

Opinión

Oportunidad de mejora en el crédito hipotecario


**Fernando
Conlledo**

Tras una larga tramitación se ha aprobado la ley de contratos de crédito inmobiliario.

Esta ley no sólo transpone la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, sino que además contiene otras disposiciones no relacionadas con la misma, tales como el vencimiento anticipado y los intereses de demora. La voluntad del legislador es clara y loable, ya que pretende mejorar nuestro sistema hipotecario. El mismo constituye el principal mecanismo de acceso de los españoles a la vivienda por lo que su marco legal es de interés para amplias capas de la población, máxime cuando sabemos que España tiene una de las tasas más altas de vivienda en propiedad en la UE. Desde el sector **Ceca**, siempre muy presente en este mercado enraizado en la banca de proximidad se ha seguido de manera activa el proyecto de ley.

Esta ley merece un conjunto de reflexiones. Por un lado tiene un espíritu garantista, ya que es claramente pro consumidores: amplía, de manera irrenunciable, los plazos de reflexión de los prestatarios antes de la firma del contrato; favorece una interacción con el notario, a quien se le exige una mayor implicación a fin de posibilitar una relación de confianza con los prestatarios.

Del lado de las entidades estimula a contar con unos altos estándares en materia de evaluación de la solvencia de la clientela, incardinando esta obligación en el ámbito de las

normas de conducta profesional de las entidades.

Pero sin duda alguna el contar con un marco jurídico predecible y seguro ha sido una de las principales aspiraciones de la ley, comparada por el sector financiero. Para reforzar la seguridad jurídica la filosofía de la ley ha consistido en limitar la libertad contractual de las partes y, en particular, de las entidades como “predisponentes”, estableciendo el núcleo del contenido de las cláusulas en la propia ley. Tal es el caso, por ejemplo, del vencimiento anticipado, en el que de manera rigurosa se establece que no se podrá resolver anticipadamente un préstamo hasta que el deudor haya dejado de pagar en algunos casos hasta 15 mensualidades. Sin embargo hay un aspecto de la ley que no parece totalmente satisfacto-

rio. Nos referimos a la falta de estímulos para ampliar la base de préstamos a tipo fijo. Es conocido que en España, a diferencia de otros países europeos, la cartera hipotecaria ha estado referenciada mayoritariamente a tipo variable. Sin embargo, en los últimos años se aprecia que el porcentaje de hipotecas constituidas a tipo fijo se ha incrementado, situándose en el tercer trimestre de 2018 en un 40%. Pese a ello, el porcentaje de préstamos a tipo variable continúa siendo superior en España (alrededor del 60%) frente a las grandes economías europeas

En la nueva regulación faltan estímulos para ampliar la base de préstamos a tipo fijo

(11,5% en Alemania y 2,2% en Francia).

Los tipos variables, aunque muy bajos en los últimos años conllevan una mayor incertidumbre sobre la capacidad de pago del prestamista en caso de movimientos al alza de los tipos de interés, lo cual puede ocurrir dada la duración media de estas financiaciones de entorno a los 17 años. Por tanto, tener su préstamo referenciado a tipo fijo, podría ser beneficioso en ocasiones para el cliente. Sin embargo, para las entidades genera en su balance un riesgo, que debe gestionar mediante las llamadas “coberturas de tipos de interés”. Así, en escenarios de bajadas significativas de tipos de interés existe el riesgo de que una petición masiva de cancelación anticipada de los préstamos provoque pérdidas en las entidades si no pueden resarcirse

de las mismas. Nuestra ley únicamente permite resarcirse a las entidades en los 10 primeros años hasta un 2% de la cantidad amortizada o hasta el 1,5% en la segunda parte del préstamo. Aquí el Congreso de los Diputados ha reducido exactamente a la mitad el importe de la pérdida recuperable en relación con el proyecto. Posiblemente se ha perdido una oportunidad de atender a un objetivo de política económica, de homologación de la estructura de nuestro sistema hipotecario, de estabilidad para los clientes y, todo ello, mitigando riesgos para el sistema financiero.

Por otro lado, y aunque no es materia propia de esta ley, cabe intuir otros factores que propician la exacerbada litigiosidad en el mercado hipotecario, siendo uno de ellos la existencia de incentivos para litigar. Contar con un sistema que favoreciera los acuerdos y penalizara no llegar a ellos sería relevante. Por último, es destacable que en el ámbito europeo, con motivo de la discusión del Proyecto de Directiva sobre acciones colectivas, se está valorando el asunto de la financiación de los litigios y la necesidad de contar con medidas adecuadas de transparencia.

En conclusión, no siendo quizás la ley que se hubiese deseado mayoritariamente desde el sector, si creemos que constituye una oportunidad para que con el concurso de todo tipo de autoridades, entidades, notarios y registradores, contribuyamos a restaurar la confianza en el mercado hipotecario, creando un marco estable y de futuro a fin de favorecer el acceso a la propiedad de la vivienda de los ciudadanos españoles.

Secretario general de **Ceca**

