



27.11.2012

COMUNICACIÓN A LOS MIEMBROS

Asunto: Petición 0783/2012, presentada por B.B.C., de nacionalidad española, sobre la presunta infracción de la Constitución española en relación con las prácticas bancarias sobre hipotecas

1. Resumen de la petición

El peticionario cita el artículo 47 de la Constitución española que dispone lo siguiente: «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho [...]» El peticionario estima que el Gobierno español está incumpliendo esta obligación y critica las prácticas bancarias que han llevado a los ciudadanos a hacer frente a hipotecas abusivas. Insta al Gobierno a que intervenga directamente para modificar las condiciones de estas hipotecas.

2. Admisibilidad

Admitida a trámite el 15 de octubre de 2012. Se pidió a la Comisión que facilitara información (artículo 202, apartado 6, del Reglamento).

3. Respuesta de la Comisión, recibida el 27 de noviembre de 2012

La Comisión no puede comprobar la aplicación de la Constitución española por parte del Gobierno español.

El peticionario reivindica que mucha gente firmó hipotecas sin disponer de información clara, comprensible y correcta. En lo relativo a las hipotecas, la UE actualmente no dispone de ninguna legislación sectorial en vigor que regule los créditos hipotecarios. Con el fin de solucionar este problema y promover una obtención y concesión de préstamos responsable, en marzo de 2011 la Comisión Europea adoptó una propuesta de Directiva sobre contratos de

crédito para los consumidores en relación con la propiedad inmobiliaria (COM(2011)0142), que actualmente se está negociando en el Consejo y el Parlamento Europeo. La propuesta de directiva contempla principalmente la fase precontractual.

Sin embargo, existe una legislación de la Unión aplicable a las prácticas mencionadas, concretamente la Directiva 2005/29/CE relativa a las prácticas comerciales desleales y la Directiva 93/13/CEE sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

La Directiva 2005/29/CE exige que los comerciantes desarrollen sus actividades comerciales con diligencia profesional y que muestren de forma clara, inteligible y oportuna la información que necesitan los consumidores para tomar decisiones con mayor conocimiento de causa, incluidas las características principales del producto comercializado. Además, los comerciantes no pueden engañar a los consumidores, por ejemplo con los beneficios o los posibles riesgos que se esperan del uso de un producto.

Por su parte, la Directiva 93/13/CEE establece que las cláusulas contractuales deben redactarse en términos claros y comprensibles y que se considerará abusiva aquella cláusula contractual que cause un desequilibrio entre las partes en detrimento del consumidor, por lo que carecerá de naturaleza vinculante. Además, el Anexo a la Directiva incluye una lista de cláusulas contractuales que pueden considerarse abusivas, como el hecho de obligar de forma irrevocable al consumidor a cláusulas que no ha tenido la oportunidad real de conocer antes de la formalización del contrato, o que se permite al vendedor o proveedor modificar las cláusulas del contrato de forma unilateral sin un motivo válido especificado en el contrato.

El caso C-415/11 Aziz, que actualmente está pendiente ante el Tribunal de Justicia, concierne a la compatibilidad con la Directiva 93/13/CEE del Reglamento interno español en relación con la ejecución de las hipotecas. En su opinión (no vinculante) de 8 de noviembre de 2012, la abogada general propuso, entre otras cosas, considerar que la legislación española no es compatible con la Directiva 93/13/CEE desde el momento en que los consumidores no pueden obtener la suspensión de la ejecución, incluido el desahucio de su casa, con el fin de evaluar el agravio comparativo de las cláusulas del contrato de préstamo. Se espera que el Tribunal de Justicia dicte su sentencia en unos meses.

En cualquier caso, incluso si las cuestiones están cubiertas por la legislación de la UE, son los tribunales y las autoridades de España quienes deben aplicar las normas pertinentes.

En el caso de que el Tribunal de Justicia dicte una sentencia que obligue a España a cambiar su reglamento interno en relación con las hipotecas, la Comisión se asegurará de que se apliquen estos cambios.

En lo que respecta a hipotecas ya concluidas, la acción propuesta por el peticionario con el fin de aliviar la situación de los consumidores es competencia de la autoridad nacional y la Comisión no está autorizada a efectuar ninguna acción en este ámbito.