

Según se puso de manifiesto en el seminario organizado por la Fundación
Notariado en la UIMP

La nueva Ley del crédito inmobiliario reducirá la litigiosidad del mercado hipotecario

Santander, 18 de julio de 2019.- “Contar con un marco jurídico predecible y seguro ha sido una de las principales aspiraciones de la nueva Ley de crédito inmobiliario, compartida por el sector financiero. Se espera que la nueva ley contribuya a reducir la exacerbada litigiosidad existente”, apuntaba **Fernando Conlledo**, secretario general de la Confederación Española de Cajas de Ahorro, en el encuentro '*Ley de crédito inmobiliario y protección notarial del deudor*', que se celebra en Santander justo al mes de la entrada en vigor de esta normativa.

De similar opinión fue **Santos González**, presidente de la Asociación Hipotecaria Española, al destacar que “estamos en un momento de recuperación de la solvencia. La Ley puede ayudar a conseguir un punto de inflexión en el mercado inmobiliario si cumple dos objetivos: mejorar la percepción de la ciudadanía en relación a su conocimiento e información de las hipotecas y conseguir la seguridad jurídica suficiente para atraer a los inversores internacionales que esperan que la legalidad funcione”.

Del 17 al 19 de julio, el santanderino Palacio de la Magdalena alberga este seminario, organizado por la Fundación Notariado y que se enmarca dentro del programa de cursos de verano de la Universidad Internacional Menéndez Pelayo, dirigido por el notario **Pedro Martínez Pertusa**,

El representante de CECA puso de manifiesto que “hay un aspecto de la Ley que no parece satisfactorio. Se trata de la falta de estímulos adecuados para ampliar los préstamos a tipo fijo en España. Es conocido que en España, a diferencia de otros países de nuestro entorno, la cartera hipotecaria ha estado referenciada mayoritariamente a tipo variable. Los tipos variables, aunque muy bajos en los últimos años, conllevan una mayor incertidumbre sobre la capacidad de pago del prestamista en caso de movimientos al alza de los tipos de interés, lo cual puede ocurrir dada la duración media de estas financiaciones de en torno a los 17 años. Por tanto, tener su préstamo referenciado a tipo fijo es beneficioso para el cliente. Sin embargo, para las entidades financieras el tipo fijo genera en su balance un riesgo, que debe gestionar mediante la contratación de las llamadas “coberturas de tipos de interés”. La reducción exactamente a la mitad el importe de la pérdida recuperable en relación con lo establecido en la ley es sin duda un aspecto que no puede valorarse positivamente. Posiblemente se ha perdido una oportunidad de atender a un objetivo de política económica, de homologación de la estructura de nuestro sistema hipotecario y finalmente de tranquilidad para los clientes y, todo ello, sin generar riesgos de estabilidad para el sistema financiero”.

Por su parte, la catedrática de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid, **Matilde Cuena**, analizaba *La concesión responsable del crédito: la evaluación de la solvencia del cliente*. Para la jurista, “con el régimen de la evaluación de la

solvencia no se trata de blindar al prestamista ante un eventual incumplimiento del deudor, sino de evitar el sobreendeudamiento del cliente”.

Sin embargo, Cuenca señalaba que “no se han establecido las sanciones jurídicas necesarias en el caso de que se concedan préstamos con test de solvencia negativos. Por lo que el sistema sigue como hasta ahora: sanciones administrativas impuestas por el supervisor bancario y responsabilidad civil. El prestatario deberá demandar a la entidad financiera y reclamar daños y perjuicios y no será posible paralizar una ejecución hipotecaria por préstamo irresponsable”.

Lorenzo Prats, catedrático de Derecho Civil de la Universidad Autónoma de Barcelona, realizaba un estudio detallado de los *Deberes de información precontractual y de transparencia del prestamista*. Prats resaltó que “la nueva Ley atribuye a los notarios, como funcionarios públicos, el papel de la autoridad que debe supervisar que se cumplan los deberes precontractuales establecidos en la normativa”. Sobre el Registro General de Contratación, Prats señaló que “es insuficiente. Tal y como está hoy regulado provoca inseguridades”.

El magistrado de la Audiencia Provincial de Barcelona, **José María Fernández Seijo**, analizó en su intervención las *Cláusulas de vencimiento anticipado y su incidencia en los procesos de ejecución*: “En la Ley Reguladora del Contrato de Crédito Inmobiliario el legislador lo ha tenido claro en cuanto al vencimiento anticipado, fijando los supuestos -porcentajes o umbrales del crédito principal combinados con la acumulación de mensualidades impagadas- en los que el incumplimiento es grave”, afirmaba Seijo, quien apuntó que el problema surge con las “ejecuciones hipotecarias en curso”, que tendrán que ser resueltas por el Supremo.

El magistrado recordaba cómo “en marzo de este año, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea daba respuesta a la cuestión prejudicial planteada por el Supremo español sobre la cláusula de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios. El alto tribunal español tiene que resolver el recurso de casación en sentencia que se publicará previsiblemente en septiembre, mientras tanto algunos juzgados y audiencias provinciales que tenían suspendidos sus procedimientos declarativos o de ejecución pendientes de la decisión del TJUE ya han dictado las resoluciones correspondientes, bien reanudando el procedimiento de ejecución suspendido, bien archivando el procedimiento de ejecución”.

Este seminario cuenta con la participación 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 analizan 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.

Durante el desarrollo del encuentro se espera un intercambio de experiencias, y conocimientos que permita, en último extremo, conocer mejor la Ley, así como su aplicación, y el modo en que, a través de ella, se ha incrementado la protección del consumidor y fortalecido nuestro mercado inmobiliario.

[Ver programa](#)