

Portada » Abogados » Los abogados reclaman su sitio “como asesores independientes” en la reforma hipotecaria



PUBLICIDAD

Firma



La enfermedad i
el siglo XXI es la
Fernando Pinto Pa



Una reforma hij
La abogacía deb
alzar su voz
Elena Sáenz de Jul



¿Brexit no es Bre
Gonzalo Giménez-



Prestación de m
gestación subro
Javier Alberti y Mé



Los daños econ
de la ciberdelinc
Javier Puyol

PUBLICIDAD

Los abogados reclaman su sitio “como asesores independientes” en la reforma hipotecaria

Luis Javier Sanchez

27 Julio, 2017

Aunque aún queda su trámite parlamentario como futuro proyecto de ley, el anteproyecto de la reforma de los **contratos de créditos inmobiliarios** se ha visto envuelto ya en polémica. De una primera lectura se observa el papel destacado del notario incluso en asesoramiento jurídico preventivo en detrimento del colectivo de abogados.

CONFILEGAL ha querido conocer la opinión de diferentes letrados sobre el tema. Todos coinciden en que el CGAE deberá mover ficha para que en ese trámite parlamentario la figura del abogado aparezca como asesor independiente y profesional que es en dicha norma.

El notario no puede quitarle el sitio como asesor al abogado

Desde el ICAB, a través de su Junta de Gobierno que preside la decana **electa Maria Eugenia Gay** se insiste en que “las previsiones de la futura ley de crédito inmobiliario, que prevén que los notarios hagan asesoramiento previo a la firma de la hipoteca a aquellos consumidores que la vayan a firmar no pueden ir en detrimento del asesoramiento que prestan los abogados/as”.

Recibe el Newsletter de Confilegal en tu email

Please check the checkbox to ensure that you comply with the [EU Laws](#).

Desde su punto de vista “la consulta jurídica a un notario que interviene para dar fe de una escritura no puede tener en cuenta la defensa de los derechos e intereses particulares del consumidor de la misma manera que los tiene la consulta con un abogado/a, porque los intereses del consumidor -pueden no ser coincidentes y en la mayoría de la veces así ocurre- con los de la entidad bancaria”.

Desde la Junta de Gobierno del ICAB se insiste en que “ **ni el notario tiene la exclusiva del asesoramiento legal ni puede garantizar la defensa de los intereses particulares de un consumidor como lo puede hacer en cambio la abogacía**”. También destaca que la decisión sobre “lo que es legal y válido a nivel de las cláusulas de un contrato de una hipoteca no le corresponde a los notarios si no a los jueces”.

Y recuerdan que “hay que recordar que cuando la legislación española incorporó, hace dos años, la previsión del divorcio de mutuo acuerdo ante notario se valoró y se introdujo en la ley la necesidad de que el abogado/a compareciera para asesorar a los cónyuges que se divorciaban de mutuo acuerdo que no tuvieran hijos menores de edad”.

La normas pretenden “blindar” a las entidades financieras

Para **Eugenio Ribón**, abogado, presidente de la Asociación Española de Derecho de Consumo, “Según el INE, entre 2014 y el primer trimestre de 2017 se produjeron en España un total de 116.631 ejecuciones hipotecarias de familias. Esto significa, tomando las gélidas cifras del INE, que sitúa en 2,51 personas el tamaño medio del hogar familiar, un total de 291.577 habitantes. Sin embargo, no nos hallamos ante 116.631 ejecuciones ni 291.577 habitantes, sino ante millones de corazones rotos. Porque detrás de cada esos “291.577 habitantes” hay sueños destruidos, ilusiones perdidas, vidas desechas, océanos de llantos...

“ **Se han degradado de forma progresiva los derechos del consumidor. Estas normas blindan a las entidades financieras frente a futuras reclamaciones** ”

Desde su punto de vista “las continuadas bofetadas del TJUE al legislador e intérprete judicial español, con reiteradas amonestaciones por la falta de protección eficaz de los consumidores, lejos de sonrojarle, han supuesto una degradación progresiva de los derechos del consumidor. **No se engañen, estas normas, no “refuerzan” su protección como enuncian, sino pretenden “blindar” a las entidades financieras frente a futuras reclamaciones**”.

Para este abogado con la nueva normativa se pretende exonerar de toda responsabilidad a la entidad financiera. Y ello, con el beneplácito de la fe pública”.

A juicio de este experto en derecho de consumo; “en el camino el Anteproyecto de Ley de los Contratos de Crédito Inmobiliario, olvida a la Abogacía, como asesores y defensores de los usuarios. Claro, que aquellos paladines de la justicia, fueron los que lograron desde la humildad de tantos despachos modestos, lograr que llegaran a España aquéllos vientos del TJUE que incomodaron a la banca y evidenciaron su complicidad normativa. Se que aquéllos defensores, seguirán luchando pese al silencio y destierro que se les impone por Ley. El alma de la toga, todo lo puede, incluso, frente a la banca”.

Asesoramiento previo se debe contar con los abogados

Otra voz que se oye es la de **Pere Huguet**, exvicepresidente del CGAE y exdecano del Colegio de Abogados de Reus, “quien mejor puede asesorar de forma preventiva al consumidor y de forma independiente es el abogado, gracias a muchos

compañeros hemos sabido del tema de las cláusulas abusivas hipotecarias”. **A este jurista le sorprende que este anteproyecto no esté contemplada el papel de los abogados “tampoco se da la posibilidad de escoger entre abogados y notarios, solo se habla del papel de los propios notarios”, indica.**

Huguet recuerda que el asesoramiento jurídico por ley está reservado a la abogacía “que se nos excluya de esta materia tan concreta como es ésta, donde el papel nuestro ha sido muy relevante en todo lo que ha ocurrido en los últimos años. Si los abogados no hubiéramos impugnado el carácter abusivo de esas cláusulas, en defensa de nuestros clientes, esas cláusulas no hubieran sido declaradas nulas”.

“ Si se establece el asesoramiento jurídico previo a la firma de la hipoteca es imprescindible contar con abogados expertos en estos temas ”

Desde su punto de vista no se entiende la exclusión de la abogacía de esta actividad hipotecaria donde muchos profesionales gozan de experiencia en esta actividad.

Para este jurista, como tantos otros el CGAE debería pedirle al Gobierno que en el proyecto de ley que vaya al Congreso de los Diputados se incluya ese asesoramiento preventivo por parte de los abogados. “Al mismo tiempo, creo que los notarios en estos últimos años podrían haber echo mucho más a nivel de asesoramiento jurídico de lo que han hecho, sin perjuicio que algún notario lo haya hecho”.

A su juicio si se establece el asesoramiento jurídico previo a la firma de la hipoteca es imprescindible contar con abogados expertos en estos temas.



Preocupa la exclusividad legal adjudicada a los notarios

Vicente Pascual, decano del Colegio de Elche, ha sido el representante del CGAE en la reunión que se ha celebrado en el Banco de España, como integrante de la Comisión de Seguimiento del Decreto Guindos sobre cláusulas suelo.

Aprovechamos la conclusión de la misma para conocer su opinión: “En esta reforma se habla de la figura del consejero legal, que examine el contenido del contrato y asesore al consumidor cumplidamente en la contratación de su hipoteca”. Ese papel lo puede desempeñar el abogado, como se indica en nuestro Derecho y al notario aunque su ámbito de actividad es menor que el primero.

Para este jurista “**lo que sorprende en el anteproyecto de ley es que el mismo contiene una reserva legal, una exclusiva legal, del asesoramiento jurídico al consumidor, con ocasión de la contratación del préstamo hipotecario de su vivienda, al notario.** No parece que esa atribución en exclusiva al notariado del asesoramiento hipotecario tenga justificación alguna. No la tiene desde la perspectiva de la libre de competencia, por razones obvias”.

“ **Las batallas legales por los derechos de los consumidores en la contratación de los préstamos hipotecarios para la financiación de sus viviendas continúan** ”

Y recuerda que “mientras el notariado ha asistido silencioso al otorgamiento de decenas y centenares de miles de hipotecas no transparentes, con cláusulas abusivas, han sido los abogados, quienes , mostraron a sus clientes la posibilidad de defender sus derechos como consumidores, y litigaron tanto ante los tribunales civiles españoles, como ante las instancias europea”:

Para **Pascual** “parecería que una vez más, el poder del estado sale en defensa de la banca, y ahora ex lege pretende alejar al consumidor de su abogado, de estos incorregibles abogados que han puesto en jaque toda la contratación de préstamos hipotecarios con consumidores en España. Las batallas legales por los derechos de los consumidores en la contratación de los préstamos hipotecarios para la financiación de sus viviendas continúan”.

Hay que respaldar la independencia del abogado

A título personal, “muy posiblemente en septiembre tengamos una opinión clara del tema tras la reunión de nuestra Comisión Permanente, el abogado **Juan José Tortajada**, decano de Alcoy y presidente del Consejo de Colegios de Abogados Valencianos, indica que “ Ya el artículo 6 del . Estatuto General de la Abogacía, donde refiere que la profesión de abogado, consiste en la actividad de asesoramiento, consejo y defensa de derechos e intereses públicos y privados Todo ello de forma independiente”.

“ **El hecho de que se haga crecer de forma notable la intervención de los Notarios, no haciendo mención alguna a la Abogacía, es no reconocer el mérito de ésta** ”

Para **Tortajada** “La futura Ley Hipotecaria, es un medio de cerrar la puerta para evitar futuros procedimientos judiciales, puesto que el Notario que informará de forma gratuita, rellenará un formulario que será firmado por el consumidor, lo que conllevará que en el futuro no pueda alegar desconocimiento. Y todo ello sin olvidar que, este primer Notario, debe ser el mismo que autorice la escritura”.

A su juicio “**la independencia que tiene el abogado, es de vital importancia, puesto que de todo es bien conocido que, en la práctica, quien designa la Notaría, para el otorgamiento de la escritura es la Entidad Bancaria.**

En su opinión “en las escrituras hipotecarias que fueron autorizadas por los Notarios, si tenemos en cuentas los pronunciamientos judiciales, podemos concluir que las obligaciones que asumían los consumidores, no fueron bien explicadas a los mismos, en un lenguaje sencillo y de fácil comprensión. El hecho de que se haga crecer de forma notable la intervención de los Notarios, no haciendo mención alguna a la Abogacía, es no reconocer el mérito de esta y de los Jueces, que han sido los verdaderos artífices del restablecimiento de los derechos de los consumidores”, subraya nuestro interlocutor.

La reforma olvida a los abogados

Para **Miguel Ángel Hortelano**, abogado y **presidente de la sección hipotecaria del ICAM** “viene a señalar la Exposición de Motivos del Anteproyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, como una de sus novedades más relevantes, la que se refiere a la regulación de la fase precontractual, a fin de “permitir que el prestatario tenga a su disposición la información necesaria para que pueda comprender en su integridad la carga económica y jurídica del préstamo que va a contratar”.

Añade además que esta medida, destinada -según dice- “a reforzar el equilibrio entre las partes”, se complementará atribuyendo al notario la obligación de asesoramiento imparcial del prestatario”.

“ **Vaticinamos que el papel de los abogados tendrá que ser el de asesoramiento judicial frente a los abusos que seguirán dándose** ”

Para este experto “para empezar, esa obligación de asesoramiento del Notario ni resulta algo novedoso, ni hasta ahora ha servido de mucho, como filtro eficaz para evitar que en innumerables casos hayan tenido que ser los Tribunales los que terminen declarando el carácter abusivo de determinadas cláusulas. **En todos esos casos, además, la iniciativa y el peso de la pretensión siempre ha tenido como verdaderos protagonistas a los profesionales que aquí vuelven a ser los grandes olvidados: los Abogados**”.

Desde su visión de experto “podemos vaticinar así que el papel de los Abogados, preteridos por completo en la norma en cuanto a su faceta de “asesoramiento preventivo”, va a tener que seguir siendo el del “asesoramiento judicial”, frente a los abusos que sin duda van a seguir dándose. Vaticinamos también que por más que se refuercen en un aspecto puramente formal las medidas encaminadas a acreditar si hubo una efectiva información al consumidor, si ésta finalmente no se da, o no se da de forma adecuada, su posición procesal va a verse ahora todavía más perjudicada”.

” Es el propio anteproyecto el que alude a que el cumplimiento de esas garantías formales “constituirá prueba”, según dice, “en beneficio de ambas partes”. Mucho nos tememos que con esta fórmula, si la información (que no “los papeles”) materialmente no llega a darse o si la que se da no es la correcta, esa prueba formal sólo va operar en contra del consumidor.

Para Hortelano “El consumidor no necesita de un asesoramiento “imparcial” como el de los notarios. Lo que precisa es de un asesoramiento absolutamente “parcial”, lo que no tiene nada de peyorativo, si se entiende por tal el que le ofrece un profesional independiente, que sólo ha de defender los intereses de su propio cliente, como parte del contrato, frente a la otra parte, que ya viene de sobra asesorada.

Noticias Más Populares

por Taboola

Olleros Abogados, RCD, Broseta, Garrido Abogados y Garrigues mueven ficha

La presidenta de la Audiencia de Málaga y su marido evitaron coincidir oficialmente en su toma de posesión

¿Cual es la diferencia entre abogados y juristas?

Facebook

Twitter

Correo

LinkedIn

◆ asesores independientes Eugenio Ribón intereses del consumidor Juan José Tortajada
Miguel Angel Hortelano Pere Huguet reforma hipotecaria Vicente Pascual

LUIS JAVIER SANCHEZ

Periodista jurídico, comunicador y consultor de comunicación.



@luisjasanchez

< [Justicia saca adelante las 89 nuevas unidades](#)

[El CGPJ da su visto bueno al Real Decreto de](#)

Leave a Reply

Be the First to Comment!



Start the discussion