

Reforma laboral e hipotecas, los desafíos legales para 2019

LAS PROVINCIAS somete a debate los próximos retos y las novedades jurídicas más destacadas en materia empresarial y societaria

A Sanfeliu. La estabilidad y seguridad jurídicas resultan dos aspectos fundamentales y necesarios para el progreso y desarrollo económico, financiero, político y social en todo Estado de Derecho.

En la actualidad, la llegada de un nuevo Ejecutivo y su cambio de rumbo de ciertas políticas legislativas han supuesto el impulso de una serie de medidas que, más allá del impacto mediático que han podido tener y su aprobación o desaprobarción entre la opinión pública, implican una serie de modificaciones que afectan, entre otras muchas cuestiones, al mercado laboral, al reparto de dividendos en las empresas o bien a las reglas establecidas para la concesión de créditos hipotecarios.

El Desayuno de Expertos organizado por LAS PROVINCIAS ha reunido a María Catalán, abogada de Cuatrecasas; Sara Recatalá, socia de MA Abogados; Soraya Muñoz, directora del Área Laboral de Grant Thornton en Valencia; Juan Llatas, socio-director de NU2 Abogados y a Isidro Niñerola, presidente de Niñerola Abogados de Familia para compartir conocimiento y experiencia, en un debate moderado por el periodista Ángel Ramírez, en el que analizaron el alcance de algunas de estas medidas que se muestran en este 2019 como novedades en materia legislativa.

PROTECCIÓN AL HIPOTECADO

Sin ningún género de dudas, uno de los hitos en materia legislativa que acaparó la atención de toda la opinión pública en el final del año 2018 fue la aprobación en el Congreso de los Diputados de la Ley de Crédito Hipotecario. Una norma que surgió con el objetivo de alinearse a la normativa europea 2014/17/UE y que veía la luz tras un año de gestación y debate, con un cambio de Ejecutivo en el transcurso de su creación y diversas polémicas como las surgidas en torno a las sentencias del Tribunal Supremo en una cuestión tan sensible como la asunción del pago de los impuestos que conlleva la formalización de una hipoteca.

En este sentido, el socio-director de NU2 Abogado, Juan Llatas reconoció en el transcurso del debate que al hablar de esta nueva ley lo estamos haciendo de un texto «que en cierto modo llega tarde porque prácticamente surge para

«Algunas de las medidas adoptadas persiguen un único afán recaudatorio»

dar cumplimiento a dos cuestiones, por un lado la normativa europea que debería haberse aplicado ya y, por otra, no cabe duda que nos encontramos ante una Ley que pretende ser la respuesta a todos los problemas que surgieron con la crisis del sector inmobiliario».

Según expuso Llatas, la Ley Hipotecaria incide, sobre todo, en los actos previos a la firma, esto es la fase llamada precontractual, como consecuencia de los numerosos problemas que han surgido a la hora de hacer frente al pago de la propia hipoteca por incomprensión del texto firmado «destaca en ella, sobre todo, un control en la fase precontractual en el que para no haber después sorpresas ni complicaciones en el caso de entrar en litigio se da una relevancia desta-



JUAN LLATAS
Socio-director de NU2 Abogados

«La Ley de Crédito Hipotecario busca evitar errores de la crisis inmobiliaria»

«Se debe repensar, en materia legislativa, el mercado laboral»

cada al notario». En este sentido, el notario no sólo levanta acta y da fe de lo que se firma, sino que a partir de ahora tiene un papel más activo, ya que tiene la obligación de informar claramente al cliente de lo que va a firmar, de las condiciones en las que lo hace y sus consecuencias. «La Ley exige incluso que sea el notario quien eleve un documento o informe en el que se confirme que el cliente en el momento de la firma conoce todos los detalles del acuerdo», apunta Llatas.

A pesar de esta exigencia, el propio especialista reconoce que resulta complicado determinar con exactitud si el cliente lo entiende o no, apuntando la opción de eximir al notario de elevar una acta pública en este sentido y por qué no, grabar el acto notarial para que quede archivado en el expediente ante futuros problemas, si los hubiere. La ley presenta también como novedad la consideración de 'crédito hipotecario' solamente para los casos de vivienda habitual y residencial y, en otro orden de cuestiones, apuntó Llatas «presenta otras novedades como el hecho de que el banco asuma los gastos ligados a la firma del préstamo hipotecario, esto es el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), los gastos de la escritura, la gestoría y el arancel notarial mientras que el cliente tendrá que pagar la tasación de la vivienda».

Además, se regula con ella el proceso de embargo del inmueble con plazos más extensos, la subrogación queda sometida a impuestos o bien «también descienden las comisiones por amortización anticipada o se regula el vencimiento anticipado, y cabe destacar que también prohíbe los productos vinculantes obligatorios los cuales no deberán asumir los clientes. También se refuerza la exigencia de informes de solvencia del cliente a la hora de asumir la hipoteca y, entre otros, se prohíben las cláusulas abusivas como, por ejemplo, la conocida cláusula del suelo», argumentó Llatas.

REFORMA LABORAL ¿EFECTIVA?

Junto a la aprobación de la Ley de Crédito Hipotecario, con la llegada al Gobierno de un nuevo Ejecutivo y la elaboración de los Presupuestos Generales –aún no debatidos ni aprobados– la reforma legislativa también alcanzó en el último trimestre de 2018 al mercado laboral.

En este sentido, Soraya Muñoz, directora del Área Laboral de Grant Thornton en Valencia, arrojó reflexiones muy esclarecedoras en tor-



no a la reforma y una de sus medida estrella como ha sido el incremento del salario mínimo interprofesional, abriendo un animado intercambio de pareceres entre los



SARA RECATALÁ
Socia de MA Abogados

«Se ha logrado proteger al socio minoritario y a la empresa»

«La Ley de Sociedades de Capital aporta mayor equilibrio»

especialistas «todos piensan que la bajada de salarios ha sido debida a la propia crisis pero como especialistas en Derecho Laboral, podemos afirmar que tal bajada no es debido tanto a la propia crisis sino a la Ley que da opción a una negociación colectiva por cada empresa, lo que ha hecho que atendiendo a la libre competencia en el mercado las empresas estén estableciendo unos salarios por debajo del salario mínimo que se recoge en el convenio marco de cada sector», afirmó Muñoz.

Este hecho, según amplió la directora de Grant Thornton, ha hecho que los convenios colectivos en empresas se hayan desvirtuado y hayan dejado de regular cuestiones que a su juicio son más importantes para mejorar el mercado laboral. «El convenio colectivo –dijo– es un instrumento que debería servir para establecer mejoras en los trabajadores y la propia empresa y no debería afectar a una cuestión clave como es el salario. El trabajador tiene en el salario una de sus principales motivaciones y si éste es inferior incluso al recogido en el convenio marco del sector, al final nos encontramos con un trabajador desmotivado que no produce o si lo hace no está al ciento por cien». Por eso, aseguró que hay que aclarar que la bajada de salarios no viene dada por la propia crisis sino más bien por una Ley que debería atender más a otros factores del mercado laboral y que