

SANTOS GONZÁLEZ,

PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA

Transparencia en la contratación de préstamos hipotecarios



El pasado mes de julio, el Banco de España publicó la “Guía de acceso al préstamo hipotecario”. Dicha guía se ha elaborado siguiendo el mandato contenido en el artículo 20 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios y en la disposición adicional tercera de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

El mandato lo recibe el Banco de España que elabora la guía “con la finalidad de que quienes demanden servicios bancarios de préstamo hipotecario dispongan, con carácter previo a la formalización de los mismos, de información adecuada para adoptar sus decisiones de financiación”.

Aprovechando la oportunidad de la publicación de la guía (no es la única existente en el mercado, aunque sí la más completa en los aspectos financieros, los aspectos inmobiliarios no se abordan al no ser objeto de la misma), viene a colación el eterno debate de

Los tiempos en los que nos toca vivir requieren que la formación financiera forme parte de nuestro sistema educativo

la información en el mercado hipotecario y si esta es buena, transparente y adecuada para la toma de, probablemente, la decisión más importante de una familia en el ámbito financiero: tomar dinero a préstamo a muy largo plazo para comprar una vivienda.

Y el debate se tornará eterno, porque nos encontramos ante un dilema de difícil solución: ¿cuál es el nivel de información adecuada a cada nivel de formación de los ciudadanos? Desde el punto de vista cuantitativo no nos debe haber ninguna duda de que los niveles de información previos a la contratación de un préstamo hipotecario en el mercado español son muy buenos, comparables al mejor nivel de los estándares europeos.

Esta guía no es más que un nuevo paso adelante en un ejercicio de información transparente que ha venido desarrollando nuestro mercado hipotecario desde su fundación allá por el año 1981, donde la abundancia de información precontractual, ofertas vinculantes, depósito previo de las escrituras en los despachos notariales, además de toda suerte de información de las distintas entidades financieras que, en su “pelea” competitiva, han ido mejorando a lo largo de los años los documentos al servicio de la clientela, así como la capacitación de sus empleados. Todo ello ha contribuido a proveer a los demandantes de préstamos de suficiente información sobre la naturaleza, alcance y responsabilidad del contrato que pretenden realizar.

No podemos olvidarnos del reconocimiento que la ley hace a la función de notarios y registradores en aras del mejor conociemien-

to, transparencia y control del posible carácter abusivo del articulado de los contratos.

Dicho lo cual, en razón a alguna sentencia aparecida recientemente, habrá que tener en cuenta que las sensibilidades y exigencias legales de protección de la clientela son móviles y, por tanto, cambiantes en el tiempo, mientras que los contratos hipotecarios son fijos por 20, 30 o 40 años y, en esa medida, deben ser enjuiciados en el momento de la contratación con arreglo a las exigencias vigentes en esa fecha.

Por tanto, creemos que nuestro nivel de información es muy alto, con una elevada protección legal para tranquilidad de nuestros ciudadanos. No obstante, nos falta responder a la segunda parte de la pregunta que nos hacíamos: ¿cuál es el nivel de formación de los ciudadanos?

Tal vez este es el quid de la cuestión, porque no es responsabilidad de las entidades financieras “asesorar” ni “formar” a la ciudadanía en cuestión de finanzas. Como tampoco le es exigible al fabricante de coches hacerlo sobre mecánica y al de energía sobre “ciclos combinados”, que también afectan al precio. Solo por poner algún ejemplo.

Creo, sinceramente, que más allá de alguna sentencia y de muchas opiniones interesadas, nuestro mercado hipotecario es bueno y está en permanente mejora, como le es exigible a cualquier mercado y más aún de la importancia y el plazo del nuestro, pero lo que requiere, adicionalmente, son niveles de formación que faciliten el asumir de forma más provechosa los niveles de información que se recibe.

Probablemente, debemos pensar que los tiempos en los que nos toca vivir requieren que la formación financiera forme parte de nuestro sistema educativo y, así, cuando en un momento posterior de nuestra vida nos tengamos que “enfrentar” a la TAE, índices de referencia, sistemas de amortización, cancelación anticipada, cláusulas de suelo, etcétera, sean cuestiones más sencillas de decidir, porque comprendemos mejor los elementos a comparar.

Vivimos en una sociedad bancarizada, donde las relaciones financieras forman parte de lo cotidiano y nos debemos acercar a ellas desde la normalidad como a tantas otras cosas producto del desarrollo social y económico y no con la “obligación” de asumir grandes dosis de información en un periodo corto de tiempo, para las cuales una gran parte de la población no está preparada.

No obstante, para seguridad y tranquilidad de todos, los mecanismos legales y las exigencias a todos los intervinientes del mismo actúan para rellenar el posible vacío formativo que los demandantes de operaciones hipotecarias pudieran tener y así poder realizar los contratos con las mejores garantías jurídicas y de adecuación a las múltiples normativas de transparencia y protección de los consumidores.