



# La reforma hipotecaria amenaza con encarecer los préstamos

JUANDE PORTILLO  
MADRID

El Congreso de los Diputados aprobará este año el proyecto de ley de reforma hipotecaria impulsado por el Gobierno. Se trata de una norma ambiciosa con dos grandes objetivos. De un lado, trasponer la directiva europea de protección del consumidor financiero, para equiparar la protección al resto de la UE, con dos años de retraso. De otro, el Ejecutivo busca introducir más transparencia y seguridad jurídica en el mercado hipotecario para tratar de evitar los abusos bancarios de los últimos años y la creciente judicialización de estos préstamos. Está en juego, sin embargo, otra importante derivada que ha quedado en segundo plano: ¿encarecerá el crédito la reforma hipotecaria?

"No hay que pensar que las familias tendrán menos riesgo y que van a tener hipotecas más baratas. Las entidades financieras van a correr más riesgos pero no van a cobrar lo mismo", advierte el presidente del Instituto de Estudios Económicos (IEE), José Luis Feito. Así lo expuso en la presentación del estudio *Algunas consideraciones sobre la nueva reforma hipotecaria*, cuyo autor, el catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, José García Montalvo, coincide en que la legislación que se prepara encarecerá el crédito.

El pilar de esta tesis es que la reforma hipotecaria introduce cambios que harán al sistema más garantista para el consumidor, restringiendo los márgenes de la banca, que previsiblemente optará por trasladar parte del nuevo coste al cliente. Aunque todo dependerá de la presión de la competencia.

A juicio de García Montalvo, hay dos modificaciones en el actual texto de la

norma, sujeta a posibles cambios vía enmiendas durante su tramitación, que podrían tener especial impacto en el precio de las hipotecas. En primer lugar, se fija de forma universal y retroactiva una nueva cláusula de vencimiento anticipado que complicará que la banca pueda ejecutar los préstamos ante un impago. Actualmente, las entidades pueden iniciar el procedimiento, que abre la puerta al desahucio del inquilino y la adjudicación del inmueble por parte del banco, ante tres impagos del cliente. La cifra supuso una mejora frente al único impago que se estipulaba anteriormente, pero en ambos casos los tribunales vienen declarando abusiva esta condición.

Como respuesta, y siguiendo la doctrina judicial, el Gobierno ha decidido modificar el método de cálculo para introducir nuevas variables cuantitativas. La ejecución hipotecaria solo será posible ante el impago del 2% del total de la deuda, o nueve cuotas impagadas, durante la primera mitad del crédito, que suben al 4% del monto, o 12 cuotas, después. Aunque en los borradores del proyecto se manejaron cifras incluso superiores, la fórmula final ya obliga a la banca a soportar una mayor morosidad antes de tomar medidas, a lo que podría responder elevando precios. Así lo han advertido las patronales financieras cuando se han planteado medidas de protección al consumidor que, en su opinión, podrían desequilibrar el "eficiente" modelo hipotecario español.

En segundo lugar, la reforma modifica las condiciones de reembolso anticipado. En la actualidad, un banco puede aplicar dos comisiones en estos casos. Una por desistimiento, que le permite cobrar hasta el 0,5% del capital amortizado en el pri-



Bloque de viviendas en venta. PABLO MONGE

La premisa oficial es que la norma reduciría los tipos básicos, pero el cálculo se basa en un estudio de 2007

mer lustro de vida de la hipoteca, o un 0,25% en los siguientes años. Y otra comisión, por el riesgo de tipo de interés que asume la entidad, que hoy día no está limitada.

La reforma hipotecaria que tramita el Congreso plantea la posibilidad de cobrar una única comisión. En las hipotecas a tipo variable habrá que elegir si aplicar un 0,5% en los primeros tres años o el 0,25% en el primer lustro. En las de tipo fijo, se fija un límite del 4% en la primera década y un techo del 3% luego.

Las conclusiones arrojadas por el IEE contrastan, sin embargo, con la evaluación previa de la norma que hizo el Consejo de Estado, avalando la premisa oficial de que la reforma elevará la competencia y abaratará el crédito. En su dictamen de la

reforma, el órgano consultivo considera que, gracias a ella, "se prevé una reducción del tipo de interés al que los prestamistas hipotecarios en España se endeudan". Su informe da por buena la tesis de que el tipo medio podría reducirse "hasta en 47 puntos básicos", recordando que en España fue del 2,24% en 2016 frente al 3,5% de Irlanda o el 1,35% de Finlandia, ilustra. El Consejo obviaba, eso sí, que esa rebaja estimada sale del libro blanco europeo sobre la integración de mercados hipotecarios, que data del lejano 2007. La evolución económica tras el estallido de la crisis financiera internacional y los tipos de interés en mínimos históricos que se han alcanzado complican que el cálculo sea aplicable hoy día.

La banca podría trasladar al cliente el coste de asumir más riesgo y cobrar menos comisiones

El IEE prevé un alza de precios y el Consejo de Estado asume una rebaja

## Consecuencias de la nueva ley

► **Seguridad jurídica.** Más allá del impacto en el coste de las hipotecas, el Consejo de Estado analiza en el dictamen remitido al Consejo de Ministros otras potenciales consecuencias de la reforma que tramita el Congreso de los Diputados. De un lado, asume que ofrece más seguridad jurídica y transparencia, garantiza la formación de los comercializadores de crédito y evita que se les remunere por el volumen concedido.

► **Macroeconomía.** El Consejo también espera que más crédito avive el crecimiento económico. El potencial de mejora es del 0,7% del PIB y el 0,5% del consumo privado en 10 años, aunque el cálculo también data de 2007.

► **Competencia.** El órgano consultivo también defiende que trasponer la directiva europea de protección del consumidor hipotecario podría "reducir las distorsiones en el mercado de la financiación inmobiliaria y los costes de las empresas oferentes", con "una mayor competencia" y "una caída en el tipo de interés".

► **Costes.** Finalmente, el Consejo estima que la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE) tendrá un coste de 7,5 millones de euros, a 30 euros por documento, tomando como base las 250.000 hipotecas formalizadas en 2016, según los notarios.