

Últimas noticias de actualidad, internacional, comunidades autónomas, economía, sociedad.
Elconfidencial.com

Desmontando, punto por punto, la futura ley hipotecaria europea

Elena Sanz
23/09/2013 (06:00)

“Como abogado no puedo sino alegrarme de esta **iniciativa legislativa** que ojalá entrara en vigor mañana mismo mejor que pasado mañana. Sin embargo, llega demasiado tarde. Tanto, que jamás se paliarán los perjuicios económicos, familiares, sociales y por ende profesionales y personales que han hecho quebrar lo que podría haber sido una verdadera consolidación de **una estable clase media**”.

Javier Sevillano, abogado experto en derecho bancario de Legal & Media, se pronunciaba así apenas unos días después de conocerse los siete pilares básicos sobre los que se sustentará **la futura ley hipotecaria europea** con los que se pretende, en líneas generales, que los **futuros hipotecados** estén mejor asesorados e informados sobre los costes y las consecuencias de asumir una hipoteca y más protegidos en caso de impago.

“A grandes rasgos, la **normativa europea no aporta nada** que no recogiera ya la legislación española”, apunta Carmen Giménez, abogado titular de G&G Abogados, quien, al igual que Javier Sevillano, reconoce que la banca seguirá teniendo la sartén por el mango en cuanto a las condiciones hipotecarias, tal y como ha venido sucediendo hasta ahora. Carmen Giménez lamenta que la ley deje fuera las subrogaciones de préstamos hipotecarios -cuando un comprador de una vivienda nueva se subroga a la hipoteca del promotor, por ejemplo-, mientras que Javier Sevillano critica que, aparentemente, sólo proteja al consumidor que pide una hipoteca para comprar una vivienda y no a quien lo solicita para desarrollar, por ejemplo, una actividad mercantil.

Falta todavía su aprobación definitiva en el Parlamento Europeo (PE) y que los Estados miembros adapten la directiva europea a sus respectivos mercados hipotecarios y a sus legislaciones nacionales. Tendrán dos años para hacerlo. Pero ¿supondrá cambios significativos al *savoir faire* hipotecario actual? Javier Sevillano y Carmen Giménez desmontan, punto por punto, las bases de la futura **directiva europea sobre hipotecas**.

1.- Siete días de reflexión

De acuerdo con el texto adoptado por el PE, el consumidor dispondrá de un periodo obligatorio de reflexión de siete días antes de firmar un **contrato hipotecario**, o bien del mismo periodo de siete días para retractarse tras la firma, según lo decida cada país.

“Me parece encomiable la propuesta. Ya era hora, pero llega vergonzosamente tarde. Es absolutamente inexplicable que el legislador español impusiera de manera parecida y de un modo mucho más deficiente esta obligación de información a través de la oferta vinculante, aunque sólo para los **préstamos hipotecarios** inferiores a 150.000 euros. Una obligación que encima desaparece en el año 2007, dejando en adelante muy difusa esta obligación de las entidades bancarias”, explica Javier Sevillano.

"Parce obvio que quien va a afrontar una de las decisiones más importante de su vida, como comprar una casa, acude suficientemente informado a una oficina bancaria.

Parece, pues, absurdo que se fijen siete días de reflexión cuando habrá gente que necesite solamente 24 horas para decidirse y otros, 24 días", añade Carmen Giménez, quien, sin embargo, recuerda y lamenta cómo en "España se despachaban hipotecas con la misma rapidez que barras de pan".

En su opinión, lo único realmente novedoso de la directiva europea reside en los siete días de los que dispone el consumidor para retractarse tras la firma de la hipoteca. Si bien, ello le despierta algunas dudas. "Resolver un **contrato hipotecario** conlleva una serie de costes como la notaría, la tasación o las comisiones bancarias. Si la banca decide poner unas comisiones lo suficientemente altas como para desincentivar que un cliente decida poner fin al contrato en esos siete días, la normativa europea no servirá de nada".

Además, la **futura ley hipotecaria** recoge que antes de firmar cualquier contrato, el **consumidor** tendrá que recibir, en papel o en formato electrónico, información general clara y comprensible sobre los contratos de crédito para conocer el coste total y las consecuencias financieras a largo plazo. Igualmente, los bancos o intermediarios tendrán que ofrecer al consumidor información personalizada para comparar los créditos disponibles en el mercado y tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de suscribir la hipoteca.

"**Esto sería encomiable** si finalmente se hiciera bien. Si se dejara en España de utilizar la picardía fraudulenta y si el organismo de la competencia encargado de vigilar los acuerdos anticompetitivos trabajara a pleno rendimiento y fijando sanciones. Es decir, es perfecto para Centroeuropa, y perfecto para nosotros si los *isis* llegan a funcionar", añade Sevillano.

2.- Demoras y desahucios

La ley exigirá una tolerancia razonable antes de proceder a las ejecuciones, limitará los **cargos por impago**, impedirá a los Estados miembros oponerse a la **dación en pago** acordada entre las partes, impondrá el deber de buscar el **mejor precio por la venta de la propiedad** en las ejecuciones y exigirá a los países de la UE que faciliten el pago, protegiendo a los consumidores y evitando el sobreendeudamiento a largo plazo.

"La Ley Hipotecaria de 1946 ya permitía la **dación en pago** pero nunca ninguna entidad ha comercializado este producto en España hasta hace aproximadamente un año, cuando lanzó su Hipoteca Bankinter", explica Sevillano. "Al menos en España no existen los pactos ni nada que se le parezca. Los contratos y todo tipo de condiciones de los **préstamos hipotecarios** vienen impuestos desde la dirección de la entidad bancaria y punto. Si se quiere se acepta y, si no, también, salvo que uno se levante de la mesa y se quede toda la vida viviendo de alquiler. En España no hay pacto alguno, son verdaderos **contratos de adhesión** elaborados unilateralmente por una de las partes, la bancaria, por lo que veo difícil que comercialmente se generalice y publiciten los **préstamos hipotecarios con dación en pago**".

Por otro lado, tal y como recuerda Carmen Giménez, la recién aprobada Ley de Medidas Urgentes para Reforzar la Protección de los Deudores Hipotecarios ya limita, por ejemplo, los intereses de demora -al 12% al precio actual del dinero-, al tiempo que **facilita el acceso de los postores a las subastas judiciales procedentes de ejecuciones hipotecarias o impide** que el precio de subasta sea inferior al 75% del precio de tasación en escritura.

Además, según recuerda Sevillano, según la Ley 1 /2013 de 14 de mayo, "cualquier pacto privado entre la entidad y el **deudor hipotecario** que no puede hacer frente a las

cuotas es plenamente válido y legal sin que ninguna ley lo impida. Sólo requiere de la voluntad de las partes, es decir, que si el banco quiere o quisiera, ningún Estado ni ninguna Ley lo puede impedir".

3.- No a los préstamos irresponsables

Con el objetivo de frenar los préstamos irresponsables, las entidades vendedoras de **hipotecas** tendrán que ser autorizadas, registradas y supervisadas por las autoridades nacionales para asegurarse de que cumplen requisitos profesionales estrictos y se reforzarán los criterios de evaluación de la solvencia del comprador, con lo que se busca frenar la **concesión de hipotecas** a personas que no puedan pagarlas.

"Esas funciones ya están amparadas en nuestra actual legislación y son competencia, entre otros, del Banco de España. Obedece al más elemental sentido común del que también tiene o debería haber tenido en primer lugar el Banco de España como supervisor, y en segundo lugar las propias entidades", apunta Javier Sevillano.

4.- Paquetes financieros

La legislación prohibirá a los prestamistas hacer ofertas de crédito condicionadas a la **compra de seguros y otros productos financieros** de un proveedor especificado. Esta prohibición de productos vinculados facilitará a los consumidores el cambio de proveedor. Por otra parte, productos como una póliza de seguro, si se compran en otro lugar, tendrían que tener el mismo nivel de garantía exigido por el prestamista.

"Es de una importancia esencial y suprema. En España se han vendido a través de las sucursales bancarias un sinnúmero de diferentes productos, muchos no eran estrictamente bancarios como la múltiple variedad de productos del ámbito asegurador, como *sine cuan non* para conceder el **préstamo hipotecario**. Incluso no son pocas las oficinas que los imponían amparándose en que la ley lo exigía, cuando esto era totalmente falso. Pero además, muchos de esos productos lo han cobrado al doble o más de lo que le costaba a un particular si acudía a contratarlo directamente con un agente libre de seguros, en cualquier oficina de seguros, por teléfono con la aseguradora o por Internet", denuncia Javier Sevillano, en cuya opinión, la medida es insuficiente para España "porque no impide ni prohíbe los seguros a prima única y en segundo lugar porque no prohíbe que si das de baja un determinado producto te pueda subir el diferencial del Euribor, IRPH, Libor, etc., con lo cual el efecto va a ser limitado".

5.- Flexibilidad para amortizar deuda

La nueva legislación introducirá reglas de **flexibilidad en el pago**, como un derecho del prestatario para pagar el préstamo antes de tiempo. La entidad bancaria tendrá, por su parte, derecho a recibir una compensación justa por los costes de ese reembolso anticipado, pero no podrá imponer multas adicionales para desincentivar esa **amortización**.

"A falta de un mayor y más profundo detalle, no aporta absolutamente nada en el caso español por existir ya esta normativa, en concreto en la Ley 41/2007 de 7 de diciembre de modificación del **mercado hipotecario**. Además, si el legislador europeo sigue por esa línea se va a ver obligado a delimitar jurídicamente qué es una multa y qué es una compensación económica por un posible perjuicio económico a la entidad bancaria, cuando el **hipotecado** efectúa amortizaciones anticipadas parciales o totales".

6.- Otros cambios

El Parlamento Europeo ha conseguido introducir otros temas no cubiertos en la propuesta inicial de la Comisión, como la imposición de condiciones estrictas para los **préstamos en moneda extranjera** -el consumidor tendrá que ser informado de que las cantidades pendientes de pago podrían aumentar- y con **tipos de interés variable** y la obligación de presentar una tasación independiente de la propiedad.

Para Javier Sevillano, "si ya de por sí la información precontractual es estrictamente necesaria, mucho más cuando el **préstamo hipotecario** se referencia a una moneda extranjera, las **famosas hipotecas multidivisa**, donde los riesgos son todavía mayores y donde es necesario si cabe tener aún una mayor formación financiera para poder comprenderlo".

Hay que recordar también que la Ley que defiende a los deudores hipotecarios también regula la concesión de **hipotecas multidivisa**.