

RESSENYA DEL SEMINARI «LA CESSIÓ DE CRÈDITS HIPOTECARIS. ESPECIAL INCIDÈNCIA DEL NOU ARTICLE 569-28.2 DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA SOBRE LA SEVA INSCRIPCIÓ I EXECUCIÓ»

El passat dia 1 de febrer es va celebrar al Deganat Autònom dels Registradors de Catalunya el seminari «La cessió de crèdits hipotecaris. Especial incidència del nou article 569-28.2 del Codi civil de Catalunya sobre la seva inscripció i execució», dirigida pel Sr. Rafael Arnaiz Ramos, registrador de la propietat i director del Servei d'Estudis Registrals de Catalunya.

L'objectiu primordial d'aquest seminari era esclarir un tema tan present avui dia com la cessió de crèdits hipotecaris i les millores que pot incorporar la legislació actual per a permetre que l'hipotecat recompri el crèdit venut a un tercer. Durant el seminari es va establir que l'article 569-28.2 del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya (en endavant, CCCat) hauria de ser més clar quant als aspectes que afecten els deutors hipotecaris i les possibles conseqüències de la venda dels crèdits a tercers. En efecte, el deutor hipotecari ocupa una posició més feble que s'ha de tenir present durant tot l'*iter* contractual.

Com a ponents, hi van participar registradors de la propietat i juristes procedents de l'àmbit acadèmic universitari, així com de l'exercici pràctic de les funcions judicial i notarial.

La primera conferència del matí va ser a càrrec del Sr. Jordi Seguí Puntas, magistrat de la Sala Civil i Penal del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, que va abordar la qüestió competencial entre l'Estat i les comunitats autònomes en els àmbits registral i processal. El ponent va posar en relleu diverses resolucions judicials i de la Direcció General dels Registres i del Notariat en què hi ha una clara disputa pel repartiment dels àmbits mercantil, processal i registral.¹

1. Vegeu el recurs d'inconstitucionalitat núm. 2501/2016, interposat enfront de diversos articles de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, per considerar vulnerades les competències exclusives de l'Estat en matèria de tributs, en matèria mercantil i en matèria processal. En concret, la pretensió d'inconstitucionalitat per part del Govern s'hauria fundat en la lesió del contingut essencial del dret de propietat mitjançant la vulneració de l'article 33 de la Constitució espanyola per no respectar els límits materials imposats per la mateixa norma suprema i envair les competències reservades a l'Estat en virtut dels apartats 1, 8 i 13 de l'article 149.1 de la Constitució espanyola.

Finalment, Seguí va compartir amb l'auditori la seva opinió particular, segons la qual l'article 569-28.2 CCCat no és aplicable pel legislador català perquè no té competències ni en l'àmbit registral ni en el processal.

A continuació, el Sr. Josep Sandiumenge Farré, professor titular de dret civil de la Universitat Pompeu Fabra, va fer una exposició centrada en la tramitació del llibre sisè del Codi civil de Catalunya i, en concret, en l'actual article 569-28.2 CCCat, que no constava inicialment en la tramitació parlamentària. El grup polític Candidatura d'Unitat Popular (CUP) va fer una esmena pel que fa a la incorporació d'un article 621-55 bis CCCat la qual bàsicament proposava la creació d'una subsecció —nova— sobre les compravendes de paquets d'hipoteques titulitzades. La comissió va solucionar el problema incorporant un apartat a l'article 569-28 CCCat, a fi que el grup polític renunciés a l'esmena.

Així mateix, el ponent va fer referència a la disposició addicional de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, en la qual sembla que es protegeix el deutor hipotecari si el préstec va ser adquirit per a l'adquisició del seu habitatge, però queda desprotegit per la norma si no és així.

La ponència següent va ser a càrrec del Sr. Jesús Sánchez García, advocat i secretari de l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de Barcelona. El ponent va iniciar la seva exposició fent referència a la crisi econòmica, culpable de la venda en massa a fons d'inversió de carteres de crèdits impagats, en molts casos per un preu irrisori.

A continuació, el ponent va posar èmfasi en l'apartat 10 de la disposició final cinquena de la Llei 3/2017, de 15 de febrer, del llibre sisè del CCCat, que modifica l'article 569-28 del llibre cinquè del CCCat, i va tractar de delimitar si aquest precepte és aplicable als préstecs i crèdits amb garantia hipotecària regulats per la legislació estatal i, especialment, als supòsits derivats de la venda de carteres de crèdits amb garantia hipotecària. El ponent opina que únicament a Catalunya s'ha aconseguit donar una segona oportunitat al deutor quan s'ha produït la cessió del crèdit, cosa que li ha permès extingir el deute amb el pagament del preu de la cessió, si bé limitat al crèdit que ha estat garantit amb l'habitatge del deutor, quan aquest és consumidor, i ha fet que desaparegui el requisit de l'existència d'un litigi sobre el mateix deutor.

A tall de conclusió, el ponent va oferir al públic el seu criteri particular sobre l'article 569-28.2 CCCat i va exposar que obeeix a la plausible intenció de solucionar un problema que es produeix en la pràctica, derivat de les cessions de carteres de crèdit: el deutor rep una comunicació en què se li notifica que el seu crèdit ha estat cedit, sense disposar, moltes vegades, de més dades, i quan el crèdit cedit és litigiós, resulta molt difícil demanar el preu de la cessió per a poder exercir el dret de recompra que regula l'article 1535 del Codi civil espanyol.

La segona part del seminari va ser inaugurada per Miguel Ángel Camp Guerri, notari, amb una exposició fonamentada en la notificació al deutor en la cessió de crèdits hipotecaris a Catalunya. El ponent es va centrar, essencialment, en l'abast

de l'articulat que regula la notificació de la cessió al deutor, que, segons la seva opinió, genera seriosos dubtes, conseqüència d'una redacció desafortunada. Bàsicament es va centrar en la introducció del requisit de la notificació com a pressupòsit per a un efecte tan substantiu com el de la legitimació, perquè, en primer lloc, imposa la notificació com a deure del cedent, amb la qual cosa exclou sense raó el cessionari, i, en segon lloc, perquè determina el contingut de la notificació en exigir que s'indiquin el preu convingut o el valor que es dona al dret i les condicions essencials de la cessió. El ponent opina que el que és realment important és que el deutor cedit tingui coneixement indiscutible de la cessió, no de qui procedeix la notícia, i, a més, que la cessió, per si sola, ni el perjudica ni el beneficia, ja que el cessionari se subroga en tots els drets del cedent.

El ponent va concloure que entre els elements essencials del negoci de cessió no hi ha la notificació al deutor. Aquesta tan sols és un element natural del mateix negoci, el qual pot existir sense ella, i, per tant, resulta inqüestionable que la legitimació substantiva del cessionari no depèn de la notificació al deutor; ni tampoc depèn d'aquesta la seva legitimació processal. Per tot això, negar la inscripció del dret del cessionari és convertir el crèdit hipotecari en inoposable davant de tercers, i això impedeix al cessionari l'exercici de les facultats que integren el contingut del dret d'hipoteca.

El seminari va finalitzar amb l'exposició del Sr. Rafael Arnaiz Ramos, registrador de la propietat i director del Servei d'Estudis Registrals de Catalunya, la ponència del qual es va centrar en la inscripció de la transmissió del dret de crèdit. El ponent va afirmar que la inscripció no es pot negar perquè això seria contradictori a la regulació mercantil i civil, perquè la falta de notificació no seria justificable i, des del punt de vista de l'estructura registral, perquè no s'estableix el tancament registral i, per tant, no es pot anar més enllà i negar la inscripció. Finalment, Arnaiz va considerar que és contrari a l'ordenament jurídic que, en un negoci que és bilateral, es requereixi la notificació a un tercer perquè es permeti la inscripció al Registre.

Alisa Salajan

Advocada

Col·laboradora de la Clínica Jurídica en Dret

Immobilari i Mediació residencial