

NUEVA BATALLA ENTRE ESTADO Y COMUNIDADES AUTONOMAS: LA POSIBLE INCONSTITUCIONALIDAD DE LA LEY MADRILEÑA DE TRANSPARENCIA EN LA CONTRATACIÓN HIPOTECARIA

Lourdes García Montoro
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla La Mancha

Recurso de inconstitucionalidad 27/2013

El Presidente del Gobierno, en ejercicio de la facultad que le atribuye el artículo 161.2 de la Constitución Española para impugnar las disposiciones y resoluciones adoptadas por los órganos de las Comunidades Autónomas, presentó el pasado 2 de enero de 2013 recurso de inconstitucionalidad contra la Ley 1/2012, de 26 de marzo, para la Protección de los Derechos de los Consumidores mediante el fomento de la transparencia en la contratación hipotecaria en la Comunidad de Madrid.

Por providencia de 15 de enero de 2013, el Tribunal Constitucional admitió a trámite el recurso de inconstitucionalidad nº 27/2013¹, que impugna los artículos 2, 3, 4, 5, 7, 8 y 9 de la citada Ley 1/2012, de 26 de marzo, de la Comunidad de Madrid. Como consecuencia de la admisión a trámite del recurso, se suspende la vigencia y aplicación de los preceptos impugnados desde la fecha de interposición del recurso (2 de enero de 2013) para las partes del proceso, y desde la publicación en el Boletín Oficial del Estado (17 de enero de 2013) para los terceros.

El Tribunal Constitucional deberá decidir antes de mediados del mes de junio si ratifica la suspensión de las disposiciones impugnadas o la levanta.

La Ley 1/2012, de 26 de marzo, para la Protección de los Derechos de los Consumidores mediante el fomento de la transparencia en la contratación hipotecaria en la Comunidad de Madrid

La ley autonómica impugnada expone en su Preámbulo las razones que fundamentan la adopción de la norma, con base en el artículo 51 de la Constitución y en el artículo 27.10 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de

¹ http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-449

febrero, en desarrollo del cual se aprobó la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid.

Según recoge el Preámbulo, la finalidad de la Ley es garantizar la transparencia de la información que las entidades de crédito y empresas deben facilitar al consumidor en la contratación de créditos y préstamos con garantía hipotecaria, para que los consumidores puedan comprender correctamente los elementos e implicaciones financieras del contrato.

Partes que pueden intervenir en la contratación hipotecaria

El artículo 2 de la norma impugnada recoge las definiciones de consumidor, entidad de crédito y empresa a los efectos de protección que establece. La definición de consumidor coincidiría con la establecida en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Para definir a las entidades de crédito, se acude a lo establecido en el artículo 1.2 del Real Decreto Legislativo 1298/1986, sobre adaptación del derecho vigente en materia de Entidades de Crédito al de las Comunidades Europeas. Finalmente, y quizá es aquí donde encuentra el conflicto con la norma general el Gobierno, para definir la empresa se acude al artículo 1.a) de la Ley 2/2009, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, cuyo texto engloba tanto a personas físicas como jurídicas que, no siendo entidades de crédito, se dediquen de manera profesional a la concesión de créditos o préstamos hipotecarios.

Deberes de información

La norma regional prevé en su artículo 3 la obligación de facilitar al consumidor una información especialmente detallada por escrito, cuya redacción debe ser clara, transparente, concreta y sencilla. El precepto enumera el contenido obligatorio de dicha información, que debe ser entregada al consumidor por cualquier medio válido que deje constancia de su recepción.

Un aspecto relevante regulado por la norma impugnada es la obligatoriedad de realizar una oferta vinculante al consumidor quien, tras examinarla y si finalmente decide aceptarla, recibiría un proyecto de documento contractual con, al menos, tres días de antelación al otorgamiento de la escritura pública ante Notario. Este extremo queda recogido en los artículos 4 y 5.

Régimen sancionador

También ha quedado suspendido, como consecuencia de la admisión a trámite del recurso, todo el régimen sancionador recogido por la norma en sus artículos 7 a 9. Como infracciones administrativas se habían previsto el incumplimiento del deber de facilitar información previa, no facilitar la oferta vinculante o la discrepancia entre el documento contractual y la oferta vinculante realizada con anterioridad. Para dichas infracciones, se había establecido una graduación de sanciones que van de leves a muy graves, penalizadas con multas desde 15000 hasta 600000 euros.

Polémica sobre la presunta inconstitucionalidad

El Gobierno regional defiende la constitucionalidad de la Ley para el fomento de la Transparencia en la Contratación Hipotecaria, promulgada al amparo de las competencias asumidas por la Comunidad en base a su Estatuto de Autonomía. Parece ser que el Gobierno nacional cuestionó la aplicación de la Ley más allá de la protección a los consumidores, presumiendo que englobaba también a empresarios y profesionales, algo que ha desmentido el Gobierno regional.² Con la misma pretensión de defensa de la constitucionalidad de la norma, alega la Conserjería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid que su contenido simplemente añade más garantías a los consumidores, y que no produce “confusión, ni solapamiento y no rompe la uniformidad”. También considera que la norma no regula cuestiones bancarias que pudieran entrar en conflicto con normativa de rango superior, a pesar de establecer obligaciones para las entidades de crédito y empresas concesionarias de créditos y préstamos hipotecarios.

Se presume que la admisión a trámite del recurso ha sido consecuencia de la posible reducción de la protección que podría sufrir el consumidor al amparo de la norma impugnada, con respecto a los mínimos establecidos por la norma estatal, el Texto Refundido de la LGDCU y resto de normas de protección del cliente de servicios bancarios.

Suspensión cautelar

En cualquier caso, la aplicación de los preceptos impugnados (más del 70 por ciento de la Ley) se verá suspendida hasta que el Tribunal tome una decisión al respecto y decrete el levantamiento o el mantenimiento de la suspensión; decisión que deberá adoptarse en un plazo no superior a 5 meses desde su adopción, tal y como prevé el artículo 161.2 Constitución Española, que ha permitido al Gobierno presentar el recurso de inconstitucionalidad contra la normativa autonómica.

² <http://www.elmundo.es/elmundo/2013/01/16/suivienda/1358351174.html>