

Normas & Tributos



José Ramón Couso, Pedro Garrido, Ana Fernández-Tresguerres, Vicente Guilarte y María José García-Valdecasas. N. M.

La nueva normativa mejorará el mercado hipotecario

Los juristas analizan la ley de crédito inmobiliario, que entra en vigor el domingo, y destacan su seguridad jurídica

Ignacio Faes MADRID.

“La nueva Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario es una clara mejora en el régimen jurídico regulatorio de las hipotecas y potenciará la seguridad jurídica, la transparencia y la comprensión de los contratos”. Así lo destaca la notaria Ana Fernández-Tresguerres, presidenta de la Sección de Derecho Internacional Privado de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, quien dirigió una sesión pública sobre la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión europea y esta Ley 5/2009.

“La transposición de las exigencias europeas a través de normativas como ésta ha conseguido ya un relanzamiento hipotecario en España”, apunta Fernández-Tresguerres. “Lo cierto es que la alarma social generada por el alto número de impagos y la morosidad fue el detonante de esta normativa”, añade.

La Ley 5/2009 Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, que entra en vigor el 16 de junio, recoge las exigencias de Bruselas en materia de transparencia y cláusulas abusivas de los contratos. María José García-Valdecasas, abogada del Estado y agente del Reino de España ante el Tribunal de Justicia Europeo, repasó durante su intervención la copiosa jurisprudencia en España y el Tribunal europeo en materia hipotecaria.

A su juicio, “el legislador europeo viene, en las últimas décadas, haciendo esfuerzos muy altos para crear un mercado hipotecario con más protección para los consumidores”. En este sentido, señala que la nueva Ley 5/2019 “contribuirá a ambas finalidades”.

Más burocracia

Sin embargo, Vicente Guilarte, catedrático de Derecho Civil, rechaza las exigencias que impone la nor-

La norma incluye más transparencia y protección para los consumidores, según exige la UE

mativa a la hora de la firma de la hipoteca. “Hemos transitado hacia un modelo burocrático y presencial, donde hay que pasarse varias veces por el banco y dos veces por la notaría”, subraya. “Además, esto creo que va a valer para poco”, apostilla.

Pedro Garrido, director general de los Registros y del Notariado (DGRN), señala a la complejidad de la variedad de contratos a los que se enfrentan los notarios. “Las hipotecas son muy variables y flexibles y nos encontramos con muchos problemas en la práctica, porque no

hay dos iguales”, destaca el director de la DGRN.

Precisamente, Fernández-Tresguerres se interesó durante la sesión por el avance de la aplicación digital que permitirá a los notarios firmar las hipotecas con todas las garantías que establece la nueva ley. El Consejo General del Notariado anunció el lunes que “ya está plenamente operativa”. Esta aplicación se instaló el pasado 3 de junio en los 2.800 servidores de las notarías españolas, permitiendo abrir la plataforma notarial a las plataformas de las entidades financieras o de las gestorías que quieran conectarse. “Es un alivio saber esto”, señala Ana Fernández-Tresguerres.

Por su parte, José Ramón Couso, presidente de la Sección de Derecho Bancario del Colegio de Abogados de Madrid, explica que, desde Europa, han analizado el asunto a conciencia. “Han comprendido en Bruselas que es un contrato complejo y parece que esta normativa va a ser una buena noticia”, añade.

Couso apunta a la “enorme litigiosidad” en la materia “surgida por una crisis bancaria, financiera e inmobiliaria que todavía sigue dejando efectos directos y colaterales en la economía”. Couso espera que la norma acabe con la inseguridad jurídica.

@ Más información en www.economista.es/ecoley

El Supremo obliga a que los recursos a Hacienda vuelvan a ser gratuitos

La sentencia anula las costas porque se habían convertido en auténticas tasas

Xavier Gil Pecharrromán MADRID.

Los recursos presentados ante los Tribunales Económico-Administrativos (TEA) dejarán de pagar costas como consecuencia de su anulación por el Tribunal Supremo, que ha anulado el artículo reglamentario que las regulaba, al considerar que en lugar de costas realmente se trata del cobro de tasas en un procedimiento que debe ser gratuito.

El ponente de la sentencia, el magistrado Montero Fernández, estima que el artículo 51.2 del Reglamento de revisión en vía administrativa, desde su reforma de 2017, cuantifica el importe de “de forma general y abstracta” desvinculándolo del procedimiento concreto en el que se producen los gastos a sufragar y prescindiendo de estos, puesto que desconectarse de los costes del procedimiento, “le hace perder su verdadera naturaleza”.

La sentencia, concluye que “ya no podemos estar hablando de costas del procedimiento, sino, dependiendo de la perspectiva desde la que nos aproximemos, tal y como hacen las partes al examinar el artículo 51.2, cabe identificarlas como tasa, como medida sancionadora o como prestación patrimonial de carácter público no tributario, y de ser alguna de estas figuras lo que es evidente es que no pueden ser costas del procedimiento”.

Es la propia parte recurrida la que en definitiva viene a negar a las costas del procedimiento su condición de tal, y aboga porque se considere que los artículos 245

de la Ley General Tributaria y 51.2 del Reglamento establecen “una prestación patrimonial de carácter público no tributario”.

A este respecto, Esaú Alarcón, abogado de Gibernau Asesores, que ha ejercido la dirección letrada en defensa del recurso presentado por la Asociación Española de Asesores Fiscales (Aedaf), considera que “el magistrado reconoce que las costas del procedimiento son los gastos que se relacionan inescindiblemente con el desarrollo del procedimiento y que se producen en su seno, normalmente necesarios para cumplir la finalidad que se le reserva a dicho procedimiento”.

Por ello, estima que en este caso

Los tribunales económico administrativos podían cobrar un 2% de lo reclamado

“dadas las características del procedimiento económico administrativo, estos pagos parecen circunscritos a los gastos en los que incurren los órganos económico-administrativos derivados del procedimiento tramitado”.

El artículo anulado por el Alto Tribunal imponía que estas se cuantificaran en un porcentaje del 2 por ciento de la cuantía de la reclamación, con un mínimo de 150 euros para las reclamaciones o recursos resueltos por órgano unipersonal, y de 500 euros para los que se resuelvan por órgano colegiado. En caso de reclamaciones de cuantía indeterminada, las costas se debían cuantificar en las cuantías mínimas referidas. Además, estas cuantías podían actualizarse por orden ministerial.



ANTONIO GARRIGUES RECIBE EL PREMIO PELAYO. El Jurado del Premio Pelayo reunido ha otorgado el galardón de la XXV edición a Antonio Garrigues Walker, por su larga y fructífera trayectoria en el ámbito jurídico y su gran contribución a la sociedad española. EE