

¿ADIÓS A LA INFORMACIÓN Y TRANSPARENCIA EN LA ESCRITURA DE SUSPENSIÓN DE LA DEUDA HIPOTECARIA?

Klaus Jochen Albiez Dohrmann
Universidad de Granada

Fecha de publicación: 28 de mayo de 2020

La suspensión del pago de la deuda hipotecaria a favor de determinados colectivos vulnerables requiere, según el art. 13.3 RDL 8/2020, la formalización en escritura pública. No obstante, la solicitud del prestatario que cumpla con los requisitos de vulnerabilidad económica tiene desde este momento, por mandato legal, un efecto automático. La sola suspensión del pago de la deuda hipotecaria implica la modificación objetiva legal del préstamo hipotecario porque suspende durante tres meses el pago de la deuda hipotecaria (principal, intereses remuneratorios, intereses de demora) y el aplazamiento de la duración del contrato. El RDL 11/2020, en su DA 15^a 1, añade que el reconocimiento de la aplicación de la suspensión de la deuda hipotecaria no estará sujeto a lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de crédito inmobiliario. La exclusión legal de la LCCI, que es temporal, implica, por consiguiente, que el notario queda exonerado de los deberes de información, de asesoramiento y de transparencia a que obliga la LCCI, debiendo velar sólo por el cumplimiento de las formalidades de cualquier escritura pública. Esta exoneración no sólo rige para los préstamos hipotecarios firmados después de la entrada en vigor de la LCCI, sino también para aquellos que son preexistentes por mor de la DT 1^a 3. La exclusión (o renuncia legal) de la LCCI suscita al menos tres cuestiones: ¿cuál es la razón de la exclusión?, ¿es realmente necesaria? y ¿qué consecuencias tiene para el prestatario?

La escritura de suspensión del pago de la deuda hipotecaria en sentido estricto no es más que la constatación de un acto jurídico novatorio anterior. No requiere, según los arts. 13.3 RDL 8/2020 y 24.2 RDL 11/2020, un acuerdo específico. La información, el asesoramiento y la transparencia que se tienen que proporcionar al prestatario por el prestamista es durante el procedimiento de suspensión. Visto así, la formalización de la escritura de suspensión es simplemente un acto repetitivo o de fijación pero necesario porque afecta a aspectos fundamentales del préstamo hipotecario y por la necesidad de que la suspensión conste en el Registro de la Propiedad. Algunos notarios incluso consideran que no es necesaria la presencia del prestatario o de su representante en el momento del otorgamiento. Quizá con la exclusión de la LCCI se quería despejar



cualquier duda sobre la aplicación no obstante del art. 15, el cual regula la transparencia material de los préstamos hipotecarios.

Sin embargo, el art. 13.3 RDL 8/2020 admite que la suspensión puede contener acuerdos relacionados directamente con la suspensión (como, p. e., la ampliación del plazo legal de suspensión) o acuerdos añadidos (planes de ayuda a personas vulnerables). En tal caso, la suspensión supone una verdadera modificación negocial en cuya formalización en escritura pública se debería garantizar al prestatario la información, el asesoramiento y la transparencia a que obliga el art. 15 LCCI, debiendo ser extendido también el acta previa. Una interpretación literal de la DA 15ª 1 RDL 16/2020 causaría empero una indefensión del prestatario de la que se podría aprovechar el prestamista. El Gobierno probablemente no midió bien la exclusión de la LCCI al olvidarse de que la suspensión del pago de la deuda hipotecaria admite también acuerdos específicos. Pese a lo dispuesto en esta DA, corresponderá a los notarios y registradores determinar en su caso la aplicación de la LCCI en la formalización de la escritura pública con la presencia necesaria del prestatario. Personalmente entiendo que debe ser aplicada en estos supuestos la LCCI.

Otra de las incongruencias de la DA 15ª 1 RDL 15/2020 es que no excluye la LCCI cuando la formalización de la escritura de reconocimiento tiene por objeto la suspensión del pago de una póliza intervenida por notario.

Una última consideración: Los garantes de préstamos hipotecarios que soliciten la suspensión del pago de la deuda hipotecaria se verán afectados en los mismos términos, cuando proceda, que el deudor principal.