



JOSETXU L. PIÑEIRO

UNA REFORMA QUE ABOGA POR LA TRANSPARENCIA

El Proyecto de Ley de Crédito Hipotecario aprobado por el Gobierno aumentará la protección de los consumidores, pero puede endurecer las condiciones para conseguir financiación

RUBÉN G. LÓPEZ MADRID

El crédito hipotecario concedido en España lleva al alza de forma casi ininterrumpida desde 2014. En julio y agosto (últimos registros disponibles), el número de hipotecas constituidas creció en el entorno del 30%, según el Instituto Nacional de Estadística (INE).

En este contexto de progresiva apertura del grifo del crédito es en el que ha llegado el nuevo proyecto del Gobierno para reformar el actual sistema hipotecario. Se trata de un proyecto de ley que incorpora a la legislación española una directiva europea aprobada en 2014. De hecho, España se

arriesga a una fuerte sanción por parte de Bruselas, ya que dicha directiva debió introducirse en su versión española en marzo de 2016.

Tras ser aprobado por el Consejo de Ministros la semana pasada, el texto que ha preparado el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad iniciará ahora su

tramitación parlamentaria y se aprobará en los primeros meses de 2018 si el proceso no se dilata demasiado –algo que no es deseable, ya que el Gobierno pretende lograr un amplio consenso–.

Dos son los objetivos principales del proyecto: incrementar la protección de los consumidores y poner freno a la elevada litigiosidad que actualmente sacude al ámbito hipotecario. En función de cómo sepa responder a ambas cuestiones, así será el impacto en el mercado de la norma que finalmente apruebe el Congreso.

«No es de esperar un gran impacto en términos de oferta y demanda de hipotecas, aunque todo dependerá de lo clara que sea la nueva normativa», explica Santos González, presidente de la Asociación Hipotecaria Española (AHE). En este sentido, González espera que la reforma aclare ciertas cuestiones que actualmente se encuentran empantanadas en los tribunales, como la legalidad de los IRPH (índices alternativos al Euribor a los que están referenciadas algunas hipotecas de tipo variable) o quién paga los gastos de constitución de las hipotecas: «Unos tribunales dicen una cosa y otros la contraria, algo que no tiene sentido, porque las mismas leyes no pueden derivar en interpretaciones distintas».

En todo caso, desde la Asociación Española de Banca (AEB) consideran «lógico pensar que, si cambian las características de los contratos, puedan cambiar también las condiciones de financiación». Y comparte este punto de vista Matilde Tatay, socia fundadora del despacho de abogados especializado en servicios económicos Carrau Corporación: «Los bancos se van a ver en la obligación de reestudiar los precios y las condiciones exigibles, así como el perfil del cliente apto para obtener una hipoteca, lo que podrá encarecer los préstamos y reducir el número de los que se concedan».

LIMITACIONES PREVISTAS

En efecto, algunos de los cambios incluidos en el proyecto de reforma presentado por el Gobierno podrían tentar a los bancos a dificultar de nuevo el acceso al crédito. Por ejemplo, la prohibición de la venta cruzada de otros productos financieros junto a la hipoteca, una estrategia muy extendida, por la que las entidades vinculan los intereses que pagará el cliente por su hipoteca a la contratación de seguros de vida o desempleo y planes de pensiones, o a gastar una determinada cantidad de dinero con sus tarjetas de crédito.

En realidad, esta prohibición esconde una letra pequeña, ya que los clientes podrán firmar únicamente la hipoteca, pero se permitirá que los bancos presenten comparativas de precios co-

rrespondientes a paquetes de productos. «Y en todo caso, si el Banco de España estima que esta práctica resulta beneficiosa para los clientes de los bancos la autorizará», sostiene González.

Otras novedades del proyecto también podrían limitar sensiblemente los ingresos que las hipotecas venían proporcionando hasta ahora a los bancos. Por ejemplo, las comisiones por amortización anticipada (tanto parcial como total) no podrán superar el 0,5% durante los tres primeros años de la hipoteca y el 0,25% durante los dos siguientes, desapareciendo totalmente a partir del quinto.

Algo similar sucederá con los polémicos intereses de demora que las entidades cobran a los clientes que se retrasaban en el pago de sus cuotas. A partir de ahora esta penalización estará limitada a tres veces el interés legal del dinero (teniendo en cuenta que dicho interés se encuentra a día de hoy en el 3%, el castigo al cliente no podría superar el 9%).

Hasta la fecha, las entidades financieras podían ejecutar la hipoteca (es decir, iniciar el procedimiento de desahucio) tras sufrir tres impagos seguidos. La reforma hipotecaria también introduce un cambio sustancial en este punto, porque ahora serán necesarias nueve cuotas sin pagar (o el 2% del capital) durante la primera mitad de la hipoteca y hasta 12 impagos (o el 4% del capital) durante la segunda.

FACILIDADES PARA EL CAMBIO

En los últimos años, las hipotecas a tipo fijo comercializadas prácticamente han igualado a las de interés variable (muy mayoritarias en el anterior ciclo inmobiliario). El proyecto de ley del Gobierno pretende apuntalar esta tendencia, para lo que abarata el coste asumido por el cliente que desea transformar su hipoteca variable en fija (o viceversa): el coste del cambio estará limitado al 0,25% de la hipoteca durante los tres primeros años y será gratuito a partir de ese momento.

Y exactamente lo mismo sucede con las hipotecas multidivisa, que algunas entidades vendieron entre sus clientes durante los años del boom (fundamentalmente, en yenes japoneses y en francos suizos). A partir de la entrada en vigor de la reforma, los usuarios de estas polémicas hipotecas podrán solicitar su nominación en euros y, además, podrán hacerlo durante toda la vida del crédito.

«En realidad, lo que hace esta reforma es trasponer la directiva europea de 2014 sobre protección al consumidor hipotecario, juntar todos los cambios legales que han tenido lugar en España durante los últimos años y añadirle alguna cosa más, como esa referencia a las hipotecas multidivisa», explica

EL NÚMERO DE MESES SIN PAGAR NECESARIO PARA QUE EL BANCO SOLICITE EL DESAHUCIO SE HA INCREMENTADO

González. En todo caso, desde la AHE valoran de una forma «muy positiva» este proyecto de ley, «porque busca eliminar la incertidumbre generada por los frentes judiciales que actualmente siguen abiertos y porque abunda en la transparencia de las hipotecas».

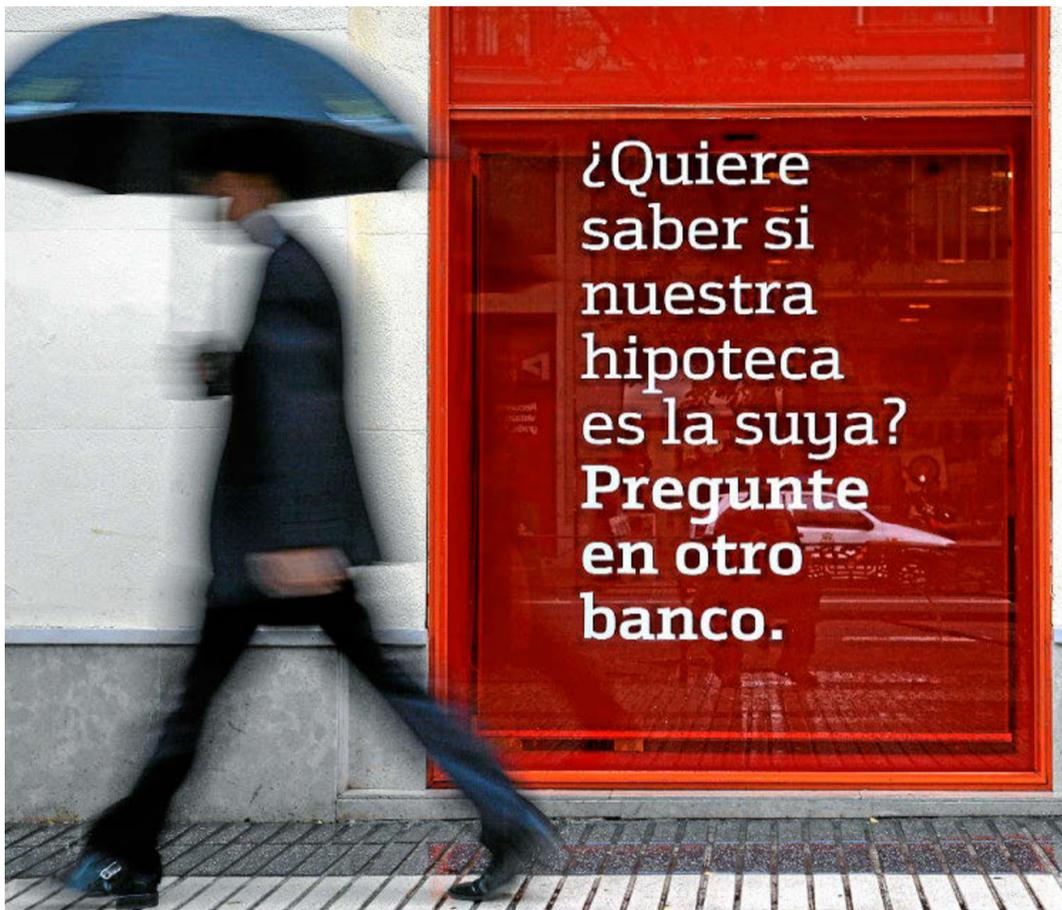
En este sentido, la reforma otorga especial importancia a la fase «precontractual», es decir, a la semana inmediatamente anterior a la firma del crédito ante notario: «El prestamista deberá entregar al cliente la documentación detallada sobre oferta vinculante, existencia de cláusulas esencialmente sensibles, escenarios de evolución de cuotas en función de previsiones sobre tipos de interés y seguros asociados», tal como explica Tatay.

ASESORAMIENTO GRATUITO

Una de las principales novedades del texto es que anima a los futuros hipotecados a acudir al notario que estimen oportuno con toda esa información que les ha suministrado su banco: «El prestatario deberá ser informado gratuitamente por el notario sobre el contenido del contrato y verificará mediante acta que el prestatario comprende las consecuencias jurídicas y económicas del contrato que va a firmar». Y ningún notario podrá negarse a asumir esta labor de asesoramiento o se arriesgará a ser sancionado.

El objetivo último de la reforma es poner coto a la elevada litigiosidad del sistema hipotecario, que ha provocado que sólo desde junio se acumulen en los juzgados españoles más de 100.000 demandas relacionadas con estos préstamos. En la mayoría de casos, se reclama la supresión de alguna cláusula o producto que los usuarios contrataron sin tener los suficientes conocimientos financieros para comprender su complejidad (lo que ya derivó en la anulación retroactiva de las cláusulas suelo opacas).

Por este motivo, la reforma aboga por aumentar la información en manos del consumidor y sugiere la posibilidad de crear un contrato hipotecario tipo, algo que actualmente no existe. Además, prohíbe a los bancos ofrecer incentivos a sus empleados en función del volumen de préstamos que comercialicen, lo que provocó durante el anterior ciclo la concesión muchas veces alocada de este tipo de productos.



Bankinter rompió los precios del mercado hipotecario en 2007, con el lanzamiento de un préstamo a Euribor+0,18%. ANTONIO HEREDIA

INTERÉS CERO PARA LOS CLIENTES DE LAS HIPOTECAS MÁS BARATAS

El mínimo del Euribor en octubre ya iguala los diferenciales más ventajosos que se vendieron durante los años del 'boom'

R. G. L. MADRID

La guerra de precios que mantuvieron las entidades financieras hace una década por captar nuevos clientes a través de las hipotecas está a punto de provocar que algunos españoles empiecen a disfrutar de préstamos a interés cero. La razón es el mínimo histórico marcado en octubre por el Euribor, el índice al que está referenciado el grueso del crédito hipotecario concedido en España.

Tras más de un año y medio en negativo, el Euribor despidió

el mes pasado en el -0,18%. Esa cifra es menor que el diferencial de Euribor+0,17% al que se comercializó la hipoteca más barata de todas las que se vendieron en España durante el boom inmobiliario. Se trataba de la Hipoteca Rompedora de Deutsche Bank, distribuida en marzo de 2008 (cuando el Euribor superaba el 4%). La oferta del banco alemán fue incluso mejor que otra que había puesto un año antes en el mercado Bankinter, con un diferencial de Euribor+0,18%.

Quienes contrataron cualquiera de esos dos productos y tengan que revisar la cuota anual de su hipoteca en función del dato del Euribor de octubre están de enhorabuena, porque pasarán a pagar únicamente el principal del préstamo, sin abonar un solo euro en concepto de intereses. De hecho, desde la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) se ha planteado la posibilidad de que los bancos apliquen los tipos negativos, lo que supondría que Deutsche Bank no sólo

no cobraría intereses a sus clientes de la Hipoteca Rompedora, sino que tendría que pagárselos.

La OCU entiende que si las subidas de los tipos «se trasladan automáticamente a los hipotecados», lo mismo debería hacerse con las bajadas. Además, alegan que se trata de un hecho coyuntural que «no afecta a la naturaleza del préstamo hasta el punto de que quien presta el capital incluso tenga que devolver dinero». Es decir, al final de la vida útil del crédito «el consumidor siempre abonará intereses por la deuda contraída, aunque existan momentos con intereses negativos».

LA BANCA NO OPINA LO MISMO

«Desde un punto de vista jurídico, el contrato de préstamos hipotecarios es unilateral, ya que sólo genera obligaciones al prestatario de devolver la cantidad recibida en el plazo pactado por el préstamo y pagar el interés convenido», sostienen desde la Asociación Española de Banca (AEB). Y ese principio, añaden, no varía en función de situaciones «excepcionales», como el actual nivel de los tipos de interés.

Santos González, presidente de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), también opina que sería «una contradicción que los bancos llegaran a tener que devolver más dinero del que han prestado» y achaca las advertencias de la OCU a «la moda de las demandas masivas, que comenzaron con las cláusulas suelo y han continuado con los gastos de constitución de las hipotecas, los índices IRPH o las penalizaciones por cancelación anticipada». Por no hablar de que «serán pocos españoles los que lleguen a tener una hipoteca en negativo».

Disfrutar de préstamos gratuitos no es tan extraño para los empleados de la banca, cuyas condiciones hipotecarias suelen ser más ventajosas que las del resto de españoles, por lo que en la actual coyuntura muchos ya no pagan intereses, aunque tampoco los reciben. Y lo mismo sucederá en el caso de los clientes de Deutsche Bank y Bankinter que en su día contrataron las hipotecas más baratas de la historia de España, tal como han confirmado desde ambas entidades.

mes del sofá

del sofá

últimos días

hasta 40%

www.laoca.es

Castelló, 66 (Semiesquina Ortega y Gasset). 917 817 777 / Doctor Esquerdo, 18 (Esquina Hermosilla). 912 811 646