

COLABORACIONES ESPECIALES

La nueva ley de crédito hipotecario: aciertos y cautelas



Por Juan Carlos Delrieu,
Director de Estrategia y Análisis Económico de la AEB



El mercado inmobiliario es un elemento vivo que se transforma en paralelo con los cambios de la sociedad y las expectativas de los agentes, sin embargo, muchas de las normas y leyes que tratan de moldear y regular el comportamiento eficiente de este mercado tienden a quedarse rezagadas.

Este desfase, en ocasiones, genera problemas de cierta envergadura como ha ocurrido con la normativa sobre transparencia y protección del consumidor de créditos hipotecarios aprobada desde el año 1994.

La crisis económica que arrancó en 2008 puso en evidencia las debilidades de un modelo de funcionamiento, de una legislación que, pese a su relativa antigüedad, había funcionado con éxito durante muchas décadas, proporcionando acceso a millones de españoles a una vivienda en propiedad. De hecho, todavía hoy **el 30% de las familias españolas tienen un crédito hipotecario vivo** que tienden a hacer frente con puntualidad y determinación, lo que refleja el fuerte compromiso de las familias por atender las obligaciones derivadas de una de las decisiones más importantes de nuestra vida: la compra de una vivienda.

Sin embargo, tras el estallido de la crisis, las normas vigentes han sido objeto de diferentes interpretaciones judiciales y manifestaciones políticas, que han provocado una creciente litigiosidad y un elevado grado de inseguridad jurídica. Aunque había que preservar el sistema de garantías hipotecarias y personales, para mitigar y eliminar la incertidumbre jurídica actual y adaptar aquellos aspectos que pudieran haberse quedado desfasados era necesario realizar una adaptación de las reglas del mercado hipotecario más

allá de la transposición de una Directiva Europea que España debía haber realizado hace dos años. En este sentido, la nueva Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario que debe debatirse en el Senado para, posteriormente, aprobarse en el Congreso durante el mes de marzo, da un paso adelante en el proceso de clarificación y tramitación de hipotecas, otorga más seguridad al mercado y potencia el sistema de información pero, sobre todo, es una ley que tiende a proteger al consumidor por encima de cualquier otra consideración y blindo a los bancos y a sus clientes de decisiones judiciales dispares y muchas veces inconsistentes entre sí.

Muchos de los aspectos que se regulan en esta nueva Ley tienden a reforzar **la seguridad de los clientes bancarios sin un coste significativo para el sistema**. En este sentido, debe aplaudirse que promueva un riguroso examen de solvencia y de conocimientos financieros que deberán realizar los bancos y los notarios, respectivamente, sobre sus clientes. De la misma manera que debe aplaudirse la transparencia que inspira al limitar cláusulas, comisiones y la vinculación a productos propios del banco con el que se negocia.

Ahora bien, la Ley contiene otros elementos que, si bien mantienen el espíritu de protección al cliente, sí pueden llegar a tener un impacto económico significativo para muchos de los agentes involucrados e, incluso, puede llegar a producir efectos indeseados. En este sentido, vale la pena resaltar el riesgo en el que podría incurrirse sobre la disponibilidad de crédito hipotecario a tipo fijo, debido a las notables limitaciones que la norma impone sobre la compensación derivada del derecho de los clientes a amortizar anticipadamente su crédito hipotecario.

La Ley de Crédito Inmobiliario se aprobará en el Congreso previsiblemente en marzo de 2019, en un momento en el que el sector inmobiliario refleja un fuerte dinamismo derivado no solo de unas condiciones económicas muy favorables, sino también como resultado de la constante profesionalización del sector y de la solidez de la banca, mucho más capitalizada, solvente y responsable que en el pasado pero, sobre todo, mucho más prudente.

Ahora bien, como la ley es un instrumento vivo, habrá de valorarse en el futuro si reforzar las garantías y la protección al cliente es compatible con el continuado dinamismo del crédito y pulir, cuando sea necesario, aquellos aspectos que puedan provocar efectos secundarios indeseados.

En definitiva, es fundamental que los cambios adoptados no impidan al mercado hipotecario cumplir su función primordial: **financiar la compra de una vivienda al mayor número de personas en las mejores condiciones posibles**. Una condición determinante para el desarrollo económico y el bienestar de los ciudadanos en nuestro país.

