

Incidencia de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario en el Código de Consumo de Cataluña

La aprobación de la Ley 5/2019 de 15 de marzo reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario (en adelante LCCI) nos plantea a los notarios cuál es su engarce con las normas contenidas en los artículos 123-10 y 262-1 y siguientes de la Ley 22/2010, de 20 de julio del Código de Consumo de Cataluña (en adelante CCC).

Para resolver esta cuestión, el Colegio Notarial de Cataluña solicitó un dictamen cuyos resultados se resumen en estas breves notas. Todo ello sin perjuicio de que cada notario, basándose en su autonomía profesional, pueda adoptar otro criterio que estime mejor fundado en derecho.

La principal conclusión del dictamen es que la LCCI constituye normativa básica estatal que desplaza de forma sobrevenida la normativa autonómica con la que entra en conflicto. En este sentido, la Disposición Adicional Quinta de la LCCI limita las competencias de desarrollo autonómico disponiendo lo siguiente:

“Desarrollo Autónomico. Sin perjuicio del desarrollo de la legislación básica estatal que realicen las Comunidades Autónomas en el ejercicio de las competencias asumidas estatutariamente, la información precontractual a facilitar a los prestatarios debe ser homogénea, en aras de la unidad de mercado, de tal forma que puedan valorar adecuadamente las diferencias entre unas ofertas y otras en todo el territorio español, por lo que la normativa autonómica deberá respetar los modelos normalizados de información que se establezcan por la normativa básica, y no podrá exigir adicional documentación complementaria que pueda producir confusión en el prestatario y distorsione el objeto de la normativa básica de transparencia.”

La principal consecuencia es que la documentación a entregar al prestatario será la prevista en el artículo 14 de la LCCI y no la referida en el artículo 262-4 del CCC, norma que debe inaplicar el operador jurídico.

Ello no obstante, se plantea la cuestión de si el plazo de antelación de entrega de dicha documentación han de ser los 10 días naturales del artículo 14 de la LCCI o bien los 14 días naturales del artículo 262-4 del CCC. De la jurisprudencia del Tribunal Constitucional (sentencia 54/2018 de 24 de mayo) resulta que si el precepto autonómico no contradice



COL·LEGI DE NOTARIS
DE CATALUNYA

la normativa básica estatal y amplía la protección del consumidor, no puede ser considerado inconstitucional. Por tanto, estimando que el mayor plazo previsto por la normativa catalana supone una mayor protección del consumidor, debemos entender que el plazo que prevalece es el de los 14 días del CCC, si bien referido a la documentación del artículo 14 de la LCCI.

Además se ha de tener en cuenta que el ámbito de aplicación de la LCCI y del CCC no es totalmente coincidente. Así, la normativa catalana se refiere únicamente a viviendas, algo que no ocurre con la norma estatal. De este modo, si el contrato entra en el ámbito de aplicación de la LCCI y no del CCC, se aplicará el plazo de 10 días de la norma estatal sin ningún tipo de especialidad prevista en el CCC.

Finalmente deberá entenderse subsistente la obligación por parte del notario de informar al prestatario, avalista y terceros hipotecantes de las cuestiones referidas en el artículo 123-10 del CCC en la medida en que sean compatibles con la nueva LCCI. En particular, subsistirá la obligación de informar sobre el arbitraje de consumo y los demás mecanismos extrajudiciales de resolución de los conflictos que son consecuencia de no atender las obligaciones derivadas del contrato, pues se trata de una cuestión no prevista en la normativa básica estatal.

En la intranet notarial tienes a tu disposición el dictamen completo, que esperamos te sirva de ayuda.

Barcelona, Junio de 2019