

UN MERCADO HIPOTECARIO COMPETITIVO Y SEGURO PARA LOS EUROPEOS

A pesar de que el mercado hipotecario equivale al 50 por ciento del PIB europeo, no hay ningún marco legislativo de la UE para los préstamos de este tipo.

ADQUIRIR una vivienda es la decisión de compra más importante en la vida de una persona y casi siempre va acompañada de la petición de un préstamo hipotecario. Sin embargo, son muchos los europeos que no pueden hacer frente a sus hipotecas. Esto se debe a la crisis actual, pero también es una consecuencia de la concesión y contratación irresponsable de préstamos, una práctica que la Comisión Europea quiere combatir con una Directiva con la que espera crear un mercado hipotecario más eficiente.

ELVIRA ARROYO

EN los últimos años han crecido los niveles de endeudamiento de las familias europeas y cada vez les resulta más difícil pagar sus deudas, como confirma el aumento de la tasa de morosidad y de las ejecuciones hipotecarias. Esta situación está relacionada con la coyuntura económica que estamos viviendo, pero además hay que buscar su origen en el comportamiento irresponsable de ciertos operadores del mercado, que contribuyeron a crear la burbuja inmobiliaria tan vinculada con la crisis financiera.

A pesar de que el mercado hipotecario equivale al 50 por ciento del PIB europeo, casi seis billones de euros, no hay ningún marco legislativo de la Unión Europea (UE) para los préstamos de este tipo. Precisamente para evitar que en el futuro se repitan las condiciones que desembocaron en la presente crisis financiera, el Parlamento Europeo acaba de aprobar un proyecto de Directiva sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial.

Su objetivo es crear un mercado único hipotecario más competitivo que ofrezca unas condiciones

equitativas para todos y facilite la actividad transfronteriza. Al mismo tiempo, garantizará que los consumidores que compren una propiedad o acepten un préstamo estén seguros de estar informados de los posibles riesgos y que todas las instituciones que se dedican a estas actividades hagan sus negocios de manera responsable.

Información más clara. Para reforzar la protección del consumidor, la nueva directiva exigirá que las comunicaciones comerciales y publicitarias sobre los contratos de crédito sean claras y no resul-

El objetivo de la futura Directiva es crear un mercado único hipotecario más competitivo que ofrezca unas condiciones equitativas para todos

ten engañosas. Concretamente se prohibirán los mensajes que puedan generar falsas expectativas sobre la disponibilidad o el coste de un préstamo.

También se ampliará la información facilitada sobre el contrato de crédito tanto en la publicidad como en los precontratos. Al mismo tiempo, los Estados miembros garantizarán que el prestamista y, en su caso, el intermediario de crédito, proporcionen al potencial cliente la información necesaria para comparar los créditos disponibles en el mercado. Esta información se facilitará mediante la ficha europea de información normalizada, que deberá recibir el consumidor siempre que se le haga una oferta vinculante para el prestamista. Este formulario es bastante similar a la oferta vinculante que ya regula la normativa español

tado miembro. Hoy por hoy, la mayoría de los consumidores contratan sus créditos hipotecarios en el ámbito local, pero esta limitación dejará de existir con la creación de un mercado interior hipotecario donde impere la libre prestación de servicios, entre los que se incluirá la portabilidad de hipotecas de un país a otro. Esta última opción ha sido cuestionada por la Asociación Española de Banca (AEB), al poner en duda que la operación sea rentable para el ciudadano.

Otra aportación importante para el consumidor es que se regulará la figura del reembolso anticipado, una práctica habitual en los contratos de préstamo hipotecario que se formalizan en España pero no en otros Estados de la UE. A partir de la entrada en vigor de esta Directiva, todos los europeos podrán cancelar sus obligaciones antes de que

profundidad la solvencia del solicitante a partir de la información facilitada por éste y por las fuentes internas o externas que sea oportuno consultar. Para facilitar esta tarea se prevé la creación de bases de datos en cada Estado miembro a las que podrán acceder todos los prestamistas a efectos de verificar dicha solvencia. Si el resultado de dicha evaluación fuese negativo, el prestamista deberá denegar el crédito y explicar al consumidor las razones de la negativa.

En líneas generales, la directiva exige un alto nivel de competencia y conocimientos a los prestamistas y a los intermediarios de crédito, pero además define los requisitos profesionales que deben cumplir los intermediarios de crédito. Para empezar, deberán estar autorizados para desarrollar su actividad, de acuerdo con las normas

Objetivos de la Directiva

- Crear un mercado interior de crédito hipotecario, teniendo en cuenta el trasfondo de la crisis financiera.
- Conseguir que los consumidores gocen de un mercado único eficiente y competitivo, con un alto grado de protección.
- Favorecer la estabilidad financiera garantizando un funcionamiento responsable de los mercados de crédito hipotecario.

la desde el año 1994. Además, el contrato de crédito no podrá celebrarse hasta que el cliente no haya dispuesto del tiempo suficiente para comparar las ofertas y valorar sus implicaciones antes de tomar su decisión final.

La propuesta pretende que esa libertad de elección sea ejercida en el futuro en todo el ámbito de la UE, de modo que el prestatario pueda acceder con facilidad a la oferta de su país y a la de cualquier otro Es

finalice el contrato, con derecho a una reducción del coste total del crédito. En la práctica, cada país supeditará este derecho a ciertas condiciones, en función de las características del préstamo, y se regulará una compensación justa a favor del prestamista.

Requisitos de solvencia. Otra importante novedad es que los prestamistas e intermediarios tendrán la obligación de evaluar en

que establezca su país. Para ello, se regulará una autoridad competente en cada Estado miembro que supervise sus actividades, así como un registro obligatorio. También tendrán que gozar de buena reputación (como mínimo, no tendrán antecedentes penales ni se les habrá declarado en quiebra con anterioridad) y contarán con un seguro de responsabilidad civil profesional que cubra los territorios en los que ofrezcan servicios.



La nueva norma exigirá que las comunicaciones comerciales y publicitarias sobre los contratos de crédito sean claras y no resulten engañosas.

¿Qué información deberá figurar en la publicidad de créditos hipotecarios?

- La identidad del prestamista o, en su caso, del intermediario de crédito.
- Que el producto publicitado es un contrato de crédito y que está garantizado por una hipoteca o por otra garantía comparable sobre bienes inmuebles de uso residencial comúnmente utilizada en un Estado miembro.
- El tipo de interés, indicando si es fijo o variable.
- Los gastos incluidos en el coste total del crédito para el consumidor.
- El importe total del crédito.
- La tasa anual equivalente.
- La duración del contrato de crédito.
- El importe de las cuotas.
- El importe total que deberá abonar el consumidor.
- Una advertencia, cuando proceda, sobre el riesgo de perder el bien inmueble residencial en caso de incumplimiento de los compromisos derivados del contrato de crédito.
- Toda esta información deberá ser fácilmente legible o claramente audible, en función del medio utilizado para la publicidad y comercialización.

Los prestamistas tendrán la obligación de evaluar en profundidad la solvencia del solicitante

La normativa distingue además entre prestamista e intermediario de crédito. La diferencia estriba en que mientras que el prestamista es aquella persona o entidad que se dedica a conceder préstamos en el ejercicio de su actividad profesional o comercial, el intermediario de crédito, también en el ejercicio de una actividad comercial o profesional, se limita a ofrecer dichos contratos, a asistir a los consumidores facilitándoles información o a celebrar los contratos de crédito con los clientes pero siempre del prestamista.

Seminario en Vigo. Medio centenar de representantes de la banca, asociaciones de consumidores y otros sectores relacionados con el mercado hipotecario se reunieron el pasado mes de diciembre en Vigo para debatir diferentes aspectos de esta directiva. El eurodiputado español de la comisión de Asuntos Económicos, Antolín Sánchez Presedo, participó como ponente. El alcalde de Vigo, Abel Caballero, fue el encargado de inaugurar las jornadas junto al director de la Oficina de Información del PE en España, Ignacio Samper. En total fueron invitados al seminario 174 asociaciones y

organismos relacionados con las hipotecas.

Las conclusiones de este seminario fueron:

- Existe un consenso en identificar los excesos cometidos en el pasado y la necesidad de un marco legal comunitario.
- En cuanto a limitar los productos vinculados que las entidades financieras establecen a la hora de conceder una hipoteca, la banca advierte de que son “beneficiosos” porque con ellos el cliente obtiene condiciones mejores en su préstamo.
- Ante esto, los consumidores avisan de que determinados productos como las “cláusulas suelo” de las hipotecas no tienen beneficios para el hipotecado.
- La nueva regulación hipotecaria propuesta por el Parlamento Europeo suscita malestar entre los consumidores por contemplar la dación en pago como algo “opcional y no obligatorio”.
- Asimismo, genera preocupación la protección real que se quiere ofrecer al deudor y piden que se consideren alternativas como la moratoria hipotecaria.
- Por su parte, la patronal bancaria insistió en que se intenta evitar siempre la ejecución del inmueble

y la dación en pago no es la solución, porque con ella se pierde la vivienda.

● La patronal bancaria mostró también sus reservas por la obligación de denegar un préstamo si la capacidad de devolverlo no resulta totalmente positiva en el momento de la firma de la hipoteca, porque con ello se pueden ignorar las posibilidades de una mayor solvencia en el futuro.

● La posibilidad de poder cancelar un préstamo hipotecario en un país que facilite la posterior constitución en otro Estado genera dudas entre los registradores por los problemas fiscales que se podrían producir, al tiempo que la banca cuestiona que sea rentable para el consumidor.

● Los notarios cuestionan que la propuesta no establezca límites a la finalidad del préstamo hipotecario que, más allá de la adquisición de un inmueble, ha servido en ocasiones para financiación de consumo.

● Unida a esta cuestión, el Notariado pide que se tenga en cuenta el riesgo de que las entidades financieras permitan que si la garantía - la vivienda adquirida - se revaloriza, el cliente pueda aumentar su préstamo hipotecario.

● Por el contrario, cuando el inmueble se deprecia, la banca cuestiona el papel y la responsabilidad e independencia de las tasadoras, ya que los préstamos hipotecarios se conceden en función de sus valoraciones.

● Haciendo un paralelismo con la venta de pólizas, los corredores de seguro destacan el papel de los intermediarios que ayudan al consumidor a elegir su mejor hipoteca, aunque la banca considera que en ocasiones en esa mediación se han aportado datos falsos como nóminas irreales para facilitar la concesión.

● También se ha puesto de manifiesto la necesidad de que la evaluación de solvencia de un potencial consumidor sea rigurosa pero flexible. ■