

Créditos inmobiliarios más seguros y transparentes

Los bancos solo podrán cobrar gastos por los servicios relacionados con préstamos solicitados en firme o aceptados expresamente por un prestatario.

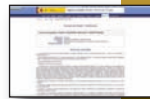


La entrada en vigor de la nueva Ley de crédito inmobiliario, a debate en el Parlamento, reforzará la transparencia y seguridad jurídica de los contratos hipotecarios. El proyecto de ley incluye una regulación detallada de la fase precontractual del crédito. Así, durante los siete días previos a la firma de la escritura pública, el comprador tendrá a su disposición al notario que elija para que compruebe que ha recibido de la entidad financiera toda la documentación precisa, le asesore de forma imparcial y gratuita, y verifique que comprende las consecuencias del contrato que va a firmar.

ELVIRA ARROYO

✉ elviraarroyocorrales@gmail.com

Para saber más



► Consejo de Estado. *Dictamen sobre el Anteproyecto de Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.*
<http://cort.as/-OVSL>



► Consejo General del Poder Judicial. *Informe sobre el Anteproyecto de Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.*
<http://cort.as/-OVSN>



► Centro de de Información Estadística del Notariado. *Estadísticas sobre compraventas de inmuebles y préstamos hipotecarios.*
<http://www.notariado.org/liferay/web/cien>



► Eurostat. *Estadísticas sobre vivienda en la UE.*
<http://ec.europa.eu/eurostat>



EL PROYECTO DE LEY REGULADORA de los Contratos de Crédito Inmobiliario es el resultado de la transposición a nuestro ordenamiento jurídico de la Directiva europea 2014/17/UE, sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial. No obstante, en algunas cuestiones va más allá con el fin de aumentar la seguridad jurídica y el equilibrio contractual entre prestamista y prestatario. Así, aunque la normativa europea limita su ámbito de aplicación a los consumidores –las personas físicas que no actúan dentro de su actividad profesional o empresarial– la nueva ley será válida para todas las personas físicas, lo que significa que protegerá también a colectivos como los trabajadores autónomos.

Antes de aprobar el proyecto de Ley de crédito inmobiliario, el Gobierno solicitó al Consejo de Estado un dictamen urgente sobre lo que entonces era el anteproyecto de ley. Dicho dictamen, publicado el pasado mes de septiembre, afirma que, desde la perspectiva del impacto económico general, la regulación de los contratos de crédito inmobiliario tendrá claros efectos positivos. “Desde un punto de vista microeconómico, se profundiza en la integración de los mercados financieros europeos y se prevé una reducción del tipo de interés al que los prestamistas hipotecarios en España se endeudan”. Desde un punto de vista macroeconómico, en opinión del Consejo de Estado, cabe esperar que la mejora en las condiciones crediticias favorezca la tasa de crecimiento.

El dictamen señala que las medidas para reforzar la transparencia permitirán un mejor conocimiento del producto adquirido por los clientes. “Adicionalmente, la

El Notariado considera que esta ley incrementará la transparencia de las hipotecas en beneficio de los consumidores

prohibición de ventas vinculadas evitará prácticas que no permiten a los consumidores elegir el producto que necesitan y alentará una mejor adecuación de las ofertas a las necesidades específicas de los consumidores”.

El Consejo de Estado menciona también el informe emitido por el Consejo General del Poder Judicial en mayo de 2017, en el que se recuerda que el marco normativo que regula en España la contratación de los créditos inmobiliarios es abundante y disperso, lo que dificulta la incorporación al ordenamiento interno de la Directiva europea, “pues su total transposición requeriría una revisión de todas las disposiciones vigentes y aconsejaría en última instancia la aprobación de una única ley”.

Fase precontractual. El proyecto de ley incluye una regulación detallada de la fase precontractual del préstamo. El objetivo es que el prestatario disponga en esta fase de toda la información necesaria para entender la carga económica y jurídica del contrato que va a firmar.

Concretamente se especifica que la entidad financiera proporcionará al comprador los datos que necesite para comparar los créditos disponibles en el mercado. Además, al menos siete días antes de la firma del contra-





Las familias españolas han reducido su deuda un 30% en los últimos años, situándose en niveles cercanos a la media europea.

Quedarán prohibidas las ventas vinculadas, que obligan al consumidor a aceptar determinados productos financieros para obtener la hipoteca

→ to, entregará a su potencial cliente la siguiente documentación: La Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que será considerada oferta vinculante para la entidad hasta la fecha de la firma; una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE), en la que se explicará la existencia de cláusulas o elementos relevantes, y una copia del proyecto de contrato con un desglose de los gastos asociados a la firma del mismo. Asimismo, cuando se trate de un crédito a tipo de interés variable, se le dará un documento con una referencia específica a las cuotas periódicas a satisfacer por el prestatario en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés. Por último, se le comunicará su derecho y obligación de acudir al notario que elija durante los siete días previos a la firma de la escritura pública del



@mapaniagua

Miguel Ángel Paniagua. Diputado Grupo Parlamentario Popular (GP).

‘Solucionará los problemas de cláusulas abusivas’

El proyecto de Ley de crédito inmobiliario que transpone la Directiva europea sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial ha llegado al Congreso de los Diputados. Su objetivo es profundizar en la implantación de un mercado único europeo de crédito sobre bienes inmuebles de uso residencial competitivo, equitativo y homogéneo. Dada la relevancia social de la vivienda, y en aras de una mayor certidumbre y protección del prestatario, el proyecto de Ley va más allá de la Directiva; incentivando la novación de contratos a tipo fijo y reforzando la transparencia de los contratos de préstamo hipotecario. Se creará un contrato tipo que facilite la operativa y sea claro y sencillo. Y solucionará los problemas de cláusulas abusivas y reclamaciones judiciales, buscando mayor seguridad para todos.



@pedrosaurag

Pedro Saura. Diputado Grupo Parlamentario Socialista (GS).

‘Tiene que evitar trasladar el riesgo del crédito a los consumidores’

La crisis económica y, posteriormente, la justicia europea y española pusieron de manifiesto que la regulación hipotecaria española trasladó una parte importante del riesgo a los compradores de vivienda, y por ende, se transfirió un coste significativo a los consumidores por la especulación y el ciclo financiero que alimentó la espiral especulativa. También tuvo un alto coste sobre los contribuyentes al tener que rescatar a una parte importante del sistema financiero. Ahora que vuelven los incrementos de precios de la vivienda, la nueva regulación de crédito hipotecario tiene que evitar trasladar el riesgo del crédito a los consumidores y contribuir al acceso social a la vivienda. Por ello, entre otros aspectos, el control de transparencia no debe quedar reducido a la comprensión gramatical de las cláusulas, sino que el consumidor debe recibir la información precisa, verídica y que la comprenda de modo suficiente.

préstamo. La entidad financiera deberá remitir al notario por medios telemáticos toda la documentación relacionada con el préstamo. De este modo, en la fase precontractual adquiere un papel primordial la labor del notario, quien comprobará que el futuro prestamista ha recibido toda la documentación precisa, le aclarará las dudas que tenga y hará constar todo ello en un documento público denominado acta de información precontractual. En dicha acta el notario hará referencia expresa a las cláusulas incluidas en la FEIN y en la FIAE. También plasmará las preguntas formuladas por el comprador y sus respuestas.

El Notariado, que siempre ha defendido la conveniencia de dar al comprador más información y asesoramiento imparcial antes de firmar su hipoteca, considera, además, que esta ley potenciará la libre elección de los notarios, a la que tienen derecho todos los ciudadanos, y que incrementará la transparencia de la concesión de hipotecas, en beneficio de los consumidores.



@RodrigoGomGar

Rodrigo Gómez. Diputado Grupo Parlamentario Ciudadanos (GCs).

'Debe otorgar unas reglas del juego claras y sencillas'

LA crisis por la que España ha pasado ha generado una gran conflictividad judicial debida, por una parte, a una mala praxis bancaria y a unos abusos y, por otra parte, a unas reglas del juego que no eran claras. La nueva ley debe otorgar seguridad jurídica para todos los operadores, unas reglas del juego sencillas, y que generen soluciones, estabilidad y confianza. Debemos crear un marco jurídico que genere una contratación hipotecaria transparente y en el que todos los operadores tengan claros sus derechos, sus obligaciones y las consecuencias de los incumplimientos. Por desgracia, aunque el proyecto de Ley es un paso adelante, no es el paso definitivo y no garantiza que en la próxima crisis que suframos no vuelvan a surgir los mismos problemas. Por ello, en el trámite parlamentario, desde Ciudadanos realizaremos las enmiendas oportunas para mejorar el texto.



@amonterosoler

Alberto Montero. Diputado. Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (GCUP-EC-EM).

'Es fundamental introducir la garantía de la tutela preventiva'

DESDE Unidos Podemos vemos como cuestión fundamental a introducir en esta ley la garantía de la tutela preventiva en los mercados que se contrata de forma masiva (hipotecas, seguros, telecomunicaciones, energía, etcétera.). Es decir, cómo garantizar que haya 'transparencia reforzada', no solo formal, para que 'un organismo público' controle y supervise el cumplimiento, antes de su comercialización, de los derechos de los consumidores en este tipo de contratos. Y este papel no puede delegarse a los notarios ya que no tienen atribuidos ni esta función en la ley ni medios para ello. Este sistema de tutela preventiva habría evitado la inclusión de cláusulas abusivas. Además de ello, toca también incorporar la 'dación en pago', una reivindicación que cuenta con un amplio consenso social y que no ha sido implementada por falta de voluntad política.



@Idosagasti

Idoia Sagastizabal. Diputada Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).

'Contribuirá a recuperar la confianza perdida en el sector financiero'

HACIENDO un análisis genérico, valoramos positivamente el proyecto de Ley en cuanto que regula cuestiones hasta ahora no reguladas como la inclusión del autónomo, información y solvencia en relación al prestatario, etc. Y lo hacemos, sobre todo, por dos motivos. Primero, porque los ciudadanos/as, cuando contratan un préstamo inmobiliario, se endeudan por un largo periodo de tiempo y por tanto es necesario que conozcan claramente el producto y también los riesgos que asumen. Y, en segundo lugar, porque entendemos que contribuirá a recuperar la confianza perdida en el sector financiero provocado, en parte, por la actuación irresponsable de los prestamistas en la concesión de créditos. Por todo ello, consideramos necesaria una regulación más transparente y que garantice mayor información, protección y seguridad jurídica a la hora de contratar estos productos. Este proyecto de Ley camina en esa dirección.

Cláusulas abusivas. La sentencia del Tribunal Supremo, de mayo de 2013, que declaraba nulas las cláusulas *suelo* de determinadas entidades por falta de transparencia en la fase precontractual del contrato, ha sido determinante en esta futura regulación.

En su disposición final sexta el proyecto de ley del crédito inmobiliario modifica el artículo 84 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, indicando que los notarios y los registradores de la propiedad no autorizarán ni inscribirán aquellos contratos o negocios jurídicos en los que se pretenda la inclusión de cláusulas que hayan sido declaradas nulas por abusivas en sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

Aquí queda recogido el marco en el que los notarios pueden actuar. Y es que, en relación con las cláusulas *suelo*, como ha señalado el propio Tribunal Supremo, los notarios sí informaban de su existencia en los préstamos

hipotecarios, constando claramente en las escrituras públicas. Lo que los notarios no podían ni podrán hacer con la nueva ley es declarar una cláusula abusiva, algo que solo pueden hacer los jueces.

Comisiones más bajas. Otro aspecto destacado de la nueva ley es la rebaja de las comisiones por cancelación anticipada y por la conversión de contratos de tipo variable a fijo.

La comisión de cancelación para los préstamos a tipo variable no solo será menor, sino que además desaparecerá a partir del quinto o del tercer año de vigencia del contrato, en función de lo que se haya pactado: si son cinco años, el límite será el 0,25 por 100 del capital desembolsado anticipadamente; si son tres años, será del 0,50 por 100. En la actualidad, estos porcentajes son del 0,50% de lo amortizado anticipadamente, dentro de los cinco primeros años de vida del contrato, y del 0,25 por 100 si se produce posteriormente.



El valor de la intervención del notario

UNA función esencial del notario, además de controlar la legalidad, es el asesoramiento imparcial que puede prestar al consumidor, fomentando el equilibrio que debe existir entre las partes en toda relación contractual. La nueva Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario atribuirá al notario este papel de forma explícita en la fase precontractual del préstamo hipotecario, algo que el Consejo General del Notariado llevaba defendiendo desde hace años.

Un país de propietarios

NUESTRO régimen de concesión de préstamos con garantía hipotecaria inmobiliaria ha hecho posible que más de un 80% de la población española pueda tener viviendas en propiedad, un porcentaje muy superior al de otros países de nuestro entorno. Para ello, han sido decisivos factores como unos tipos de interés mínimos desde una perspectiva histórica y plazo medio superior a 20 años, recuerdan desde la Asociación Española de la Banca.

La inmensa mayoría de las familias solo pueden comprar una vivienda mediante un préstamo hipotecario, por lo que es imprescindible garantizar un marco jurídico seguro, que proteja este tipo de operaciones. Las medidas que se adopten deben mejorar la eficacia del préstamo hipotecario, que ha demostrado su valía social. A la vez, una adecuada regulación repercute positivamente en la estabilidad y el crecimiento económico.



El notario comprobará que el futuro prestamista ha recibido toda la documentación precisa, le aclarará las dudas y hará constar todo ello en un documento público

➔ En los préstamos a tipo fijo, los porcentajes máximos que marca el proyecto de ley son el 4 por 100 de la cantidad anticipada durante los diez primeros años y el 3 por 100 si se produce después. En la actualidad no existe límite legal para los préstamos a tipo fijo.

Cuando se convierta un préstamo de interés variable a un tipo de interés fijo, la comisión máxima será del 0,25 por 100 del capital pendiente de amortizar si la novación o subrogación se produce durante los tres primeros años de vigencia del contrato y de cero si se hace con posterioridad. Además, se rebajan en estos supuestos los aranceles de notarios y registradores, que se corresponderán con los vigentes para un documento sin cuantía (unos 30



Si se pacta una comisión de apertura, se devengará una sola vez y englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo.

euros) y una inscripción mínima (unos 24 euros). De hecho, los notarios llevan ya tiempo aplicando reducciones a los aranceles que cobran por la cancelación anticipada o la subrogación de un crédito hipotecario, que ya fueron bonificados por el Gobierno con anterioridad.

Con respecto a la comisión de cancelación, los nuevos porcentajes se aplicarán a las hipotecas firmadas con posterioridad a la entrada en vigor de la nueva ley, mientras que las relativas a la conversión de variables a fijos afectarán a los contratos hipotecarios vivos.

Por otro lado, los bancos solo podrán cobrar gastos por los servicios relacionados con préstamos solicitados en firme o aceptados expresamente por un prestatario, y siempre que correspondan a servicios prestados o gastos que puedan acreditarse.

Si se pactase una comisión de apertura, se devengará una sola vez y englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo.

Al mismo tiempo, se ampliarán los plazos para la ejecución del préstamo, una medida que beneficiará también a los contratos en vigor. En concreto, será neces-

Datos básicos de la cartera hipotecaria española

Saldo vivo nacional (*) (**)	520.319 millones de euros
Cartera hipotecaria analizada	478.756 millones de euros (92% del saldo vivo)
Núm. de préstamos en la cartera	5.317.811
Importe medio	93.899 euros
Importe medio residencial	78.274 euros
Importe medio comercial	230.723 euros
Plazo medio de amortización	17,81 años

(*) Excluye activos hipotecarios titulizados.

(**) Último dato de marzo de 2017.

Fuente: AHE.

sario tener nueve cuotas mensuales impagadas o una cuantía que supere el 2% del capital para que la entidad financiera pueda iniciar la ejecución durante la primera mitad de su vigencia. Durante la segunda mitad, deberá haber un 4% impagado o doce cuotas mensuales pendientes. La Directiva europea prevé asimismo la posibilidad de que el consumidor pueda solicitar en cualquier momento de la vida del préstamo la conversión del crédito en moneda extranjera y, como tal, se traslada a la normativa española.

Evaluación de solvencia. Las entidades financieras deberán evaluar en profundidad la solvencia del prestatario antes de celebrar un contrato de préstamo, para lo cual contarán con procedimientos internos específicos.

En los préstamos con garantía real, la evaluación de la solvencia no se basará predominantemente en el valor de la garantía que exceda del importe del préstamo o en la hipótesis de que el valor de dicha garantía aumentará, salvo que la finalidad del contrato sea la construcción o renovación de bienes inmuebles de uso residencial.

La incorrecta evaluación de la solvencia no otorgará al prestamista la facultad de rescindir el préstamo, salvo que se demuestre que el prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente la información.

Cuando se deniegue la solicitud de préstamo, se informará cuanto antes al interesado y, si procede, se le dirá que la decisión se basa en un tratamiento automático de datos.

Ventas vinculadas. Quedarán prohibidas, con carácter general, las denominadas ventas vinculadas, es decir, aquellas que obligan al consumidor a aceptar una serie de productos financieros como condición para obtener la hipoteca. Con la nueva legislación, las entidades financieras deberán plantear al consumidor ofertas alternativas, es decir, con o sin productos asociados, para que este valore lo que más le conviene.





La comisión de cancelación para los préstamos a tipo variable será más baja y desaparecerá a partir del quinto o del tercer año.

No obstante, la autoridad competente podrá autorizar ventas vinculadas concretas cuando el prestamista pueda demostrar que los productos ofrecidos acarrear un claro beneficio a los compradores, teniendo en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos ofrecidos en el mercado. A estos efectos, el Banco de España podrá establecer mediante circular criterios para practicar ventas vinculadas permitidas.

Los prestamistas podrán requerir al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca. En este caso, la entidad financiera deberá aceptar pólizas alternativas de otros proveedores y no podrá cobrar comisión por el análisis de las pólizas alternativas que le presente el consumidor.

En todo caso, el proyecto de Ley deberá concretar numerosos aspectos a los que alude en un posterior desarrollo reglamentario. Todos ellos quedan reflejados en su disposición final undécima.



Viviendas en propiedad. Todas estas medidas, encaminadas a potenciar la seguridad jurídica del crédito hipotecario, adquieren especial relevancia en un país como España, donde la vivienda en propiedad es la opción preferida por más del 80% de la población, frente al 69,4% de media europea.

Si nos comparamos con otros países de nuestro entorno, según los últimos datos de Eurostat, Rumanía encabeza la lista de propietarios, con un 96,5% de viviendas ocupadas por sus dueños, frente al 51,8% de Alemania, que está en el último puesto. En otros países como Suiza, más del 55% de la población vive de alquiler.

En cuanto al nivel de endeudamiento, un 27% de los habitantes de la UE-28 residen en una vivienda propia con un préstamo o una hipoteca pendiente de pago, mientras que un 42,5 % tienen una vivienda sin hipoteca.

Sin embargo, la proporción de personas que viven en una casa propia con hipoteca es muy superior a la media en Suecia (un 63,4%), Islandia (62,8%), Noruega (61,9%) y los Países Bajos (60,1%).

En España, aproximadamente el 32% de las viviendas en propiedad tienen deuda hipotecaria. La Asociación Española de Banca destaca que las familias españolas han reducido su deuda un 30% en los últimos años, situándose en niveles cercanos a la media europea. Al mismo tiempo, la riqueza neta aumenta a ritmos anuales del 6,9%, hasta alcanzar ahora un 119% del PIB.

Concretamente, en el último año el importe de la cartera hipotecaria española ha descendido desde los 505.018 millones de euros en junio de 2016 hasta los 478.756 millones de euros en junio de 2017, según el estudio *Un análisis de la cartera hipotecaria española. Primer semestre de 2017*, publicado por la Asociación Hipotecaria Española (AHE). Estos datos corresponden a 13 entidades españolas, cuyo volumen representa aproximadamente el 92% del total de saldo vivo en el mercado hipotecario.

Esta caída refleja el proceso de desapalancamiento que atraviesa España, aunque el número de préstamos ha ido en aumento, pasando de 5.244.527 de préstamos en junio de 2016 a 5.317.811 en junio de 2017.

También predomina el tipo de interés variable tanto en la cartera hipotecaria comercial (87,3%) como en la residencial (93,0%), si bien la AHE señala que “en el entorno actual de bajos tipos, el mercado está apostando por los préstamos fijos. La seguridad y estabilidad que supone conocer la cuota a asumir cada mes en el horizonte temporal del medio o largo plazo está ganando adeptos, tanto en las entidades financieras como en los consumidores”. ●

En los préstamos a interés variable, el comprador recibirá antes de la firma un documento con las cuotas a satisfacer en diferentes escenarios de evolución de tipos de interés



CARLOS SOLCHAGA,
Socio fundador de Solchaga
Recio & asociados

✉ csolchaga@solchagarecio.es

Una regulación hipotecaria que dé soporte a un nuevo mercado inmobiliario

EL PRESENTE NÚMERO DE ESCRITURA PÚBLICA, dedicado a la reforma hipotecaria, constituye un momento oportuno para reflexionar sobre los desafíos pendientes en esta materia, y coincide con la tramitación del Proyecto de Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario (PLCCI), que supondrá un punto de partida propicio para el debate y que debería concitar el mayor acuerdo posible.

«Una regulación hipotecaria estable, precisa y cuidadosa es esencial como base y sostén del mercado inmobiliario»

En los últimos trimestres distintos acontecimientos hacían necesaria la reforma. Por un lado, España debía transponer –en marzo de 2016, a más tardar– la directiva comunitaria de crédito inmobiliario. Por otro, los tribunales –incluidos el Supremo y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea– han venido cuestionando crecientemente algunos aspectos contrarios a la protección del

consumidor en los contratos de préstamo hipotecario, a cuenta de algunas características en ocasiones infrecuentes en los países de nuestro entorno, como las “cláusulas suelo”, las “hipotecas multdivisa” o los gastos de constitución. También supone un rasgo diferencial, aunque no impugnado judicialmente, la elevada proporción de hipotecas a tipo variable en España, que la banca creyó seguras porque trasladaban al deudor el riesgo de tipo de interés para después encontrarse que dicho riesgo, junto a los rigores de la crisis, impulsaron el incumplimiento crediticio de muchos hogares y empresas.

Protección del deudor hipotecario. Desde esta perspectiva, resulta indudable que la protección del deudor hipotecario y la seguridad jurídica y la transparencia siempre pueden reforzarse. Sin embargo, convendría no olvidar que el mercado hipotecario residencial ha funcionado razonablemente bien hasta ahora, a diferencia de otros

segmentos, como los de la promoción inmobiliaria o las participaciones preferentes, que tanta incertidumbre y daños han generado al consumidor, en un contexto de transparencia insuficiente en el que, a la postre, la seguridad jurídica ha quedado lesionada. Precisamente por ello, no estamos ante una reforma profunda de la regulación hipotecaria, sino frente a un intento de perfeccionarla mediante garantías y mayores niveles de transparencia para la protección al consumidor. Esto es lo que, a mi entender, destila el Proyecto de Ley que se debatirá en las Cortes.

Y es que sería preciso recordar que el mercado hipotecario constituye el vehículo esencial para la adquisición de una vivienda, que ha sido y seguirá siendo la decisión financiera más importante que afrontan las familias a lo largo de su vida. Además, desde un punto de vista económico, el mercado hipotecario es uno de los vectores clave del endeudamiento y la estabilidad financiera, al utilizar las garantías hipotecarias como fórmulas para limitar los problemas de información asimétrica presentes en los mercados de crédito, si bien ha quedado patente que una regulación incorrecta del mismo puede constituir un foco de problemas.

Asimismo, una regulación hipotecaria estable, precisa y cuidadosa es esencial como base y sostén del mercado inmobiliario, que genera vínculos estrechos sobre distintos mercados e industrias auxiliares. Dado que el mercado de la vivienda crea impactos reales y potenciales de gran envergadura sobre la economía en su conjunto, debemos aspirar a que la regulación hipotecaria evite en lo posible la aparición de desequilibrios innecesarios y nocivos. Y lo cierto es que aunque el sector inmobiliario se ha redimensionado con la crisis, sigue teniendo un tamaño importante y conserva un papel en la recuperación. En términos de flujos, la economía dedica anualmente a la inversión en vivienda un 5% del PIB, unos 57.000 millones de euros, cifra por fortuna lejana a la insostenible cota del 12% del PIB previa al estallido de la burbuja. En términos de stocks, la riqueza inmobiliaria de los hogares se sitúa en el 420% del PIB, nada menos que 4,80 billones de euros, según los últimos datos del Banco de España. En suma, caben pocas dudas de que una buena regulación hipotecaria es crucial para el funcionamiento estable del mercado inmobiliario.

También es importante destacar que los hogares han reducido notablemente su endeudamiento, ayudando a reconfigurar un mercado hipotecario donde todos –entidades y clientes– forzosamente tendrán que ser más prudentes en los próximos años. Este desapalancamiento ha reforzado su balance financiero y, gracias a la recuperación de la actividad y el empleo, las familias poseen ahora una mayor resistencia ante perturbaciones negativas que puedan surgir. En concreto, desde los máximos de 2010, la deuda de las familias ha bajado un 22,4%, más de 200.000 millones de euros, de los que dos tercios corresponden a la adquisición y rehabilitación de viviendas. En

octubre de 2017 se situó ya en el 61,2% del PIB desde el 84,3% en el ecuador de 2010. Gracias a este saneamiento, la cuota hipotecaria media de los hogares ha caído desde un peligroso 60% de su renta bruta disponible antes de la crisis al 34% en la actualidad.

Por otro lado es importante destacar la resistencia del mercado hipotecario en los últimos años. En concreto, parece que el segmento de las hipotecas ha resistido mejor los embates de la crisis que otros segmentos. Así, mientras que la morosidad total alcanzó máximos a finales de 2013 de un 13,6% -empujada por una del 20,3% en los préstamos a empresas-, la de hogares era del 6,0%. La morosidad total ha caído ya al 8,3%, y la de los hogares sigue siendo cercana a la mitad, del 4,7%.

Ciertamente, al progresivo desendeudamiento de las familias se ha sumado el alivio por la rebaja de los tipos de interés y la reducción del diferencial frente al tipo oficial del Banco Central Europeo. Antes de la crisis, el tipo hipotecario medio de los nuevos préstamos en España superaba en 1,3 puntos el tipo oficial y, la crisis financiera internacional primero y la crisis del euro después, se encargaron de empujarlo hasta los 2,8 puntos en 2014. Ello se debió a que la rebaja de tipos del eurobanco para responder a la crisis no se transmitió adecuadamente a los mercados de crédito, por las necesidades de saneamiento de las entidades y la fuerte desconfianza existente sobre algunas de ellas. Pues bien, este importante lastre sobre el balance de los hogares, por fortuna, se ha atenuado desde que el BCE intensificó el estímulo monetario con las compras de activos, relajando el diferencial a los 1,9 puntos frente al tipo oficial en octubre de 2017, a medio camino entre el periodo previo a la crisis y el de la crisis del euro. Además, se ha producido una convergencia de los tipos hipotecarios dentro de la eurozona a medida que la orientación expansiva de la política monetaria ha ido surtiendo efecto, reflejando una menor fragmentación monetaria y financiera entre los países del euro.

Acceso de los hogares al crédito. En conjunto, se han relajado tanto los tipos hipotecarios como el grado de fragmentación. En paralelo, ha mejorado el acceso de los hogares españoles al crédito hipotecario y han disminuido los intereses exigidos en los nuevos préstamos. Y la buena noticia es que el stock de crédito de los hogares sigue cayendo, aunque a ritmos más suaves en los últimos trimestres. Estas señales apuntan a que la recuperación económica en marcha no está siendo financiada con deuda privada, y que los hogares españoles siguen desendeudándose y fortaleciendo con ello su solvencia financiera.

Este marco de análisis ofrece una lectura optimista: hay que congratularse de que finalmente los excesos de deuda estén siendo encarrilados, reforzando la capacidad financiera de las familias, y sin que España vuelva a las andadas, ya que la recuperación no está siguiendo los

mismos derroteros que la anterior fase alcista del ciclo económico registrada hasta 2008.

Asimismo, este análisis contiene una importante advertencia: la gigantesca burbuja inmobiliaria que dio paso a la crisis tuvo mucho menos que ver con la regulación hipotecaria de lo que se aduce y más con problemas económicos que exceden a dicha regulación. Los fallos en el diseño y la gobernanza del euro, por un lado, y el desarrollo de potentes flujos de financiación exterior que acabaron como inversión inmobiliaria (y deuda hipotecaria), por otro, son los principales culpables de la formación de la burbuja, la emergencia de desequilibrios macroeconómicos dañinos y, a la postre, del inmenso ajuste obligado por la crisis y el legado pendiente aún por digerir. La regulación hipotecaria ha sido el blanco injustificado de las críticas y del reparto de culpas, ya que no puede evitar por sí misma la formación de burbujas y desequilibrios a escala macroeconómica. Tampoco puede contrarrestar la magnitud y dirección de los flujos de financiación internacional, en especial cuando el país receptor comparte moneda y ha dejado de disponer de los tipos de interés y de cambio como herramientas para suavizar el ciclo financiero.

La atribución de culpas no debería recaer, pues, sobre la específica y limitada regulación hipotecaria sino sobre el más amplio perímetro de la regulación financiera y macroprudencial. Y es en ellas donde residen los mayores desafíos. Una regulación adecuada y eficaz encaminada a que las entidades realicen una valoración correcta de los riesgos del balance, de la solvencia del prestatario y del valor de la garantía es tan compleja como necesaria y ha sido contemplada en la directiva europea y en el Proyecto de Ley en una formulación general. Además, sería importante avanzar en la dirección de que la regulación favorezca una toma de riesgos más prudente e incorpore fórmulas flexibles para la devolución del préstamo cuando el deudor sufra una perturbación inesperada y adversa o cuando se desmorona el valor de la garantía hipotecaria que subyace al préstamo.

Por todo ello, la acotada reforma de la regulación hipotecaria que se está tramitando debe animar la discusión sobre estas y otras cuestiones. Con todo, el borrador hace bien en fortalecer la fase precontractual del préstamo hipotecario mediante la creación de un nuevo nivel de verificación material encomendado con acierto a los notarios. Este refuerzo de la transparencia y la protección del prestatario repercutirán positivamente en la seguridad jurídica del mercado hipotecario y de la economía en su conjunto.

«Hace bien en fortalecer la fase precontractual del préstamo hipotecario mediante la creación de un nuevo nivel de verificación material encomendado con acierto a los notarios»

“Implicando a las Administraciones en el desafío digital”

