas-a-fondos-buitre-y-retracto-del-deudor/>. Fecha de consulta: 24/06/2025.

¹¹⁶ <https://www.lex4you.es/que-derechos-tienes-si-un-fondo-buitre-se-convierte-en-tu-acreedor/>. Fecha de consulta: 24/06/2025.

financiera”, pues afecta a la capacidad de la persona implicada de obtener créditos, préstamos, o incluso contratar servicios como telefonía o suministros, ya que las empresas consultan estas listas para evaluar la solvencia. Además, si la inclusión es indebida puede dañar el honor y la reputación de la persona, generando también un daño moral¹¹⁷.

7. LOS DERECHOS DEL DEUDOR FRENTE A LOS FONDOS BUITRE

Como se ha comentado previamente, uno de los derechos más relevantes del deudor cuando su crédito ha sido cedido a un tercero es la posibilidad de ejercer el derecho de retracto, conforme al artículo 1535 del Código Civil, que le permite extinguir la deuda pagando al cesionario el mismo precio por el que adquirió el crédito. Sin embargo, también hemos mencionado que en ocasiones es difícil de ejercitar en la práctica, ya que es imprescindible que el deudor conozca tanto la existencia de la cesión como el precio de venta del crédito, lo cual no siempre sucede, ya que muchas veces los fondos evitan facilitar esta información o se trata de cesiones globales de créditos para las que no se prevé este derecho¹¹⁸.

Otra cuestión que también se ha explicado es la posibilidad de que en el ámbito procesal el deudor se oponga judicialmente a la reclamación si el fondo buitre no acredita debidamente su legitimación activa. El fondo debe aportar documentación suficiente y específica que pruebe la cesión del crédito concreto objeto de reclamación, y no limitarse a presentar documentos genéricos de cesión masiva, ni certificados emitidos por la propia entidad.

El deudor también tiene derecho a la protección frente a cláusulas abusivas. Si se demuestra que dichas cláusulas no han sido negociadas individualmente o que generan un desequilibrio entre las partes, pueden considerarse cláusulas abusivas y, por tanto, serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no incluidas en el contrato, conforme a lo

¹¹⁷ <https://www.legalpigeon.com/registro-morosos-derecho-indemnizacion-inclusion/#:~:text=financiaci%C3%B3n%20o%20pr%C3%A9stamos-.Represalias%20de%20la%20inclusi%C3%B3n%20en%20el%20registro%20de%20morosos,dicha%20inclusi%C3%B3n%20en%20el%20registro>. Fecha de consulta: 24/06/2025.

¹¹⁸ <https://www.economiademallorca.com/articulo/mercado-inmobiliario/fondo-buitre-puede-comprarle-hipoteca-banco/20241219153917102292.html>. Fecha de consulta: 25/06/2025.

previsto en el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

En cuanto a la protección frente a los posibles desahucios, durante la pandemia de COVID-19, el Gobierno aprobó el Real Decreto-ley 11/2020, que incluyó medidas urgentes para proteger a los hogares vulnerables, entre ellas la suspensión temporal de los desahucios y lanzamientos por impago de alquiler. Esta medida, orientada a evitar el desalojo de personas sin alternativa habitacional, ha sido prorrogada sucesivamente, y recientemente se extendió nuevamente hasta el 31 de diciembre de 2025 mediante el Real Decreto ley 1/2025.

Bajo este régimen, los inquilinos en situación de vulnerabilidad económica pueden solicitar ante el juez la suspensión del desahucio. Los requisitos para considerarse en la situación de vulnerabilidad económica son haber pasado a estar en una situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, haber sufrido una pérdida sustancial de ingresos o una caída en la facturación de al menos el 40%, y además que el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere determinados umbrales¹¹⁹.

Esta prórroga proporciona un escudo temporal frente a la actuación ejecutora de fondos buitres, protegiendo el derecho a la vivienda de las personas económicamente vulnerables frente a la presión de desahucios motivados por impagos.

Por último, aunque muchas veces los fondos actúan con una intención de ejecución inmediata, en algunos casos están abiertos a negociar quitas o fraccionamientos, especialmente cuando perciben que será difícil recuperar el importe íntegro.

En definitiva, el deudor conserva una serie de herramientas legales que pueden ofrecerle una protección eficaz frente a prácticas abusivas o poco transparentes.

8. JURISPRUDENCIA Y RESOLUCIONES RELEVANTES

El Tribunal Supremo de nuestro país ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas ocasiones sobre las implicaciones jurídicas de las ventas en bloque de vivienda protegida a fondos buitres, especialmente respecto al ejercicio del derecho de retracto arrendaticio del art. 25 LAU por parte de los inquilinos. Existen dos sentencias altamente relevantes y recientes al respecto del caso que hemos mencionado a lo largo del trabajo, relativo a

¹¹⁹ <https://www.sanidad.gob.es/ssi/covid19/desahucios/home.htm>. Fecha de consulta: 25/06/2025.

la venta de 1.860 viviendas de protección oficial por la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS) al fondo de inversión Blackstone, ilustran bien la complejidad y la disparidad de criterios en torno a estas operaciones.

En la Sentencia del Tribunal Supremo 1597/2024, de 28 de noviembre¹²⁰, se confirmó el derecho de retracto de varios arrendatarios de vivienda protegida que habían alquilado sus inmuebles a través de la EMVS. En este caso, la Sala de lo Civil entendió que la venta a Fidere Vivienda S.L.U., filial en España de Blackstone, no cumplía con los requisitos del artículo 25.7 de la LAU¹²¹, al no haberse acreditado que se hubiera transmitido la totalidad de las unidades del edificio en el que se encontraban las viviendas. Incluso constaba expresamente que 44 plazas de garaje no fueron objeto de la operación, por lo que no se trataba de una “venta conjunta” en el sentido estricto que exige la norma. El Supremo consideró, además, que las viviendas eran unidades habitacionales independientes, con precio individualizado, y que, en consecuencia, sí procedía el ejercicio del retracto por parte de los inquilinos. De esta forma, se ve confirmado el derecho de los arrendatarios a adquirir las viviendas al mismo precio al que Blackstone las adquirió, y se sienta un precedente para las familias que estén en las mismas condiciones que las intervinientes en el procedimiento.

Por el contrario, en la Sentencia del Tribunal Supremo 592/2025, de 21 de abril¹²², dictada hace tan sólo un par de meses, también en el contexto de una operación similar de venta masiva a Fidere, se adoptó una solución opuesta. En este caso, el Tribunal Supremo revocó la sentencia de la Audiencia Provincial que había estimado el retracto, argumentando que sí concurrían los requisitos del artículo 25.7 LAU, ya que la venta comprendía todas las viviendas del edificio de las que era titular la EMVS, aunque se hubiera realizado en el marco de una operación mayor que abarcaba otras promociones inmobiliarias. Para el Supremo, el hecho de que la operación incluyera inmuebles de

¹²⁰ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 1597/2024, de 28 de noviembre de 2024, Rec. 6024/2019, (JUR\2024\451297), Aranzadi Instituciones.

¹²¹ Art. 25.7 LAU: “7. No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. En tales casos, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos. Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo”.

¹²² Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 592/2025, de 21 de abril de 2025, Rec. 456/2022, (JUR\2025\90276), Aranzadi Instituciones.

distintos edificios no impedía que se aplicara la excepción legal al retracto, ya que dentro de cada edificio sí se había transmitido íntegramente la propiedad de la EMVS.

Estas resoluciones ponen de manifiesto la litigiosidad y el carácter particular de estas operaciones, en las que la estimación del ejercicio del derecho de adquisición preferente por parte de los arrendatarios dependerá en cada caso de elementos técnicos, como la identificación exacta de los inmuebles, la individualización del precio, o la existencia de elementos no transmitidos en la venta. Además, evidencian la tensión entre la finalidad social de la vivienda pública y las operaciones de desinversión por parte de las administraciones, que pueden acabar beneficiando a fondos de inversión en detrimento del derecho a la vivienda de los ciudadanos.

La jurisprudencia reciente del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha reforzado de manera notable la protección del consumidor en el ámbito de los contratos financieros, en particular de los préstamos hipotecarios. Aunque estas resoluciones se han dictado en procedimientos frente a bancos y entidades de crédito, sus efectos se extienden también a los fondos de inversión que adquieren dichos contratos, ya que heredan las condiciones contractuales y están sujetos a las mismas limitaciones legales en materia de cláusulas abusivas.

En la Sentencia Ibercaja Banco (C-125/18, de 16 de julio de 2020), el TJUE consideró que los intereses de demora claramente desproporcionados respecto al interés remuneratorio son abusivos, ya que no solo generan un desequilibrio económico injustificado, sino que además actúan como un castigo para el consumidor. En el asunto Bankia (C-224/19 y C-259/19), el Tribunal reafirmó la exigencia de “transparencia material”, entendida como la obligación de que el consumidor comprenda plenamente el alcance económico y jurídico de las cláusulas incluidas en el contrato. En esta línea, también se ha declarado el carácter abusivo de aquellas cláusulas que imputan al prestatario la totalidad de los gastos de constitución del préstamo (notaría, registro, gestoría), siempre que no hayan sido objeto de negociación individualizada (caso Gómez del Moral Guasch C-125/19). Finalmente, en la Sentencia Unicaja Banco y Caixabank (C-452/18, de 3 de marzo de 2020), el TJUE estableció que una cláusula de vencimiento anticipado puede considerarse abusiva si permite al acreedor resolver el contrato tras un

incumplimiento leve, lo cual expone al consumidor a un riesgo desproporcionado de ejecución y pérdida de su vivienda¹²³.

Estas decisiones no solo han fortalecido el marco de protección del consumidor, sino que también ofrecen herramientas importantes para que los deudores impugnen las condiciones impuestas por fondos buitre. Esto supone un alivio para quienes se enfrentan a prácticas contractuales abusivas en procesos de ejecución o reclamación de deuda.

¹²³ <https://mslegal.es/abogados-derecho-bancario-sevilla-abuso-clausulas-abusivas-contratos-prestamo-hipotecario-analisis-ultima-jurisprudencia-tjue/>. Fecha de consulta: 28/06/2025.

9. CONCLUSIONES

La cesión de créditos es una figura jurídica plenamente asentada en nuestro ordenamiento, y cumple funciones clave en la economía fundamentalmente financiera actual como la obtención de liquidez o el saneamiento de balances de las entidades de crédito. Sin embargo, su utilización masiva en contextos de vulnerabilidad social y su vinculación con los denominados “fondos buitres” ha generado una creciente preocupación tanto en el ámbito jurídico como social.

A lo largo de este trabajo hemos podido comprobar que, si bien las cesiones realizadas a estos fondos son en principio legales, su modo de actuar puede generar importantes efectos colaterales que afectan directamente a los derechos de los deudores. Estos efectos son especialmente visibles en materia de vivienda, donde la cesión masiva de créditos hipotecarios y su posterior ejecución ha tenido un impacto negativo en el acceso a este bien que cubre una necesidad básica, propiciando desahucios, tensionando el mercado inmobiliario y dificultando aún más el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna del art. 47 CE.

Otro de los principales problemas detectados es la despersonalización del crédito: al sustituirse la relación tradicional entre el deudor y su entidad bancaria por la deudor y fondo buitre, desaparece toda posibilidad real de negociación, flexibilidad o comprensión de la situación y contexto individuales. Los fondos, ajenos a las circunstancias personales del deudor, y movidos exclusivamente por la lógica económica de la maximización del beneficio, ejecutan las deudas de forma sistemática, sin valorar alternativas, lo que genera un trato más rígido e impersonal.

Además, el uso de cláusulas abusivas, tanto en contratos de crédito como en arrendamientos de los inmuebles que poseen, ha evidenciado un desequilibrio contractual en perjuicio del consumidor. Algunas de estas prácticas vulneran principios básicos como la buena fe, la transparencia o la equidad, y aunque muchas pueden ser combatidas judicialmente, requieren de una iniciativa del afectado que muchas veces no está en condiciones de asumir, bien por desconocimiento o por falta de medios.

Asimismo, uno de los mecanismos que podrían permitir al deudor saldar su deuda pagando el mismo importe que el fondo buitre desembolsó por ella, que es el derecho de retracto regulado en el art. 1535 CC, se manifiesta en la práctica como ineficaz o prácticamente inaccesible. La razón principal es que los créditos suelen cederse en

bloque, sin individualización clara ni desglose del precio pagado por cada uno, lo que impide cumplir los requisitos exigidos por la jurisprudencia para el ejercicio válido del retracto. A esto se suma la falta de transparencia en la notificación de la cesión, que frecuentemente se comunica de forma ambigua o incompleta, dificultando aún más que el deudor tenga conocimiento efectivo de la operación y del momento para ejercitar su derecho en el breve plazo otorgado por la ley. Esta situación vacía de contenido su utilidad protectora en la práctica y deja al deudor sin una herramienta real para defender sus intereses.

Por otro lado, se ha puesto también de manifiesto la existencia de problemas jurídicos significativos en relación con la legitimación activa de estos fondos al iniciar procedimientos judiciales, debido a la falta de documentación suficiente o la omisión de requisitos procesales básicos.

También se han identificado riesgos relevantes para la protección de los datos personales, ya que la cesión de un crédito lleva aparejado el traspaso de información personal del deudor, lo que plantea dudas sobre el equilibrio entre las normas de protección de datos y las facultades de cesión de créditos derivadas del derecho civil y mercantil.

En última instancia, este trabajo pone de relieve una falta de regulación específica sobre la actividad de los fondos buitre en el ordenamiento español, lo que contrasta con los avances normativos en algunos países europeos. Esta carencia ha permitido la consolidación de un modelo especulativo que en muchos casos opera al margen de todo interés social.

Por todo ello, se hace evidente la necesidad de una reflexión legislativa que, sin poner en entredicho la validez y utilidad de la cesión de créditos como herramienta del tráfico económico y mercantil, establezca límites claros cuando se trate de créditos personales o hipotecarios de consumidores o PYMES, especialmente si pueden ser considerados como vulnerables, con el fin de proteger adecuadamente sus derechos y garantizar el equilibrio entre libertad económica y justicia social.

10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

10.1. Referencias bibliográficas

- ARTETA FREIRE, J. M^a., «La ineficacia relativa del pacto de *non cedendo* y la acción de los subcontratistas en el concurso. Comentario a la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 29 de marzo de 2012», *InDret*, 2013.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Comentarios al Código civil*, 2001, Elcano (Navarra), Aranzadi.
- CUADRADO PÉREZ, C., *La cesión de créditos*, 2015, Dykinson, Madrid. Disponible en: <https://elibro-net.ponton.uva.es/es/ereader/uva/58109>.
- DE CASTRO FERNÁNDEZ, J. M., «La Cesión de Créditos en general y la Subrogación en los Préstamos Hipotecarios», *Revista La Notaría*, núm. 10/1996, 1996.
- DÍEZ PICAZO Y GULLÓN, A., *Sistema de Derecho Civil. Volumen II*, Octava Edición Revisada, 1999, Tecnos, Madrid.
- DÍEZ PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Tomo II (Las relaciones obligatorias)*, 4^a edic., 1993, Ed. Civitas, Madrid.
- FERNÁNDEZ BELZUNEGUI, P., *Lex Anastasiana. La cesión de créditos en los siglos V-VI y su contexto histórico*, 2020. Disponible en: <https://www.educacion.gob.es/teseo/mostrarRef.do?ref=457971>.
- GAVIDIA SÁNCHEZ, J.V., *La cesión de créditos*, 1993, Ed. Valencia: Tirant Monografías.
- MASSÓ, M. y PÉREZ-YRUELA, M., «La financiarización en España: ¿la emergencia de un nuevo modelo de acumulación?». *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, nº 157, 2017, págs. 103-122.
- Observatori DESC, *¿Quién desahucia en Barcelona?*, 2022.
- ORTÍ VALLEJO, A., «Cesión de créditos futuros y *factoring*: a propósito de una lectura de los preceptos que dedican al tema los principios del derecho europeo de contratos», *Revista CEFlegal*. núms. 115-116, 2019. Disponible en: <https://revistas.cef.udima.es/index.php/ceflegal/article/download/12933/12679/21991>
- PRIETO, PANTALEÓN, «Cesión de créditos», *Anuario De Derecho Civil*, 1988.
- REPRESA POLO, PATRICIA M^a., *La cesión de créditos: eficacia entre las partes y respecto a terceros*, 2011, Edisofer.

10.2. Referencias jurisprudenciales

- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 1 de julio de 1949 (RJ\1949\947), Aranzadi Instituciones.
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 690/1969, de 16 de diciembre de 1969.
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 511/1989, de 29 de junio de 1989, vLex. <https://vlex.es/vid/76241892>.
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 27 de septiembre de 1991 (RJ\1991\6070), Aranzadi Instituciones.
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 875/2002, de 26 de septiembre de 2002, (RJ\2002\7873), Aranzadi Instituciones.
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 459/2007, de 30 de Abril de 2007, vLex. <https://vlex.es/vid/cesion-credito-i-29549143>.
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 976/2008, de 31 de octubre de 2008, vLex. <https://vlex.es/vid/retracto-credito-litigioso-1-cc-50694068>.
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 750/2013, 28 de Noviembre de 2013, vLex. <https://vlex.es/vid/interpretacion-cesion-deudor-cedido-483974838>.
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 165/2015, 1 de Abril de 2015, vLex. <https://vlex.es/vid/567903046>.
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 84/2016, de 19 de febrero de 2016, Rec. 2490/2013, (RJ\2016\541), Aranzadi Instituciones.
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 1546/2023, de 20 de abril de 2023, (ECLI:ES:TS:2023:1546), CENDOJ.
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 1597/2024, de 28 de noviembre de 2024, Rec. 6024/2019, (JUR\2024\451297), Aranzadi Instituciones.
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 592/2025, de 21 de abril de 2025, Rec. 456/2022, (JUR\2025\90276), Aranzadi Instituciones.

10.3. Referencias normativas

- Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos.
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- Ley de 23 de julio de 1908 sobre nulidad de los contratos de préstamos usurarios.
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.
- Ley 1/1999, de 5 de enero, reguladora de las Entidades de Capital-Riesgo y de sus sociedades gestoras.
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.
- Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.
- Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.
- Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, por el que se aprueban medidas urgentes en materia económica, de transporte, de Seguridad Social, y para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad.

10.4. Referencias en internet

- <https://derechovirtual.org/cesion-de-creditos/>. Fecha de consulta: 04/04/2025.
- <https://vlex.es/vid/cesion-creditos-844408633>. Fecha de consulta: 25/04/2025.
- <https://almacenederecho.org/economia-de-la-cesion-de-creditos>. Fecha de consulta: 25/04/2025.
- <https://dpej.rae.es/lema/contrato-de-descuento>. Fecha de consulta: 26/04/2025.
- <https://asociacionafectadosporladeuda.org/blog/como-funciona-un-fondo-buitre/>. Fecha de consulta: 17/06/2025.

- <https://www.newtral.es/fondos-buitres-que-son/20230922/>. Fecha de consulta: 17/06/2025.
- <https://www.sage.com/es-es/blog/fondos-buitre-que-son-como-afectan-a-las-empresas/>. Fecha de consulta: 17/06/2025.
- <https://www.sage.com/es-es/blog/fondos-buitre-que-son-como-afectan-a-las-empresas/>. Fecha de consulta: 17/06/2025.
- <https://www.elsaltodiario.com/vivienda/operacion-hercules-caixa-fondo-buitre-blackstone-imperio-fronteras>. Fecha de consulta: 17/06/2025.
- <https://www.newtral.es/fondos-buitres-que-son/20230922/>. Fecha de consulta: 17/06/2025.
- <https://www.elsaltodiario.com/fondos-buitre/sindicato-inquilinas-demanda-al-buitre-nestar-azora-clausulas-abusivas-contratos>. Fecha de consulta: 17/06/2025.
- <https://www.newtral.es/fondos-buitres-que-son/20230922/>. Fecha de consulta: 17/06/2025.
- <https://asociacionafectadosporladeuda.org/blog/como-functiona-un-fondo-buitre/>. Fecha de consulta: 18/06/2025.
- <https://www.sdelisol.com/blog/tendencias/fondos-buitre/?srsltid=AfmBOopM01jJVn3O3xP0hRkKHFJjKVMODsLpO4m0DW2UpTIf9Rwf7Hg>. Fecha de consulta: 18/06/2025.
- <https://asociacionafectadosporladeuda.org/blog/como-functiona-un-fondo-buitre/>. Fecha de consulta: 18/06/2025.
- <https://www.economiademallorca.com/articulo/mercado-inmobiliario/fondo-buitre-puede-comprarle-hipoteca-banco/20241219153917102292.html>. Fecha de consulta: 18/06/2025.
- <https://www.cadtm.org/Otro-nicho-de-mercado-Carrefour-o-Alcampo-venden-a-fondos-buitre-los-creditos> Fecha de consulta: 18/06/2025.
- <https://www.hayderecho.com/2016/02/08/pactos-medidas-y-fondos-buitre/>. Fecha de consulta: 19/06/2025.
- <https://blog.sepin.es/2019/07/cesion-bloque-creditos-derecho-retracto-deudor>. Fecha de consulta: 19/06/2025.
- <https://sindicatdellogateres.org/es/primer-juicio-contras-el-fondo-buitre-azora-por-clausulas-abusivas-en-los-contratos-de-alquiler/>. Fecha de consulta: 19/06/2025.
- <https://www.abogados-senent-blanco.com/blog/2023/09/19/defiendete-de-las-demandas-de-los-fondos-buitre-en-espana/>. Fecha de consulta: 19/06/2025.

- <https://oportunalegal.es/defenderse-de-una-demanda-de-un-fondo-buitre-parte-ii/>. Fecha de consulta: 22/06/2025.
- <https://cincodias.elpais.com/companias/2024-08-21/la-banca-se-desprende-de-activos-toxicos-por-263000-millones-desde-2008.html#:~:text=comenzaron%20a%20vender%20grandes%20carteras,000%20millones%2C%20seg%C3%BAn%20este%20estudio.> Fecha de consulta: 23/06/2025.
- <https://www.elblogsalmon.com/economia/problema-precio-alquileres-espana-no-fondos-buitres-apanas-tienen-8-viviendas-disponibles.> Fecha de consulta: 23/06/2025.
- <https://www.elsaltodiario.com/vivienda/operacion-hercules-caixa-fondo-buitre-blackstone-imperio-fronteras.> Fecha de consulta: 23/06/2025.
- <https://www.eleconomista.es/vivienda/noticias/5018630/07/13/Madrid-vende-a-Blackstone-1860-pisos-a-un-precio-de-69000-euros.html.> Fecha de consulta: 23/06/2025.
- https://cincodias.elpais.com/cincodias/2014/02/28/mercados/1393614176_664066.html. Fecha de consulta: 24/06/2025.
- <https://www.hayderecho.com/2014/05/07/ventas-de-hipotecas-a-fondos-buitre-y-retracto-del-deudor/>. Fecha de consulta: 24/06/2025.
- <https://www.lex4you.es/que-derechos-tienes-si-un-fondo-buitre-se-convierte-en-tu-acreedor/>. Fecha de consulta: 24/06/2025.
- <https://www.legalpigeon.com/registro-morosos-derecho-indemnizacion-inclusion/#:~:text=financiaci%C3%B3n%20o%20pr%C3%A9stamos-,Represalias%20de%20la%20inclusi%C3%B3n%20en%20el%20registro%20de%20morosos,dicha%20inclusi%C3%B3n%20en%20el%20registro.> Fecha de consulta: 24/06/2025.
- <https://www.economiademallorca.com/articulo/mercado-inmobiliario/fondo-buitre-puede-comprarle-hipoteca-banco/20241219153917102292.html.> Fecha de consulta: 25/06/2025.
- <https://www.sanidad.gob.es/ssi/covid19/desahucios/home.htm.> Fecha de consulta: 25/06/2025.
- <https://mslegal.es/abogados-derecho-bancario-sevilla-abuso-clausulas-abusivas-contratos-prestamo-hipotecario-analisis-ultima-jurisprudencia-tjue/>. Fecha de consulta: 28/06/2025.
- <https://elderecho.com/cuestiones-procesales-que-plantea-la-titulizacion-de-creditos-legitimacion-activa-y-cesion-de-remate.> Fecha de consulta: 08/07/2025.