

JORNADA «COOPERATIVES, CRÈDIT I PRESTADORS VULNERABLES A LA DIRECTIVA DE CRÈDITS IMMOBILIARIS», COORDINADA PER MIRIAM ANDERSON I ESTHER ARROYO (UNIVERSITAT DE BARCELONA)

A l'hora de desenvolupar els seus projectes vitals i professionals, la majoria dels ciutadans i empreses necessiten un finançament extern. En l'ideari col·lectiu, les necessitats de finançament estan inevitablement lligades a la banca tradicional, ja sigui en el seu perfil *retail*, ja sigui en el majorista. A Espanya, el panorama del sector ha estat dominat tradicionalment pels bancs i les caixes d'estalvis. No obstant això, les modificacions legislatives posteriors a la crisi econòmica de l'any 2008 han derivat en la pràctica extinció de les caixes d'estalvi i en l'acumulació de la immensa majoria de la quota de mercat en mans d'un reduïdíssim nombre de grans bancs. Més recentment, l'expansió de la banca en línia ha propiciat l'aparició de nous actors, com ara les tecnologies financeres (*fintech*), que aspiren a tenir un impacte disruptiu en el sector financer.

Ara bé, també existeixen altres tipologies d'actors financers que, encara que generalment són desconegudes pel gran públic, contribueixen al manteniment i l'evolució del teixit productiu i social des d'una aproximació menys ortodoxa, però també més humana: les cooperatives de crèdit i de serveis financers. Precisament, la finalitat de la Jornada «Cooperatives, crèdit i prestadors vulnerables en la Directiva de crèdits immobiliaris», celebrada el passat 8 de maig de 2024 i organitzada en el marc del projecte «La reforma del crèdit immobiliari: cap a un mercat europeu sostenible, incliusiu i digital» (PID2021-127197NB-I00) (investigadores principals: Miriam Anderson i Esther Arroyo), era contribuir a la difusió del coneixement sobre aquests altres actors financers, analitzar el seu encaix normatiu i suscitar el debat sobre determinats aspectes jurídics i funcionals.

La primera ponent va ser la registradora María Tenza Llorente, que va abordar la qüestió des d'un prisma netament tecnicojurídic. La seva intervenció es va iniciar amb una reprovarció al legislador nacional pel que fa a la normativa creditícia: va criticar que només adopti una actitud proactiva davant situacions crítiques o d'emergència social i va indicar que la seva tècnica de transposició de les directives europees és, en moltes ocasions, deficient i imprecisa. Tenza va destacar que la conducta del legislador espanyol resulta particularment negligent si es té en compte que l'escenari actual d'increment dels tipus d'interès constreny encara més l'accés al crèdit, la qual cosa afecta especialment les persones en situació de vulnerabilitat econòmica i social.

En aquest sentit, la ponent va sostenir que les cooperatives de crèdit i de serveis financers podrien constituir un instrument útil per a pal·liar aquesta situació i facilitar l'accés al crèdit a tipus d'interès més baixos que els que ofereix la banca tradicional. Però un dels factors que ho impedeix és la tendència del legislador espanyol a obviar-les a l'hora de definir la normativa sectorial, tal com ocorre en el marc de la Llei 5/2019, del 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari (LCCI). Això genera uns certs dubtes sobre si les exigències formals tuitives imposades per la LCCI (el deure d'informació precontractual, l'examen previ de solvència, l'obligació d'atorgar l'acta de transparència material davant de notari...) resulten d'aplicació, també, en els crèdits per a l'adquisició d'immobles que són concedits per cooperatives. Ara per ara, sembla que la doctrina científica, la Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública (DGJSFP) i la jurisprudència dels tribunals s'inclinen per una resposta afirmativa, sempre que el prestatari sigui un consumidor. No obstant això, la ponent considera necessari que el legislador intervingui per a aclarir la situació i potenciar el paper de les cooperatives com a autèntics vectors de finançament del teixit econòmic. La reforma hauria de prestar una atenció especial a la utilitat latent de les cooperatives com a mecanismes de finançament de l'activitat d'autònoms i pimes. Ulteriorment, Tenza va assenyalar que caldria modificar la LCCI per tal d'ampliar-ne l'àmbit d'aplicació, també, als préstecs concedits per a l'adquisició de béns immobles que siguin necessaris per a l'exercici d'una activitat econòmica o professional.

Posteriorment va intervenir Raimon Gassiot, responsable de l'àrea política de Coop57, una cooperativa dedicada al finançament ètic i que presta serveis a fundacions, associacions, empreses d'inserció social i, en general, totes les entitats de l'economia social i solidària. En particular, va ressenyar les diferències entre la manera d'operar de Coop57 i la lògica de la banca tradicional. Gassiot va precisar que ells no conceben el crèdit com una eina per a aconseguir un lucre econòmic, sinó com un pilar de la transformació social. La cooperativa únicament proporciona finançament a les entitats que siguin, alhora, titulars d'una part del capital social de Coop57. Com que no estan subjectes a les restriccions reguladores del Banc d'Espanya, poden mantenir una filosofia alternativa: ofereixen tipus d'interès per sota del de mercat, accepten garanties atípiques (com les fiances mancomunades) i, davant situacions d'impagament, sempre prioritzen les solucions que facilitin la continuïtat del projecte finançat. Tot això els permet fer gala d'una taxa de morositat molt baixa, la qual cosa els ha donat el suport del Banc Europeu d'Inversions. L'èxit de la fórmula és palès: actualment gestionen una cartera de seixanta milions d'euros aportats pels més de sis mil set-cents socis de la cooperativa.

Un d'aquests socis és, precisament, la Fundació Arrels, representada en aquesta jornada per Guillem Fernández, economista i doctor en Polítiques Públiques. La Fundació Arrels està dedicada a combatre el sensellarisme, especialment a la ciutat de Barcelona. El ponent va explicar que Arrels cerca abordar el problema des de tots els seus vessants, ja que la seva activitat abraça l'ajuda directa a les persones sense llar,

l'assessorament jurídic, la realització de campanyes de sensibilització i la denúncia de les precarietats patides per les persones afectades. Una de les principals línies d'activitat de la Fundació és l'adquisició, renovació i manteniment d'immobles residencials en els quals resguarden persones sense sostre. Per a això necessiten finançament extern, ja que moltes vegades els fons propis de la Fundació no són suficients i es generen tensions de tresoreria. En aquestes ocasions, Arrels busca el suport d'entitats públiques com l'Institut Català de Finances, però també s'acull a les possibilitats de finançament ofertes per Coop57, que li concedeix pòlisses de tresoreria en condicions més favorables que les que s'ofereixen en el mercat financer estàndard.

És innegable, doncs, que el model de les cooperatives financeres funciona a ple rendiment en el marc associatiu i de l'economia social, col·laborativa i sostenible, i genera un impacte notablement positiu en la nostra societat. Queda per veure si aquest mateix model pot ser replicat i estès als sectors econòmics i productius convencionals. Per a això no sols caldrà adequar múltiples instruments de dret privat i dret públic, sinó també una bona dosi de conscienciació ciutadana.

**Enrique Peruga Pérez**  
*Investigador predoctoral en dret civil (AGAUR FI)*  
*Universitat de Barcelona*