

JORNADA «REPTES PROFESSIONALS EN LA CONTRACTACIÓ DE CRÈDITS HIPOTECARIS», COORDINADA PER MIRIAM ANDERSON I ESTHER ARROYO, DE LA UNIVERSITAT DE BARCELONA, I LAURA ALASCIO, DE LA UNIVERSITAT OBERTA DE CATALUNYA

Com a continuació del seminari web (en anglès, *webinar*) que va tenir lloc el dia 18 de novembre de 2022, el proper 12 de desembre es va celebrar la Jornada «Reptes professionals en la contractació de crèdits hipotecaris» en el marc del projecte del Ministeri de Ciència i Innovació «La reforma del crèdit immobiliari: cap a un mercat europeu sostenible, inclúsiu i digital» (ref. PID2021-127197-I00) (investigadores principals: Miriam Anderson i Esther Arroyo). Aquesta vegada la jornada va ser presencial amb la finalitat de crear un fòrum en el qual diferents operadors jurídics (advocats, notaris, registradors, professors universitaris, entitats bancàries i associacions de consumidors) discutissin sobre les normes que disciplinen el crèdit immobiliari, una vegada transcorreguts ja gairebé quatre anys des de l'entrada en vigor de la Llei 5/2019, de contractes de crèdit immobiliari (LCCI), i una mica menys d'una desena des de la promulgació de la Directiva (UE) 2014/17, que la Comissió Europea ja ha començat a revisar.

Alicia Agüero Ortiz (Universitat Autònoma de Madrid) va parlar sobre la transparència en les clàusules de determinació de preu i, molt en particular, de les clàusules terra. Després de repassar la jurisprudència recent, va posar l'accent en la prohibició d'aquest tipus de clàusules en la LCCI (art. 21.3 LCCI) i, a partir de la noció de *consumidor vulnerable* (art. 3 TRLGDCU), va assenyalar que també a algunes persones que no tenen la condició de consumidor els haurien de resultar d'aplicació les normes que protegeixen els consumidors quan actuen en sectors en els quals no són experts: és el cas, per exemple, dels autònoms o petits empresaris que contracten préstecs hipotecaris per a adquirir un immoble en el qual puguin exercir la seva activitat.

Vanessa Jiménez Serranía (Universitat Oberta de Catalunya) va posar el focus en els dubtes sobre l'abast dels deures d'assessorament i informació del notari en la compareixença prèvia a l'atorgament del contracte de crèdit (art. 15 LCCI). Es va plantejar si és responsabilitat seva identificar quan el prestatari és un consumidor vulnerable i si l'assessorament prestat ha d'estendre's a qüestions econòmiques i/o al contingut dels contractes vinculats, com les assegurances de vida.

Javier Jiménez Chacón, advocat i conseller jurídic de l'Asociación de Consumidores y Usuarios de Bancos, Cajas, Productos Financieros y de Seguros (ADICAE) va analitzar les mancances legals quant a la contractació de crèdits hipotecaris i va suggerir reformes concretes: simplificar els documents d'informació precontractual, augmentar la quantia de les sancions considerades en la LCCI i en el Codi de bones pràctiques bancàries perquè siguin veritablement dissuasives, potenciar els mitjans alternatius de resolució de conflictes en l'àmbit del crèdit hipotecari i, en matèria de cessió de crèdits, va considerar indispensable que la notificació al deutor de la venda

o cessió tingui caràcter obligatori, perquè segons la seva opinió aquesta és l'única manera que el prestatari pugui exercitar de manera efectiva el dret de retracte de crèdits litigiosos (art. 1535 del Codi civil espanyol).

El ponent es va pronunciar també sobre la disfunció del caràcter imperatiu de l'article 25 LCCI, relatiu a l'interès de demora en els crèdits hipotecaris, i a l'absurditat que la Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública (DGSJFP) no admeti el pacte d'un tipus d'interès inferior a l'establert en la norma. Aquesta qüestió va ser objecte d'un animat debat. Entre el públic, Esther Arroyo va defensar que les normes de protecció del consumidor són semiimperatives, de manera que el pacte en contrari sempre ha de ser possible si és més beneficiós per a aquell a qui la norma brinda protecció. En aquest sentit va assenyalar, a més, que l'article 25 LCCI és el resultat d'una transposició errònia de l'article 28.3.II de la Directiva 2014/17, que imposa als estats membres l'obligació d'establir un tipus màxim d'interès de demora, i no un tipus inamovible, que no admet pacte en contrari. En conseqüència, s'imposa una interpretació del precepte que sigui conforme amb el dret europeu. En canvi, Antonio Longo Martínez (notari de Sant Just Desvern) i María Tenza Llorente (registradora de la Propietat de Barcelona) van sostenir —en línia amb la doctrina de la DGSJFP— que si bé la norma hauria de ser reformada per a permetre el pacte d'un interès de demora inferior, tant la Llei hipotecària com la LCCI imposen al registrador l'obligació de denegar la inscripció de qualsevol préstec hipotecari en el qual es prevegi un interès moratori diferent del previst per la llei. A més, la registradora va posar el dit en la nafra sobre les pràctiques incorrectes a l'entorn de la contractació d'assegurances, va assenyalar la necessitat de regular de manera més completa la novació del contracte de préstec i va argumentar que l'acta notarial prèvia de l'article 15 LCCI hauria de considerar l'assistència necessària del cònjuge de l'eventual prestatari.

No va al·ludir a aquest aspecte la notària Raquel Iglesias Pajares, que més aviat es va detenir en les bondats de la labor notarial en l'atorgament d'escriptures públiques de préstecs hipotecaris. Aquesta intervenció va ser posada també en valor per Xavier Iniesta Torres, advocat de l'assessoria jurídica de CaixaBank i responsable de Negoci Hipotecari Retail de l'entitat, qui va assenyalar que aquesta i altres novetats introduïdes per la LCCI han contribuït a incrementar la seguretat jurídica en el sector. No obstant això, el ponent també va apuntar la necessitat de fer reformes destinades a simplificar la documentació precontractual i a facilitar-ne la comprensió. Finalment, va destacar l'experiència de l'entitat en el compliment del Codi de bones pràctiques i va explicar les facilitats que posa CaixaBank en cas d'impagament, que van més enllà del que s'exigeix en l'article 24 LCCI.

Per a concloure, Julià Guimerà i Gargallo, cap del Servei d'Informació i Formació de l'Agència Catalana del Consum, va explicar les funcions de formació, inspecció i control que duu a terme l'Agència. El ponent va ressenyar quines són les reclamacions més habituals dels consumidors: el cobrament indegut de despeses de gestió del crèdit i la imposició d'assegurances amb la contractació del préstec hipotecari —qües-

tió a la qual ja havia al·ludit abans Maria Tenza, com s'ha assenyalat—. Així mateix, va accentuar la rellevància i l'impacte de les campanyes d'inspecció empreses per l'Agència i va ressaltar l'increment en les sancions administratives imposades a les entitats, encara que la seva quantia no sigui encara gaire dissuasiva.

Malgrat les crítiques sobre la complexitat de la informació precontractual, la petrificació dels interessos moratoris i certes pràctiques bancàries depredadores, el to general va ser d'una certa satisfacció amb les fites aconseguides. L'ocasió va ser propícia perquè els consumidors, representats per l'associació AICEC-ADICAE, prenguessin consciència dels problemes i les seves possibles solucions, i, a més, va evidenciar la preocupació dels ciutadans per altres qüestions connexes, com el sobtat augment de les contractacions d'hipoteques inverses i els dubtes que suscita la proliferació de les denominades *hipoteques verdes* (*green mortgages*). Precisament sobre aquestes matèries versaran altres activitats del projecte que ja estan programades i que tindran lloc durant el pròxim curs acadèmic.

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