FOCUS · El proyecto de ley del crédito inmobiliario

El Consejo de Ministros aprobó en noviembre el proyecto de ley del crédito inmobiliario, que podría entrar en vigor en el primer semestre de 2018 así que el Congreso lo apruebe. Este proyecto traspone la directiva europea de crédito hipotecario al ordenamiento jurídico español,[1] si bien también incorpora algunas medidas adicionales como, por ejemplo, su aplicación a los autónomos. Con estos cambios se busca, sobre todo, ofrecer una mayor protección a los consumidores, reforzar la transparencia de este tipo de contratos y dar una mayor seguridad jurídica al sistema financiero.

De este proyecto de ley destacan cuatro pilares que comportarán cambios importantes en el funcionamiento del mercado hipotecario actual. En primer lugar, la norma contempla un abaratamiento de las comisiones por amortización anticipada[2] de las hipotecas que se firmen una vez la ley entre en vigor. Para las hipotecas a tipo de interés variable se podrá pactar una de las siguientes opciones: una comisión máxima[3] del 0,5% del capital reembolsado anticipadamente durante los primeros tres años (posteriormente, del 0%) o bien una comisión del 0,25% durante los primeros cinco años (después, un 0%). Si las hipotecas son a tipo de interés fijo, la comisión máxima será del 4% durante los primeros 10 años y posteriormente del 3%. Recordemos que con la normativa vigente la comisión máxima es del 0,5% durante los primeros cinco años y después del 0,25% para las hipotecas a tipo de interés variable, y sin límite legal para las de tipo fijo.

El segundo pilar del proyecto de ley busca facilitar la conversión de las hipotecas de tipo de interés variable en fijo con el objetivo de favorecer la estabilidad financiera de los hogares ante eventuales subidas de los tipos de interés. La coyuntura actual, con unos tipos de interés en mínimos, es especialmente propicia para incentivar dicha conversión –en España, más del 85% de las hipotecas están ligadas al euríbor, por lo que, en un escenario previsible de subidas de tipos, la carga financiera de muchos de los hogares españoles se verá incrementada–. Las hipotecas a tipo fijo, que no traspasan el riesgo de tipos de interés al prestatario, mantienen la cuota hipotecaria estable hasta el final del contrato y facilitan la planificación financiera. Así pues, las medidas propuestas, que tienen carácter retroactivo y se aplicarían a todos los contratos vivos, incluyen la rebaja de los gastos de notaría y registradores asociados a la conversión de la hipoteca, y la reducción de las comisiones de reembolso anticipado, que como máximo serán de 0,25% del capital pendiente durante los primeros tres años y del 0% posteriormente. Adicionalmente, y relacionado con la conversión de las hipotecas, el proyecto de ley facilita la conversión del crédito denominado en divisa extranjera a euros (o en la divisa en la que el prestatario percibe la mayoría de los ingresos), lo que proporciona protección frente al riesgo de cambio.

El tercer pilar de la norma endurecerá los criterios para que una entidad financiera pueda iniciar la ejecución de un préstamo hipotecario. Así, durante la primera mitad de la vida del préstamo, se requerirá un impago de más del 2% del capital concedido o de más de nueve cuotas mensuales y, durante la segunda mitad de la vida del préstamo, el impago deberá ser superior al 4% o más de 12 cuotas. Este cambio en la ley, que se aplicará tanto a hipotecas nuevas como vigentes, establece un criterio único que contribuye a reforzar la seguridad jurídica de dichos contratos. Adicionalmente se establece un importe sobre los intereses de demora, que será el triple del interés legal del dinero vigente (del 9% en 2017) durante el periodo de demora sobre el principal pendiente de pago.

El cuarto pilar de la propuesta de ley aboga por una mayor transparencia. Por un lado, busca garantizar que el prestatario comprenda las obligaciones económicas y jurídicas del contrato, dándole la posibilidad de acudir al notario para recibir asesoramiento gratuito hasta siete días antes de la firma del contrato (el notario debe dar fe de que dichas obligaciones son comprendidas). Por otro lado, se prohíben las ventas vinculadas (obligación de contratar otros productos junto a la hipoteca, como un seguro), aunque se permiten las ventas combinadas (sin obligación) siempre y cuando se presenten los presupuestos de los productos por separado para una correcta valoración del coste de cada uno de ellos. Finalmente, en cuanto a transparencia formal, se requerirá el uso de una ficha estandarizada a nivel europeo, documentación específica si se dan cláusulas especialmente sensibles y la posibilidad de que el Gobierno apruebe un modelo de contrato sencillo y fácil de entender al que se puedan acoger las partes si lo consideran oportuno.

En definitiva, los cambios introducidos en el proyecto de ley fomentarán una mayor transparencia, seguridad jurídica y protección del consumidor en torno a los contratos hipotecarios. Todo ello debería contribuir a reforzar la estabilidad financiera.

1. Directiva aprobada en 2014 y que se debería haber traspuesto a la legislación nacional antes de marzo del 2016. Todavía quedan varios países pendientes de hacerlo: España, Croacia, Chipre y Portugal.
2. Esta comisión compensa a la entidad financiera por la pérdida que provoca la amortización anticipada.
3. En todos los casos, sin exceder nunca la pérdida financiera que pueda sufrir la entidad financiera.