

Representantes de Ciudadanos, PP, PSOE y ADICAE participan en un seminario organizado por la Fundación Notariado en la UIMP

Políticos, jueces y consumidores valoran positivamente la Ley de crédito inmobiliario

- ▶ Para Manuel Pardos, de ADICAE, “el problema planteado por algunos bancos en el uso de la plataforma notarial creada para el envío de la documentación hipotecaria es un conflicto innecesario que no se sabe qué esconde”.
- ▶ El presidente de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, Francisco Marín Castán, destacó la labor de los notarios en la nueva ley y su convencimiento de que contribuirá a descargar la jurisdicción civil.

Santander, 19 de julio de 2019.- “Quiero resaltar la función que la nueva ley atribuye a los notarios: comprobar el cumplimiento de los deberes de información de la Banca. Su papel es tan relevante que estoy convencido de que la jurisdicción civil se va a ver descargada”, apuntaba el presidente de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo **Francisco Marín Castán** en la jornada de clausura del encuentro '*Ley de Crédito Inmobiliario y protección notarial del deudor*', que se ha celebrado en Santander justo al mes de la entrada en vigor de esta normativa.

Del 17 al 19 de julio, el santanderino Palacio de la Magdalena albergó este seminario, organizado por la Fundación Notariado y que se enmarca dentro del programa de cursos de verano de la Universidad Internacional Menéndez Pelayo. **Pedro Martínez Pertusa**, director general de la Fundación Notariado, coordinó el encuentro.

Castán pronunció la conferencia de clausura que se centró en la *Doctrina del Tribunal de Justicia de la UE y la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios*. Para el magistrado, “es innegable que la nueva ley elimina no pocos de los problemas a los que ha tenido que enfrentarse la jurisdicción civil (cláusulas *suelo*, vencimiento anticipado, intereses de demora, gastos...). El préstamo hipotecario para la adquisición de vivienda habitual ha sufrido una profunda transformación en virtud de las sentencias del TJUE y del Alto Tribunal, que han declarado la nulidad de muchas de las cláusulas habituales por vulnerar los derechos de los consumidores. No obstante, quedan muchos litigios aún pendientes; en gran parte, cuestiones prejudiciales que se caracterizan por el equilibrio entre la protección inmediata de los derechos de los consumidores y la protección a más largo plazo de los consumidores futuros, procurando que en España sigan siendo posibles tanto el acceso a la vivienda en propiedad mediante el préstamo hipotecario como la propia subsistencia de éste como figura contractual de características propias”.

Tutela de los prestatarios

Manuel Pardos, presidente de ADICAE; **Gonzalo Palacín**, PSOE; **Rodrigo Gómez**, Ciudadanos, y **María Jesús Moro**, PP, participaron en la mesa redonda *La tutela de los prestatarios: Principios de política legislativa*.

Para Pardos, “la Ley es un avance y parece buena para los consumidores después de todas las reformas que se han introducido, aunque dependerá de las buenas prácticas bancarias en su aplicación: por ejemplo, algunos bancos han planteado problemas en el uso de la plataforma notarial creada para el envío de la documentación hipotecaria a los notarios, un conflicto innecesario que no se sabe qué esconde”.

“Partíamos de una situación increíble -destacaba el representante de ADICAE-, con 500.000 desahucios o desalojos ya producidos; 300.000 afectados por cláusulas *suelo* en los juzgados de toda España o 17.000 desahucios parados que se tendrán que resolver de uno en uno, cuando no hay medios judiciales suficientes ni se emplean otros, como la acción colectiva”. Pardos manifestó que “había ‘mil’ clases diferentes de hipotecas”, algo que espera que no ocurra con la nueva normativa, aunque “el Registro de Condiciones Generales es ya un caos”.

Gonzalo Palacín afirmaba que la Ley “mejora la protección de los ciudadanos, dota de más seguridad jurídica a los actores y genera mayor transparencia en el proceso de comercialización”. El representante socialista destacó el apoyo de la mayoría de los grupos políticos a un proyecto de Ley “que se iniciaba en una legislatura gobernada por el PP y concluía en la del PSOE”. Sin embargo, “no se puede solucionar todo el proceso de acceso a la vivienda con la ley, por lo que se ha tenido que aprobar algún Real Decreto; como ocurre con el caso del alquiler a precio digno en las grandes ciudades. Muchas demandas sociales proceden ahora más por el alquiler que la hipoteca”. Palacín se mostró optimista ante la entrada en vigor de nuevas figuras como el Organismo del Consumidor Financiero o el Código de Buenas Prácticas contenidos en la norma.

Por su parte, **Rodrigo Gómez**, señalaba “la trascendencia de la ley para la vida de muchas personas. Con esta norma se alcanzan tres objetivos: proteger al consumidor, evitando abusos; alcanzar seguridad jurídica para todos los operadores, existían diferentes interpretaciones en los juzgados, y ahora ya se definen unas reglas de juego claras; y mantener el mercado hipotecario, muchos españoles quieren tener una vivienda en propiedad, aunque se debe seguir apostando por el alquiler”. El representante de Ciudadanos concluyó afirmando que “la ley aprobada con las enmiendas es mejor que el primer Proyecto de Ley que entró a trámite”.

En su turno, **María Jesús Moro** declaró echar de menos una mayor regulación en algunos aspectos como “las resoluciones extrajudiciales de conflictos o las acciones colectivas”. La diputada popular coincidía en señalar que “es una ley ‘de todos’. A pesar de los problemas que se derivan de tramitar legislativamente atendiendo a la actual composición del arco parlamentario, se consiguió llegar a un acuerdo”. Moro también resaltó la importancia de la jurisprudencia de las diferentes estancias en los últimos años: “los tribunales se han convertido en creadores de Derecho”.

Por último, **Juan Pérez Hereza**, secretario del Consejo General del Notariado, manifestaba que “la intervención notarial en la fase precontractual va a servir para asegurar el cumplimiento del principio de transparencia material en beneficio de todas las partes del contrato de préstamo hipotecario”.

La clausura del seminario corrió a cargo del vicepresidente del Consejo General del Notariado, José Luis Lledó; el presidente de la Fundación Notariado y director del seminario, Pedro Martínez de Pertusa; Luis Hernández, secretario del curso y José Corral, decano del Colegio Notarial de Cantabria.

Este seminario ha contado con las intervenciones de notarios, representantes institucionales miembros del sector financiero e inmobiliario; catedráticos; magistrados; políticos de los diferentes grupos parlamentarios y asociaciones de consumidores. A lo largo de tres días se han analizado diferentes aspectos relacionados con la Ley 5/2019: su ámbito de aplicación y principios fundamentales; la tutela de los prestatarios; la comprobación notarial del cumplimiento del principio de transparencia material; la concesión responsable del crédito y la evaluación de la solvencia del cliente; deberes de información precontractual y de transparencia del prestamista; las cláusulas de vencimiento anticipado y su incidencia en los procesos de ejecución,...