

La reforma de la ley hipotecaria culminó su tramitación parlamentaria, completando así uno de los procesos legislativos más complejos abordados en materia financiera por el Gobierno sin que se vea afectado por el adelanto de las elecciones generales.

Esta nueva **Ley reguladora de contratos de crédito inmobiliario** entrará en vigor, finalmente, en tres meses, una vez publicada en el Boletín Oficial del Estado (BOE), al aprobarse la enmienda que el PP había introducido en el Senado, frente al mes de plazo que daba el texto original.

Este cambio, que se votó en el Pleno del Congreso junto al resto de enmiendas introducidas por el Senado en la ley, fue respaldado por PP, Ciudadanos, PDeCAT, UPN y Foro Asturias, mientras que PSOE, Unidos Podemos, Esquerra Republicana, Compromís, EH-Bildu y Coalición Canaria se opusieron, sin éxito, a la enmienda.

Nuestra publicación ha pedido a expertos juristas como la catedrática de Derecho Civil de la Universidad Complutense, **Matilde Cuena**, **Fernando Zunzunegui**, socio director del despacho Zunzunegui Abogados, y **Francisco Morote**, de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), su valoración de esta reforma y sus repercusiones más destacadas

## **UNA LEY QUE NO ABORDA LAS CAUSAS REALES DE LA ÚLTIMA CRISIS**

**Matilde Cuena** también es vicepresidenta de la Fundación Hay Derecho. No cree que la ley suponga un gran cambio. “La Ley de Crédito Inmobiliario no supone, a mi juicio, un avance relevante en aspectos clave que tuvieron mucha incidencia en el desencadenamiento de la crisis financiera de 2008”, dice.

“La norma se centra, fundamentalmente, en los abusos en la contratación bancaria. La crisis no surgió por culpa de la falta de transparencia de la cláusula suelo o por la abusividad de la de vencimiento anticipado o la que fija los intereses de demora”, aclara.

**Para esta jurista, “sin negar la importancia de evitar estos abusos, lo cierto es que la concesión irresponsable de crédito hipotecario sin valorar de manera adecuada la capacidad de reembolso de los clientes está en la base de la crisis”.** Y señala que “esta expansión crediticia provocó un efecto inflacionista de los bienes inmuebles sobrevalorados por las entidades, generándose la burbuja inmobiliaria. Este comportamiento irresponsable fue incentivado por una regulación ineficiente que la Directiva 2014/17 trata de paliar con la regulación de la obligación de evaluar la solvencia”.

## **DESARROLLO PÉSIMO**

Este aspecto clave ha sido pésimamente desarrollado en la Ley de Crédito Inmobiliario.

“Las cosas no han cambiado prácticamente nada respecto a la situación anterior a la reforma ¿Qué sucede si, de nuevo, el prestamista no evalúa la capacidad de reembolso o, haciéndolo, concede un préstamo a una persona cuyo test de solvencia es negativo? Este aspecto no lo aclara la ley y transcribe sin más lo dispuesto en la Directiva de Crédito Inmobiliario ¿Hay prohibición de contratar? ¿Afecta tal incumplimiento a la validez y eficacia del contrato con el prestatario el comportamiento del prestamista?”, son cuestiones que deja en el aire.

**Cuena** cuenta que “en otros ordenamientos se han previsto sanciones contractuales, pudiendo perder el prestamista los intereses remuneratorios y moratorios. Nada de esto se establece en la nueva regulación y una enmienda planteada por el Grupo Parlamentario de Ciudadanos que resolvía esta cuestión no fue aprobada en el Congreso de los Diputados a falta de **un voto**.”

“Dicha enmienda habría permitido un control judicial del préstamo responsable, lo que habría supuesto un avance notable en el terreno de la prevención del sobreendeudamiento de particulares”, afirma.

## **PRÉSTAMO IRRESPONSABLE**

**En su opinión, “el préstamo irresponsable provocará sanciones administrativas por parte del supervisor bancario, algo que ya hemos visto que ha dado un resultado pésimo en el pasado. El avance en un aspecto clave es inexistente con esta nueva Ley”.**

Para Cuena “sí hay un tímido avance en lo relativo al flujo de datos de solvencia patrimonial, particularmente en los datos positivos de solvencia que alertan de la ratio de endeudamiento del prestatario, aunque no haya incumplido todavía sus obligaciones y no sea un deudor moroso”.

Esta experta destaca que “la nueva ley prevé la obligación legal del prestamista de consultar bases de datos (CIRBE y entidades privadas de información crediticia) y, en caso de que el prestamista conceda el préstamo, podrá reportar a las oficinas privadas de información crediticia los datos del préstamo concedido”.

**Respecto a esta regulación cree “que refuerza al interés legítimo del responsable del tratamiento de los datos como condición de licitud, sin que sea preciso el consentimiento del cliente. Supone un (tímido) avance hacia la reducción de la información asimétrica en el mercado de crédito que hasta la fecha ha servido para favorecer el préstamo responsable”.**

Para Cuena “es claro que si los prestamistas tienen la obligación legal de evaluar la solvencia, deben gozar de datos de solvencia fiables y deben eliminarse restricciones legales al flujo de datos de solvencia patrimonial”.

## **UNA REFORMA INTERVENCIONISTA Y BUROCRÁTICA**

**Para Fernando Zunzunegui, “La ley de contratos de crédito inmobiliario merece una valoración positiva. Aunque con notable retraso, transpone la Directiva europea que protege a los clientes que se hipotecan para adquirir su vivienda. Estandariza la información financiera y exige al banco evaluar la solvencia del cliente que pide crédito. Se profesionaliza el mercado extendiendo a todos los prestamistas, incluidos lo no bancarios, unas mismas reglas”.**

Confía “en el asesoramiento como la mejor herramienta para proteger los intereses de los prestatarios que se hipotecan. Es una reacción necesaria para hacer frente a la concesión irresponsable de crédito”.

**Zunzunegui destaca que “con esta ley, por vez primera se regula en España el préstamo hipotecario.** Existía una regulación de la hipoteca como garantía del banco prestamista, pero no existía un régimen del contrato préstamo hipotecario. En general, la banca era partidaria de no regular los contratos bancarios”.

Recuerda que, “de este modo, sus prácticas habituales se aplicaban entre las partes, como si de una costumbre se tratara. Ante este vacío legal se ha generado una conflictividad hasta ahora desconocida. Son decenas las cláusulas hipotecarias que los tribunales declaran nulas por abusivas”.

**Otra cuestión que señala es que “la banca reacciona y utiliza la transposición de la Directiva europea para regular el contrato y su clausulado. Busca y consigue un puerto seguro en el reembolso o vencimiento anticipado y en los intereses de demora. Logra fijar un suelo cero a los préstamos hipotecarios, evitando pagar intereses negativos”.**

Al mismo tiempo señala que “la ley añade un trámite en la contratación, una visita previa al notario para que levante acta de que el cliente ha sido informado y entiende los riesgos. De esta forma peculiar se avanza hacia la seguridad jurídica”.

**Para este jurista “el resultado es una ley protectora del consumidor muy intervencionista que añade burocracia y controla precios y comisiones. Dota de cierta seguridad a la contratación de préstamos hipotecarios pero con un sistema alejado del mercado”.**

Y comenta que “España pasa a ser una isla en la que va a ser difícil competir, un mercado cerrado a la competencia de la banca extranjera y a la oferta Fintech”.

### **LA LEY HACE PREVALEZCAN LOS INTERESES DE LA BANCA**

En opinión de **Francisco Morote**, portavoz nacional de la PAH “este jueves se ha aprobado en el Congreso la nueva Ley de crédito inmobiliario, continuista con el proyecto que elaboró el banquero **De Guindos**, que, por tanto, **hace prevalecer los intereses de la banca sobre los derechos de los consumidores establecidos en la Directiva 93/13/CE y posteriores”.**

**Morote** denuncia que la reforma “no implanta en la legislación española la jurisprudencia reiterada del TJUE sobre cláusulas abusivas, y que básicamente consiste en tenerlas por no puestas, y anular todos los efectos que dichas cláusulas hayan producido, sino que intenta moderarlas para suavizar su abusividad sin eliminarla, lo que podemos traducir en una rebaja de la estafa que los bancos pretendían con ellas, el caso más evidente es de las cláusulas de vencimiento anticipado, ya declaradas abusivas por el TJUE en enero de 2017”.

Al mismo tiempo “modera también las siempre abusivas cláusulas de intereses de demora. También **permite a los bancos la cesión total o parcial de los créditos, sin informar a los prestatarios, impidiendo a éstos que puedan ejercer el derecho de tanteo y retracto para favorecer la especulación de bancos y fondos de inversión a costa del derecho a la vivienda”.**

Francisco Morote, de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, cree que se ha desperdiciado una ocasión única para poner a España en los estándares europeos en lo que a derechos de los consumidores se refiere.

El portavoz de la PAH recuerda que **tampoco “establece la dación en pago como forma de solucionar las situaciones sobrevenidas de incapacidad de hacer frente a la hipoteca**, ni limita la responsabilidad al bien hipotecado, por lo que la gente podrá seguir siendo desahuciada y manteniendo deudas impagables y de por vida, como siempre en España”.

**“Gracias a la presión y denuncias de la PAH, hemos impedido que, como pretendían, esta ley fuera retroactiva y afectase también a todos los contratos en vigor**, lo que hubiera supuesto la reactivación automática de los cientos de miles de procedimientos actualmente suspendidos en los juzgados, que esperan la nueva (e inminente) sentencia del TJUE sobre el vencimiento anticipado, no obstante, esta ley impone que cualquier novación de los contratos en vigor, obligará a los contratos resultantes a someterse a ella”, precisa.

**Morote** recuerda, como dato importante, que estamos ante “una ley, que ha sido votada por todos los partidos de la derecha del Congreso, más el PSOE, bajo el mando de Calviño, sin intervención alguna de las autoridades de consumo ni de vivienda”.

**En definitiva, “desde la PAH lamentamos que se haya desperdiciado la ocasión de establecer en España los estándares europeos en materia de derechos de los consumidores, y auguramos futuras sentencias del TJUE en contra de ella, lo que retrasará de nuevo la implantación de tales derechos”.**