2

Actualidad

Dr. Héctor Simón Moreno

Profesor Lector de Derecho Civil, Cátedra UNESCO de Vivienda, Universidad Rovira i Virgili

Reseña de las novedades legislativas y jurisprudenciales (enero - mayo 2019)

Las principales novedades legislativas y jurisprudenciales (tanto a nivel estatal como autonómico) en el período comprendido entre enero y mayo de 2019 son las siguientes:

A) Legislación

1. El Gobierno catalán aprobó el Decreto Ley 9/2019, de 21 de mayo, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña en el ámbito de la prenda. Este decreto ley busca la contención de los precios del alquiler en los barrios o ciudades con falta acreditada de vivienda asequible. Esta norma faculta al Pleno del Consejo Municipal del Ayuntamiento de Barcelo-

na para declarar la ciudad o parte de sus barrios como área con mercado de vivienda tenso, condición indispensable para la limitación de los precios. En el caso del resto de municipios, la competencia corresponde al departamento del Gobierno de la Generalitat competente en materia de vivienda. Una vez cumplido este requisito, la renta pactada al inicio del contrato no puede exceder en un diez por ciento el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano. El decreto, que no tiene un carácter retroactivo, faculta al inquilino a recuperar la diferencia entre el límite legal y la renta abonada, con los intereses correspondientes, si el propietario cobra un alquiler que sobrepase la contención establecida por el Gobierno. Este DL, no obstante, **no fue finalmente convalidad por el Parlamento de Cataluña**.

2. Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014. Esta Ley contiene normas de transparencia y de conducta que imponen obligaciones a los prestamistas e intermediarios de crédito y a sus representantes designados (como los deberes de información precontractual, la obligación de que el personal que evalúa la solvencia y comercializa préstamos inmobiliarios cumpla con determinados requisitos de capacitación o la obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario), regula el régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios y establece el régimen sancionador para los incumplimientos de las obligaciones que regula. Además, la Ley recoge algunas disposiciones sobre la práctica de ventas vinculadas y combinadas, los préstamos inmobiliarios en moneda extranjera, las variaciones en el tipo de interés, el reembolso anticipado, el vencimiento anticipado y los intereses de demora.

3. Ley 6/2019, de 15 de marzo, de la Generalitat, de modificación de la Ley 1/2011, de 22 de marzo, por la que se aprueba el Estatuto de las personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana. Esta norma amplía el ámbito y la efectividad de los derechos e intereses de los consumidores, especialmente en cuanto al derecho de información de las personas consumidoras en materia de titulización hipotecaria y otros créditos. La Ley prevé en este sentido que las entidades financieras que, por sí mismas o a través de entidades vinculadas, hayan cedido un crédito hipotecario u ordinario a un fondo de titulización, ente o sociedad instrumental, deberán informar por escrito de esta cesión, del precio en euros de la misma y de sus restantes condiciones

esenciales a la persona o personas con las que hubieren firmado el contrato de préstamo garantizado con hipoteca u otro tipo de préstamo con distinta garantía o sin garantía, así como a los garantes o avalistas, si los hubiere. El plazo de comunicación no podrá superar, en ningún caso, los diez días hábiles desde que se produce la titulización o retitulización del préstamo hipotecario o del crédito o la cesión a entidades de inversión de cualquiera naturaleza.

4. El Real Decreto-ley estatal 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, contenía algunas disposiciones sobre arrendamientos urbanos, propiedad horizontal y procedimiento de desahucio. Este Real Decreto-ley fue derogado por la Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, que se publicó en el BOE el 24 de enero de 2019. Sin embargo, en marzo de 2019 se aprobó el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reproduce en su mayor parte el contenido del RDL 21/2018.

De esta forma, el plazo de la prórroga obligatoria de los contratos de arrendamiento de vivienda se extiende de los tres a los cinco años si es el arrendador es persona física y hasta los siete años si es persona jurídica, y la prórroga tácita pasa de uno a tres años. Además, se fija en dos mensualidades de renta la cuantía máxima de las garantías adicionales a la fianza que pueden exigirse al arrendatario, ya sea a través de depósito o de aval bancario, y se establece que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador de forma general, cuando este sea persona jurídica. En cuanto a la propiedad horizontal, se incrementa hasta el 10% del último presupuesto ordinario la cuantía del fondo de reserva de las comunidades de propietarios y se establece la posibilidad de que tales recursos se destinen a la realización de las obras obligatorias de accesibilidad previstas en el artículo 10.1.b) de la Ley estatal 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y se extiende la obligación de realizar tales obras de accesibilidad en aquellos supuestos en los que las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas. Además, la determinación de la situación de vulnerabilidad en un procedimiento de desahucio de vivienda producirá la suspensión del procedimiento hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas por un plazo máximo de un mes, o de dos meses cuando el demandante sea persona jurídica. Finalmente, esta norma crea el sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda y habilita a

las Comunidades Autónomas a definir, de manera específica y adaptada a su territorio, su propio índice de referencia para el ejercicio de sus competencias y a los efectos de diseñar sus propias políticas y programas públicos de vivienda.

5. Ley 6/2019, de 20 de febrero, del Estatuto de las personas consumidoras de Extremadura, que tiene por objeto garantizar la defensa, promoción y protección de los derechos y legítimos intereses de las personas consumidoras en el ámbito territorial de Extremadura. La protección del consumidor frente a la existencia de cláusulas abusivas se recoge en el artículo 17, que prevé expresamente que se considerará, en todo caso, cláusula abusiva la renuncia al derecho de comunicación de cesión de créditos, así como a los derechos de retracto y tanteo en contratos de créditos o préstamos de cualquier índole. Por su parte, las personas consumidoras tienen derecho a solicitar la eliminación y el cese de las cláusulas y prácticas abusivas o desleales. Además, el artículo 29.2 establece que las entidades financieras descritas en el apartado anterior que pretendan realizar una cesión a un fondo de titulización deberán informar de este hecho a la persona deudora del crédito hipotecario con carácter previo, por escrito y de manera fehaciente.

6. El Decreto-ley catalán 6/2018, de 13 noviembre, relativo al tipo de gravamen aplicable a las escrituras públicas que documentan el otorgamiento de préstamos o créditos con garantía hipotecaria, se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya el 23 de enero de 2019. En ejercicio de la capacidad normativa en materia de tributos cedidos delegada por el Estado a las Comunidades Autónomas, la Generalitat ha aprobado diferentes tipos impositivos de la modalidad de actos jurídicos documentados, estableciendo tipos reducidos en determinados supuestos: en el caso de documentos de adquisición de viviendas declaradas protegidas, incluidos también los documentos del préstamo hipotecario otorgado para adquirirlas; y, en el caso de documentos que formalizan la constitución y la modificación de préstamos hipotecarios otorgados a favor de contribuyentes de treinta y dos años o menos o con una discapacidad acreditada igual o superior al treinta y tres, para la adquisición de su vivienda habitual. El Decreto ley suprime los tipos reducidos mencionados anteriormente, de forma y manera que los documentos que formalizan el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria están sujetos al tipo general de gravamen –cuota gradual, actos jurídicos documentados- del 1,5 por 100.

7. La Ley Foral 28/2018, de 26 de diciembre, sobre el derecho subjetivo a la vivienda en Navarra, que se publicó en el Boletín Oficial de Navarra el 31 de diciembre de 2018. La Ley modifica la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, regulando un derecho subjetivo de acceso a vivienda y servicio social de interés general. Este derecho será directamente exigible ante la Administración de la Comunidad Foral de Navarra. De esta manera, toda persona empadronada en Navarra tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada en términos de tamaño y calidad, y a disfrutar pacíficamente de la misma. Las Administraciones Públicas de Navarra con competencias en materia de vivienda velarán por la satisfacción y protección de este derecho. En defecto de vivienda disponible, la satisfacción de tal derecho se garantizará mediante un sistema de deducciones fiscales por arrendamiento que serán abonadas de forma anticipada. La Ley también crea el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos en esta Ley Foral, hayan sido declaradas deshabitadas. La inscripción servirá de base para la incoación del correspondiente expediente sancionador o expropiatorio cuando así corresponda. Finalmente, la Ley también establece los derechos de tanteo y retracto legal sobre las viviendas protegidas sujetas a limitación del precio de venta y renta a favor del Gobierno de Navarra, así como sus anejos, en la primera y sucesivas transmisiones onerosas inter vivos.

B) Jurisprudencia

1. A nivel nacional pueden destacarse las sentencias del Tribunal Supremo sobre la nulidad de la cláusula suelo como consecuencia de no haber superado el control de transparencia (Sentencia de 4 de marzo de 2019) y los efectos de su nulidad (Sentencia de 5 de febrero de 2019), el préstamo multidivisa y el control de transparencia (Sentencia de 14 de marzo de 2019), la Ley 57/1968 y la reclamación a los garantes de las cantidades entregadas a cuenta (Sentencia de 14 de marzo de 2019) o la distribución de los gastos de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria (Sentencia de 23 de enero de 2019).

2. También son relevantes las siguientes sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea:

a) Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Segunda) de 14 de febrero de 2019, que resuelve la petición de decisión prejudicial sobre la interpretación de los artículos 56 TFUE y 63 TFUE, así como de los artículos 4, apartado 1, 17, 24, punto 1, y 25 del Reglamento (UE)

n.º 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (DO 2012, L 351, p. 1), en relación a un litigio entre la Sra. Anica Milivojević, con domicilio en Croacia, y Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg eGen, sociedad austriaca, en relación con un recurso, interpuesto por la Sra. Milivojević, por el que solicita que se declare la nulidad de un contrato de crédito, celebrado con Raiffeisenbank, y de una escritura notarial de constitución de una hipoteca otorgada como garantía del crédito nacido de ese contrato así como la cancelación de esa garantía del Registro de la Propiedad.

b) La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Tercera) de 14 de marzo de 2019, en la que fue objeto de discusión el carácter supuestamente abusivo de una cláusula contractual por la que se pactó que el tipo de cambio aplicable en el momento de desembolsar un préstamo denominado en divisas se basara en el tipo de compra utilizado por el banco, mientras que el tipo de cambio aplicable en el momento de su devolución se correspondiera con el tipo de venta. El Tribunal concluye que el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que:

– no se opone a una legislación nacional que impide al juez que conoce del asunto estimar una pretensión de anulación de un contrato de préstamo basada en el carácter abusivo de una cláusula relativa al diferencial de tipos de cambio, como la controvertida en el litigio principal, siempre que la apreciación del carácter abusivo de tal cláusula permita restablecer la situación de hecho y de Derecho en la que se encontraría el consumidor de no haber existido tal cláusula abusiva;

– se opone a una legislación nacional que impide al juez que conoce del asunto, en circunstancias como las que concurren en el litigio principal, estimar una pretensión de anulación de un contrato de préstamo basada en el carácter abusivo de una cláusula relativa al riesgo del tipo de cambio, cuando se aprecie su carácter abusivo y la imposibilidad de que el contrato subsista sin ella.

c) La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Gran Sala) de 14 de marzo de 2019, en la que fue objeto de discusión las consecuencias que deben extraerse de la declaración del carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado in-

cluida en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria celebrado entre las dos partes. El Tribunal resuelve que los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que, por una parte, se oponen a que una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario declarada abusiva sea conservada parcialmente mediante la supresión de los elementos que la hacen abusiva, cuando tal supresión equivalga a modificar el contenido de dicha cláusula afectando a su esencia, y, por otra parte, no se oponen a que el juez nacional ponga remedio a la nulidad de tal cláusula abusiva sustituyéndola por la nueva redacción de la disposición legal que inspiró dicha cláusula, aplicable en caso de convenio entre las partes del contrato, siempre que el contrato de préstamo hipotecario en cuestión no pueda subsistir en caso de supresión de la citada cláusula abusiva y la anulación del contrato en su conjunto exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales.

3. Y en cuanto a las sentencias del Tribunal Constitucional, son relevantes las siguientes:

a) El pasado año se aprobó Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas. La Sentencia 32/2019, de 28 de febrero de 2019 ha declarado su constitucionalidad.

b) La Sentencia 5/2019, de 17 de enero de 2019, que declara la inconstitucionalidad y nulidad del artículo 1; la disposición transitoria tercera y los apartados 1, 2 y 3 de la disposición adicional cuarta del Decreto-ley 3/2015, de 15 de diciembre del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda.

c) La Sentencia 8/2019, de 17 de enero de 2019, que declara la inconstitucionalidad y nulidad de los apartados 3, 4 y 5 del artículo 17 de la Ley del Parlamento de Cataluña 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.

d) La Sentencia 13/2019, de 31 de enero de 2019, que declara la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos. 3 y 4 y de la disposición adicional de la Ley del Parlamento de Cataluña 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia

en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

e) La Sentencia 31/2019, de 28 de febrero de 2019, que interpreta que el Juzgado de Primera Instancia núm. 32 de Madrid, al no atenerse a la interpretación de la Directiva 93/13 que había sido realizada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en la sentencia de 26 de enero de 2017, no haber entrado a analizar la posible nulidad de la cláusula contractual de vencimiento anticipado objeto del incidente de nulidad, ni haber planteado cuestión prejudicial de haberse encontrado en alguno de los supuestos ya descritos en el fundamento jurídico séptimo de esta sentencia: (i) infringió el citado principio de primacía del Derecho de la Unión al prescindir por su propia, autónoma y exclusiva decisión, de la interpretación impuesta y señalada por el órgano competente para hacerlo con carácter vinculante:; (ii) incurrió, por ello, en una interpretación irrazonable y arbitraria de una norma aplicada al proceso y (iii) consiguientemente, vulneró, de este modo, el derecho a la tutela judicial efectiva de la recurrente (art. 24.1 CE). Considera el Tribunal que es procedente el otorgamiento del amparo, con declaración de la nulidad de la resolución que lo ha vulnerado y retroacción de las actuaciones al momento procesal oportuno a fin de que el órgano judicial.