

Según manifestó el notario Segismundo Álvarez en la clausura del seminario 'Protección del consumidor en la contratación hipotecaria' de la UIMP

## **“Es necesario buscar alternativas al desahucio como la refinanciación, o mediante la mediación y conciliación”**

- ▶ *Para Francisco Marín Castán, presidente de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo: "El panorama de la contratación hipotecaria y de la ejecución hipotecaria en España presenta incertidumbres que es necesario superar".*
- ▶ *El diputado popular Miguel Ángel Paniagua adelantó que el Anteproyecto de Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario será "más protector y garantista para el consumidor de lo que teníamos antes; con más transparencia, prohibición de cláusulas abusivas e información".*

---

Santander, 21 de julio de 2017. “En interés del consumidor, pero también de los bancos, es necesario buscar alternativas a la ejecución hipotecaria en los supuestos de dificultad de pago, y medidas que disminuyan los daños sociales y económicos que se producen”, declaró el notario **Segismundo Álvarez** en la clausura del seminario *Protección del consumidor en la contratación hipotecaria*, que ha tenido lugar –organizado por el Consejo General del Notariado- en el Palacio de la Magdalena de Santander, sede de los cursos de verano de la Universidad Internacional Menéndez Pelayo.

Para Álvarez, director del seminario, "la protección del consumidor en el crédito hipotecario no se puede limitar a la depuración de las cláusulas abusivas y a la información. Como se puso de manifiesto en la crisis, la ejecución hipotecaria en caso de impago es un momento crítico en el desarrollo del crédito. Para ello hay que buscar, en primer lugar, soluciones pactadas entre acreedor y deudor. La primera opción es pactar una refinanciación, es decir modificar las condiciones del préstamo para que las cuotas sean asumibles por el deudor. También hay que contemplar la posibilidad de modificar la situación de la propiedad: con soluciones como la cesión por el deudor de parte o todos los derechos como propietario como contraprestación a la reducción o extinción de la deuda, permitiéndole permanecer en la vivienda".

Para el ponente, una de las principales dificultades se encuentra en la negociación de las partes a la hora de encontrar soluciones, por lo que "es necesario tratar de revitalizar las técnicas alternativas de resolución de conflictos -en particular la mediación y la conciliación- y ver qué papel puede jugar los notarios en ellas. Sería conveniente incentivar la utilización de estos medios y mejorar su eficacia con la colaboración del Notariado".

### **Control judicial**

**Francisco Marín Castán**, presidente de la sala primera de lo Civil del Tribunal Supremo, analizó en su intervención el control judicial de las cláusulas abusivas en la contratación hipotecaria. Para el magistrado, "la comparación con los sistemas de otros Estados miembros de la UE permite comprobar que España garantiza a los consumidores un nivel de protección especialmente elevado, por lo que cabe preguntarse sobre las razones por las que el sistema español viene siendo tan especialmente cuestionado por el TJUE".

"El Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha dejado sin eficacia práctica varias de las reformas legislativas llevadas a cabo por España en 2013 tras la sentencia "Aziz". Por ello, el panorama de la contratación hipotecaria y de la ejecución hipotecaria en España presentan, en estos momentos, incertidumbres que es necesario superar para que a medio y largo plazo la protección actual del consumidor no acabe repercutiendo en perjuicio de los consumidores del futuro. Con esta finalidad, el Tribunal Supremo ha planteado dos cuestiones prejudiciales ante el TJUE: una, sobre la cláusula de vencimiento anticipado, y otra sobre los intereses de demora", señaló Castán.

### **Políticos y consumidores**

El diputado popular **Miguel Ángel Paniagua** participó en una mesa redonda en la que se analizó el anunciado Anteproyecto de Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario al que se incorporará la directiva sobre esta materia. El diputado adelantó que el anteproyecto será "más protector y garantista para el consumidor de lo que teníamos antes, e irá más allá de lo contenido en la directiva: con más transparencia, más prohibición de cláusulas abusivas y más información para el consumidor".

Sobre la directiva, Paniagua apuntó que tiene como objetivo "avanzar en la consecución de un mercado único de créditos hipotecarios; aumentar la protección de los consumidores, y promover la concesión responsable del crédito". Entre las medidas concretas de esta norma comunitaria, Paniagua resaltó las siguientes: "reforzar la transparencia de las hipotecas; obligar a la entidad financiera a facilitar al cliente una copia del contrato antes de la firma y todas las ofertas existentes en el mercado; garantizar un plazo de reflexión de siete días tras la firma, para que pueda retractarse; eliminar recargos por amortización anticipada; recoger la posibilidad de articular la dación en pago; instar a dar un plazo "tolerante" antes de iniciar un procedimiento de desahucio, y limitar los intereses de demora. La directiva también da poderes a la banca para acceder a más información del particular antes de darle un crédito, evitando concesiones "irresponsables" como sucedió en el pasado. También se impide la venta cruzada, por ejemplo, que las entidades condicionen la concesión de una hipoteca a la adquisición de productos paralelos como seguros, planes de pensiones, etc".

**Rodrigo Gómez**, diputado de Ciudadanos, explicó el punto de vista de su partido: "La Directiva debería haberse transpuesto el 21 de marzo de 2016, ya vamos tarde y tenemos abierto un expediente sancionador. Es imprescindible, en primer lugar, que esta reforma se lleve a cabo de forma conjunta con la reforma de la Ley Orgánica de Protección de Datos que sea aprobada para la adaptación de la misma al nuevo Reglamento europeo de Protección de Datos; con la Ley de segunda oportunidad; con una posible reforma de la norma concursal y la ley de enjuiciamiento civil. Además de la creación de la Autoridad Independiente de Protección del Consumidor e Inversor Financiero".

"Consideramos que es fundamental aumentar la transparencia tanto en la fase precontractual, como en la fase de contratación y fase de cumplimiento del contrato. En primer lugar, debemos asegurarnos de que el prestamista conoce y entiende a la perfección las cláusulas más relevantes del contrato, como la existencia de cláusula "suelo", la posibilidad y los términos en que puede declararse el vencimiento anticipado o la distribución de los gastos asociados al contrato. Respecto de la fase contractual, deben reforzarse las medidas de los notarios y registradores sobre el contenido del contrato, ante los cuales el prestamista deberá acreditar la recepción por parte del prestatario de toda la información relevante mencionada anteriormente, así como el cumplimiento de este último de las obligaciones en materia de transparencia", argumentó Gómez.

Por su parte, **Manuel Pardos**, presidente de ADICAE, manifestó que "aprovechando la necesaria transposición de la Directiva, sería recomendable que en nuestro ordenamiento jurídico se profundizara en la protección de los consumidores hipotecados, especialmente si tenemos en cuenta las características del mercado de crédito hipotecario en nuestro país, en los últimos años, y las repercusiones que ha generado".

Entre las principales propuestas de ADICAE en relación con el anteproyecto de Ley, Pardos apuntó, entre otras, las siguientes: "Revisión del Registro de Condiciones Generales de la Contratación, poniendo en marcha la posibilidad ya prevista, de obligar a las empresas a

depositar en este registro sus contratos tipo y sus clausulados para ponerlos a disposición de cualquier ciudadano y de las asociaciones de consumidores; esta medida contribuiría a detectar condiciones abusivas en los contratos y a evitar que estos problemas se reprodujeran de manera masiva. Institución de un órgano único con capacidad de controlar e inspeccionar este ámbito específico de contratación, que debería ser el Banco de España. Y la creación de una comisión de cláusulas abusivas, como ya ocurre en países como Francia o Bélgica, con representación paritaria de todas las partes interesadas (empresas y consumidores); como elemento de prevención y transparencia, dicha comisión analizaría los condicionados generales de aquellas entidades y operaciones más comunes”.

Por último, resaltó que “ADICAE apuesta por potenciar el papel de los notarios y los registradores en la prevención y control de la transparencia, aumentando la capacidad efectiva de estos profesionales para autorizar y calificar jurídicamente los contratos entre consumidores y empresas”.

### **Sobre el Seminario del Notariado en la UIMP**

Dirigido por el notario Segismundo Álvarez, este encuentro ha abordado en mesas redondas y ponencias aspectos tales como: la información al consumidor y la transparencia material, el papel de bancos, notarios y registradores; los deberes de información precontractual en el crédito inmobiliario, el control notarial de cumplimiento y otorgamiento de la escritura; la ejecución hipotecaria y la protección del consumidor; la tutela de los deudores hipotecarios especialmente vulnerables y de su vivienda habitual; las cláusulas suelo, de vencimiento anticipado y de intereses en la jurisprudencia del Tribunal Supremo y del de Justicia de la Unión Europea o las alternativas a la ejecución hipotecaria (aplicación del Código de Buenas Prácticas, experiencias, mediación, ...).

El seminario, inaugurado por José Ángel Martínez Sanchiz, presidente del Consejo General del Notariado, contó con la participación de notarios –Manuel González Meneses, Pilar de Prada y Segismundo Álvarez-Royo-; registradores –Rosario Jiménez Rubio-; políticos – Miguel Ángel Paniagua (PP) e Ignacio Prendes (Ciudadanos); jueces –Juan Manuel Fernández Seijo y Francisco Marín Castán-; representantes de la banca –Javier Rodríguez Pellitero, secretario general de la Asociación Española de Banca- y de las asociaciones de consumidores –Manuel Pardos, de Adicae-