



TRANSPARENCIA, SEGURIDAD Y PROTECCIÓN

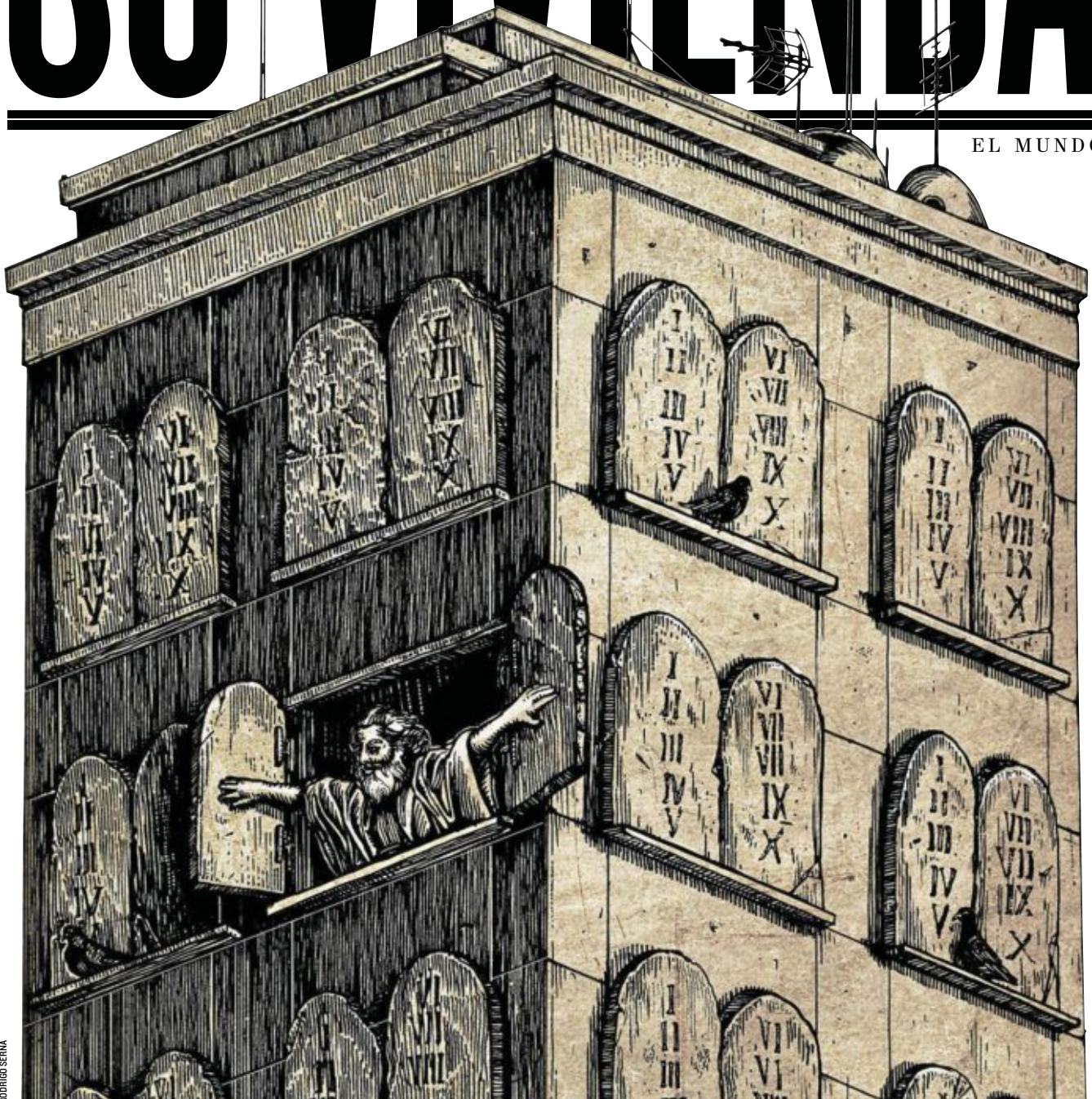
LOS MANDAMIENTOS DE LA FUTURA LEY HIPOTECARIA

SU VIVIENDA

Nº 1.023
2 DE
NOVIEMBRE
DE 2018

EL MIRADOR P.7 EL CUIDADO DISEÑO DE LOS NUEVOS HOSPITALES

EL MUNDO





RODRIGO SERINA

REGLAS DE JUEGO TRANSPARENTES

LA REFORMA HIPOTECARIA ABOGA POR UNA MAYOR SEGURIDAD JURÍDICA EN LAS OPERACIONES

La nueva norma sitúa al prestatario en el centro y le otorga más garantías, ya que contempla que se le informe y asesore al detalle antes de tomar la decisión de firmar el crédito

MA JOSÉ G. SERRANILLOS MADRID

En pleno auge del mercado inmobiliario, las hipotecas se han convertido en un foco de incertidumbre para el sector en las últimas semanas. Y no sólo por la esperada decisión que tome el Tribunal Supremo el próximo lunes 5 noviembre, sobre quién debe asumir los gastos del impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), si el cliente o el banco.

El sector también está pendiente del proyecto de Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, más conocida como Ley Hipotecaria. Actualmente se encuentra en trámite parlamentario y se ha fijado su votación en la Comisión de Economía del Congreso el próximo martes, un día después del pronunciamiento del Supremo. Posteriormente, será llevada al Senado para su

aprobación, con la previsión de que entre en vigor antes de que finalice el año.

La puesta en funcionamiento de la reforma de la norma es clave. Primero, por la demora de dos años que acumula, ya que debía haberse aprobado, como tarde, el 21 marzo de 2016, en virtud del plazo marcado por la legislación europea en la que se basa la nueva ley. El año pasado, el entonces ministro de Economía, Luis de Guindos, dejó redactado el texto del proyecto de Ley Hipotecaria, que trasladó a las Cortes para su aprobación en noviembre.

El documento recibió más de 200 enmiendas de las distintas formaciones políticas, lo que, unido a la inestabilidad política del último año, ha paralizado el proceso de aprobación de la reforma. Este retraso puede suponer a España una multa de cerca de 100 millones de euros, impuesta desde Europa.

Ahora, ante la amenaza, el Congreso parece haber acelerado los trámites para que la futura ley salga adelante. Su aprobación es, por otro lado, fundamental por el empeño que persigue: dotar de más transparencia al mercado hipotecario español. O, como sintetiza Santos González, presidente de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), «impulsar unas reglas de juego claras entre banco y prestatario».

Así se percibe al realizar una primera lectura de la exposición de motivos del proyecto de ley: «Garantizar un régimen jurídico seguro, ágil y eficaz, que proteja este tipo de operaciones, es una exigencia que deriva no sólo de las obligaciones impuestas por el Derecho de la Unión Europea, sino de los indudables beneficios que supone para la economía del país».

El proyecto de ley –estructurado en cuatro capítulos con 47 artículos y disposiciones adicionales– se compone de dos partes: la primera es la transposición de la directiva europea de 2014 y la segunda incluye una serie de previsiones que persiguen «potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y el equilibrio entre las partes en los contratos de préstamo o crédito con garantía inmobiliaria».

BUENA ACOGIDA

En líneas generales y salvo matices, la reforma hipotecaria ha sido bien acogida por promotores, analistas y la banca.

«Refuerza la transparencia en la actuación de los bancos y, por tanto, la seguridad del cliente. Se trata de una de las normas más exigentes para los bancos desde una perspectiva europea», subraya José Luis Martínez Campuzano, portavoz de la Asociación Española de Banca (AEB). Para el directivo de la patronal bancaria, «lo funda-

mental es que ofrezca certidumbre sobre la regulación hipotecaria y que elimine diferentes interpretaciones judiciales que existen en la actualidad, que dejan la sensación de que cumplir la ley puede ser cuestionado».

Para Daniel Cuervo, director gerente de la Asociación de Promotores de Madrid (Asprima), «la transparencia entre las

EL PROYECTO DE LEY PROHIBE LAS PRÁCTICAS DE VENTA VINCULADA CON OTROS PRODUCTOS, COMO LAS TARJETAS

CONCEDE MÁS PROTAGONISMO AL NOTARIO, QUE DEBERÁ ASESORAR PREVIAMENTE AL CLIENTE SOBRE EL CONTRATO

partes es fundamental».

Ofrecer más garantías al cliente que solicita una hipoteca es uno de los aspectos más valorados por los expertos. Con esto, se trata de evitar abusos ejercidos por las entidades bancarias en el pasado.

En este sentido, una de las medidas contempladas en el artículo 15 de la nueva norma reza que «quedan prohibidas las

prácticas de venta vinculada de préstamos». Es decir, evita que el cliente tenga que contratar productos como tarjetas o seguros, como obligación al contratar una hipoteca. Otro artículo, el 16, hace referencia a la remuneración del comercializador del préstamo: quedan prohibidos los incentivos al personal del banco, ligados a la formalización de hipotecas.

Aumentar la información en la fase contractual que contempla la norma es otro pilar importante. Además de recibir asesoramiento detallado y personalizado por parte del banco, el cliente deberá tener, con siete días de antelación estandarizada (FEIN), con las principales características del contrato, y otra con advertencias sobre cláusulas sensibles.

INFORMACIÓN PERSONALIZADA

«Todo esto llevará a que la información y la relación con el prestatario sea más clara y exigente», subraya Santos González.

Se fomentará así una mayor profesionalización del personal bancario y de los intermediarios, que «deberán reunir los conocimientos y competencias necesarios y actualizados sobre los productos que comercializan», señala el artículo 14. En el asesoramiento previo a la firma de la hipoteca, la figura del



notario tendrá un protagonismo notable. «Como novedad, la norma introduce que el notario deberá asesorar al cliente, de forma gratuita, sobre los términos del contrato», explica González.

Jordi Argemí, director general financiero de Neinor Homes, señala que el asesoramiento detallado por parte de un profesional en la firma de una hipoteca es muy valorable, teniendo en cuenta que «España es un país con un nivel cultural financiero inferior a otros países europeos». Y sentencia que una decisión como es la firma de una hipoteca «debe estar basada en información fidedigna y comparable».

Otro punto que beneficiará al consumidor es el referido al reembolso anticipado del préstamo. La norma marca que se reduzcan y limiten, hasta un máximo del 4%, las comisiones cuando se dé esta circunstancia. Sobre el vencimiento anticipado, el proyecto de ley establece que los bancos sólo podrán aplicarlo durante la primera mitad del contrato, hasta que el impago por parte del consumidor suponga un 2% del préstamo o nueve cuotas. La regulación actual dicta que el banco puede ejecutar la hipoteca a partir del tercer mes de impago.

MATICES

El refuerzo de la transparencia es, con creces, el valor de la reforma más aplaudido por todos los expertos. Ahora bien, existen carencias y asuntos que la reforma no contempla. Daniel Cuervo considera que «no son suficientes los cambios planteados», ya que, en su opinión, «se está regulando más la actividad de las entidades financieras, que la seguridad del producto que contrata libremente el particular».

Soledad Fernández, abogada del despacho Montero Aramburu, señala que el texto olvida «aspectos muy relevantes como la obligación del prestamista de evaluar la solvencia del futuro prestatario». Para la letrada, el proyecto «se limita a transponer

tal cual la normativa comunitaria, vaga e imprecisa, sin establecer parámetros concretos y objetivos a los que atenerse».

Pero si hay un punto destacado que no contempla la reforma, éste es el referido al reparto de los gastos asociados a la hipoteca, entre los que se incluye el más espinoso de los últimos días: el impuesto de AJD.

No especifica cómo deben repartirse estos costes. El pasado jueves, el Congreso –con el consenso de PP, PSOE y Ciudadanos– acordó repartir los gastos entre banco y prestatario, aunque esperaría al criterio que tome finalmente el Supremo acerca del AJD. Una vez se

EL INCREMENTO DE LAS GARANTÍAS DEL CLIENTE PODRÍA LLEVAR A UNA REDUCCIÓN DE LOS MÁRGENES DE LOS BANCOS

LAS QUEJAS RELACIONADAS CON LOS GASTOS HIPOTECARIOS ANTE EL BANCO DE ESPAÑA AUMENTARON UN 177% EN 2017

conozca la decisión, tomará una determinación sobre la distribución. En cualquier caso, el clima de incertidumbre se mantendrá hasta el próximo lunes y, desde el sector bancario, se insiste en que este impuesto lo deben asumir los clientes, como sucede en otros países europeos. Así lo recordaban las tres grandes asociaciones bancarias (AEB, Unacc y CECA) en un comunicado conjunto lanzado esta semana.

En él se resaltaba, además, que los bancos han actuado de acuerdo a la ley, y que el fallo del Tribunal Supremo no debe tener retroactividad. Sobre este punto hay disparidad de pareceres, los que defienden la retroactividad a cuatro años y quienes abogan por que la sentencia no imponga un límite en la aplicación del fallo.

Otro debate en torno al carácter proteccionista hacia el cliente que marca la ley es si repercutirá en menores márgenes para la entidad bancaria. ¿Qué consecuencias podría tener? Jordi Argemí lo tiene claro: «Si se limitan aspectos relacionados con la entidad, como la venta vinculada de productos o el vencimiento anticipado, el banco tendrá la necesidad de incrementar el coste directo de las hipotecas».

¿PRÉSTAMOS MÁS CAROS?

José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, alerta también sobre el posible encarecimiento de las hipotecas. «Si los cambios que se introducen implican que el banco asuma riesgos adicionales, tendrá que trasladar esos costes al cliente», detalla. Y añade que «otra consecuencia de las nuevas condiciones es que podría suponer un aumento de los tipos de interés de las hipotecas».

Sin embargo, este traslado a los tipos de interés, «lejos de tener un impacto negativo, será beneficioso para la estabilidad financiera del sistema y para los clientes, cuyas decisiones estarán mejor orientadas y serán más adecuadas», en opinión del economista, que publicó el pasado año un informe sobre los efectos de la reforma hipotecaria.

Los gastos hipotecarios constituyen un asunto polémico que requiere de una solución urgente. Todavía más, cuando el Banco de España acaba de dar a conocer los datos de las reclamaciones relacionadas con estos costes, que recibió por parte de los usuarios en 2017. Alcanzaron una cifra récord, ya que el organismo gestionó 40.176 quejas, que supusieron un 177% más con respecto a 2016. Si hasta el año pasado el grueso de las quejas se centró en las cláusulas suelo, en 2017 gran parte de las reclamaciones estuvo relacionada con las cláusulas impuestas al cliente por el pago de costes, incluyendo impuestos, notaría, registro y gestoría.

Envueltos todavía en la polémica suscitada por la sentencia del TS sobre el impuesto de AJD, se está tramitando en el Congreso el proyecto de Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, que deberá regular, entre otras, esta cuestión.

Con esta ley se traspondrá una directiva europea sobre contratos de crédito inmobiliario que insiste especialmente en la transparencia. Dicha directiva establece en su considerando 50: «El coste total del crédito para el consumidor debe incluir todos los gastos que éste deba abonar en relación con el contrato de crédito y que conozca el prestamista. Debe, por tanto, incluir los intereses, las comisiones, los impuestos, la remuneración de los intermediarios de crédito, los costes de tasación de bienes a efectos hipotecarios y cualquier otro gasto, exceptuando los gastos notariales, que sea necesario para obtener el crédito, por ejemplo, el seguro de vida, o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas, por ejemplo, el seguro de incendios (...) No deben incluirse en el coste total del crédito para el consumidor los gastos que este pague en relación con la adquisición del bien inmobiliario, como los impuestos asociados y los gastos notariales o los costes de registro de la propiedad».

De esta lectura se deduce que en Europa se contempla que los gastos de constitución de la hipoteca los pague el consumidor. Lo que es lógico, puesto que esos gastos sólo se generan para constituir la garantía que permite al consumidor beneficiarse de unos tipos de interés más bajos. En cualquier caso, lo que el sector requiere es una clarificación de su reparto para alcanzar la necesaria seguridad jurídica: mediante la esperada resolución del TS y, sobre todo, con la redacción final de la ley. En este sentido, el consumidor debe tener en cuenta que la asignación de los gastos al banco no necesariamente le supondrá un ahorro real. En todos los negocios, el precio final de un producto tiene relación con los componentes de costes y si estos aumentan acaban repercutiendo en el precio.

En el caso concreto de la tasación, si el banco asume su coste –que igualmente repercutirá en encarecimiento del crédito– pasará a ser propietario exclusivo del informe de tasación, por lo que el cliente perderá el acceso a su contenido, en detrimento de la transparencia, objetivo fundamental de la directiva.

Además, el consumidor perderá derechos que actualmente ostenta. En primer lugar, en cuanto a la capacidad para elegir empresa tasadora; en segundo lugar, a la de negociar el préstamo con diferentes entidades basándose en el informe de tasación de su propiedad; y, en tercer lugar, la de revisar el informe o presentar una reclamación a la empresa tasadora si lo considerase necesario.

Este último punto es especialmente importante, ya que, precisamente, en garantía de los derechos de los consumidores es a partir del resultado de la tasación como se determina el valor de subasta en caso de una posible ejecución, por lo que interesa al consumidor la máxima transparencia en cuanto al procedimiento de obtención de dicho valor.

En suma, aprovechemos la transposición de la directiva europea para dotar a las hipotecas de mayor transparencia y garantías para el consumidor, pero asegurándonos de que estos cambios no le hagan perder por el camino sus derechos actuales.

Germán Pérez Barrio es presidente de Asociación Española de Valoración (AEV).

¿REVERTIR DERECHOS DEL CONSUMIDOR?

POR
GERMÁN PÉREZ BARRIO

