

El consumidor debe tener información sobre las cláusulas hipotecarias en una fase preliminar. El consumidor debe tener información sobre las cláusulas hipotecarias en una fase preliminar a la firma del préstamo para poder decidir”, declaró el presidente del Consejo General del Notariado, José Ángel Martínez Sanchiz, en la inauguración del seminario Protección del consumidor en la contratación hipotecaria, que tiene lugar desde hoy hasta el próximo viernes en el Palacio de la Magdalena de Santander, sede de los cursos de verano de la Universidad Internacional Menéndez Pelayo.

Sobre la inminente aprobación del anteproyecto de la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, que transpondrá una directiva comunitaria sobre créditos inmobiliarios, Martínez Sanchiz señaló que “los notarios hemos propuesto soluciones para incrementar la transparencia que esperamos sean contempladas en el texto del anteproyecto. El Notariado quiere prestar una completa disposición y colaboración en la fase preliminar de la elaboración de los contratos hipotecarios”.

“Nos encontramos en un punto de inflexión en materia hipotecaria. Hasta ahora habíamos presenciado cómo la contratación era masiva, en serie, con unas condiciones generales estándares; tras la crisis se detectaron fallos en el sistema y se ha pasado a una situación en la que el consumidor demanda una máxima transparencia para que la contratación sea más justa y eficaz”, apuntó el presidente de los notarios.

“Está cada vez más justificado que en el momento de la contratación hipotecaria tenga una intervención relevante ese tercero independiente, imparcial y técnico de que disponemos en nuestro sistema jurídico, como es el notario”, señaló el notario Manuel González-Meneses en la primera mesa redonda del seminario.

"La hipoteca es un producto muy técnico, muy sofisticado, muy beneficioso, pero que nos compromete también mucho patrimonialmente. Por eso, por su propia naturaleza, plantea un específico problema de transparencia, que con el tiempo y los cambios que estamos viviendo en la propia operativa bancaria se hace cada día más acuciante", apuntó González-Meneses en la primera mesa redonda de este foro, titulada 'Información al consumidor y transparencia material: el papel de bancos, notarios y registradores'.

González-Meneses propuso algunas medidas en aras de mejorar la protección del consumidor. "Para que el mercado hipotecario sea realmente más transparente, necesitamos que sea el legislador y no los jueces el que fije con claridad qué es lícito o no pactar en contratos de crédito con consumidores en las cuestiones sobre las que suscita conflicto. Asimismo, las propias entidades deberían adoptar voluntariamente clausulados mucho más simples, claros y equitativos, que deberían estandarizarse en el sector de manera que la entidad que no los emplee sufra un elevado coste reputacional".

"Por último, debería existir una información fácilmente accesible online adaptada a lo que puede y debe entender un consumidor medio, pero sobre todo, independiente, objetiva y crítica sobre los clausulados que emplea cada entidad bancaria, para lo cual los más indicados podríamos ser los notarios, pero no necesariamente ni en exclusiva. De esta manera, datos que nunca han estado realmente en el mercado, sobre los cuales –por desconocimiento y por la propia falta de preparación- los consumidores nunca han podido ejercer su poder de elección, empezasen a ser tenidos en cuenta a la hora de optar por la hipoteca de una u otra entidad, haciendo posible el shopping, es decir la elección entre diferentes productos de diferentes fabricantes", concluyó.

Javier Rodríguez-Pellitero, secretario general de la Asociación Española de Banca, apuntó que a las entidades financieras no les interesa que se produzcan ejecuciones hipotecarias o desahucios, ya que “suponen dotar provisiones y gastos, problemas con el alzagamiento, etc.; en definitiva, el banco se convierte en propietario de una casa que no quiere, por ello se proponen alternativas como las novaciones, quitas, daciones o alquileres sociales”.

Sobre el nuevo anteproyecto, el representante de la banca, apuntó que “esperamos que contribuya a aclarar el panorama de inseguridad jurídica actual. Pedimos claridad desde el sector bancario y que no se apliquen retroactivamente normas actuales a situaciones anteriores, ya que los productos hipotecarios duran veinte o treinta años. No ha habido concesiones irresponsables de crédito, menos del 7% de la población desempleada tenía hipoteca”.

Rodríguez-Pellitero avaló con cifras la buena salud del sistema hipotecario español: “ha llegado a haber 600.000 millones de euros de inversión internacional; la mora hipotecaria apenas superó el 6% en un pésimo escenario económico. Somos un país de propietarios, con un 80% de pisos propios frente al 70 de media en la UE, o al 50 en Alemania. Las inversiones inmobiliarias ascienden a los 4,6 billones de euros, mientras que los productos financieros suponen el 1,2%. Esto quiere decir que el sector bancario ha respondido de forma eficiente para dotar de acceso a la propiedad, con buenas condiciones de financiación –hasta un 80% del precio del inmueble- y de duración –llegando hasta los 40 años-“. Para el secretario general de la AEB el problema radicó en el crédito inmobiliario a promotores, “donde la mora superó el 40% y fue una de las principales causantes de la burbuja”.

Para concluir, Rodríguez-Pellitero, resaltó que “la actividad de los bancos ha estado muy sujeta a la regulación, la nueva directiva no aporta muchas novedades respecto a las normas de transparencia de las entidades financieras, que ofrecen desde hace más de veinte años una completa información precontractual: folletos informativos, ofertas vinculantes, guías del Banco de España, fichas de información precontractual y de información personalizada, simulaciones de tipos de interés...”

Por su parte, Rosario Jiménez, decana del Colegio de Registradores de Granada, abundó en la protección registral del deudor hipotecario, vehiculada con "las calificaciones registrales de los préstamos hipotecarios y de las cláusulas abusivas y de vencimiento anticipado".

Dirigido por el notario Segismundo Álvarez, este encuentro abordará 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, cuenta con la participación de notarios – Manuel González Meneses, Pilar de Prada y Segismundo Álvarez-Royo;



registradores –Rosario Jiménez Rubio-; políticos –Miguel Ángel Paniagua (PP), Pedro Saura (PSOE) 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-

