



NOTA SOBRE LA POSSIBLE OBLIGATORIETAT DE LA MEDIACIÓ PRÈVIA A LA INTERPOSICIÓ D'UNA DEMANDA JUDICIAL D'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA

I.

A la vista de la Sentència dictada recentment pel Tribunal Constitucional i tenint en compte que la Sentència 54/2018 del mateix Tribunal va declarar inconstitucionals alguns preceptes del Codi de Consum de Catalunya, es planteja una consulta sobre quina és la situació vigent respecte la necessitat de procedir a la mediació (Artº.10 Llei 4/2016) com a requisit obligatori abans d'interposar una demanda judicial per executar un préstec hipotecari (artº.132-4.4 del Codi de Consum).

II.

La sentència del Tribunal Constitucional d'11 de gener de 2019, que resol el recurs d'inconstitucionalitat núm. 4752/2017 sobre la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de persones en risc d'exclusió residencial accepta el desistiment parcial de l'Advocat de l'Estat sobre la impugnació de l'article 10.1 de la llei assenyalada i, en conseqüència, admet la validesa d'aquesta norma.

Els efectes d'aquesta sentència comporten, que es pugui aplicar la norma (Art. 10.1), quina redacció és:

“En els casos de consumidors que es troben en una situació de sobreendeutament derivada d'una relació de consum o que estan en risc de trobar-s'hi, s'ha d'aplicar l'article 132-4.3 del Codi de consum de Catalunya”.

En conseqüència, haurem de consultar el text de l'article 132-4.3 del Codi de Consum de Catalunya, que —respecte els crèdits o préstec hipotecaris— determina que:

“Les parts en conflicte, abans d'interposar qualsevol reclamació administrativa o demanda judicial, han d'acudir a la mediació o poden acordar de sotmetre's a l'arbitratge. Una vegada transcorregut el termini de tres mesos a comptar de la notificació de l'acord d'inici de la mediació sense haver assolit un acord satisfactori, qualsevol de les parts pot acudir a la reclamació administrativa o a la demanda judicial.”

Ara bé, la sentència del Tribunal Constitucional de 24 de maig de 2018 (núm. 54/2018) declara inconstitucional i nul l'article 132-4, apartat tercer pel que fa als



incisos “o demanda judicial” o a la demanda judicial” d’aquesta disposició, de forma que l’apartat indicat resta vigent amb la següent redacció:

“Les parts en conflicte, abans d’interposar qualsevol reclamació administrativa ~~o demanda judicial~~, han d’acudir a la mediació o poden acordar de sotmetre’s a l’arbitratge. Una vegada transcorregut el termini de tres mesos a comptar de la notificació de l’acord d’inici de la mediació sense haver assolit un acord satisfactori, qualsevol de les parts pot acudir a la reclamació administrativa ~~o a la demanda judicial~~.”

La conseqüència és que no és exigible la mediació obligatòria prèvia a la presentació de cap tipus de demanda judicial, sigui d’execució hipotecària o no. Només ho és en el cas de voler plantejar una reclamació administrativa.

III.

Per altra banda, hem de recordar que la previsió prevista a l’art. 10.1 de la Llei 4/2016, per la que s’ha d’aplicar als consumidors que es troben en una situació de sobreendeutament derivada d’una relació de consum o que estan en risc de trobar-s’hi, les previsions de l’article 132-4.3 del Codi de consum de Catalunya no són aplicables en els casos en que hi hagi un procediment judicial concursal (tal com indica l’article 10.2 de la Llei 4/2016).

A més, cal assenyalar que l’article 132-4.4 del Codi de Consum de Catalunya --que continua estan ubicat dins l’àmbit de la pretesa regulació dels crèdits o préstecs hipotecaris-- estableix que la mediació que resulta d’aplicació en situacions de sobreendeutament derivat de relacions de consum correspon a les comissions de sobreendeutament, regulades per llur legislació específica. Aquesta mediació --a més de no ser obligatòria per a la presentació d’una demanda judicial, com ja hem vist-- deixa oberta la via judicial corresponent per tal de fer efectiu el que disposa el Codi de consum i la legislació complementària quan aquestes comissions de sobreendeutament no aconseguixin un acord entre el consumidor i els creditors. Aquest apartat del Codi de Consum va ser incorporat per la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l’emergència en l’àmbit de l’habitatge i la pobresa energètica. Tot i que algunes disposicions d’aquesta llei han estat objecte de recurs d’inconstitucionalitat, aquesta no està suspesa en la seva vigència