

# HIPOTECAS: LOS SIETE CAMBIOS QUE TRAE CONSIGO LA NUEVA DIRECTIVA EUROPEA

Europa. 1 de octubre de 2013.

**El Congreso quiere que se cree un mercado nacional de subastas de inmuebles.**

Nuevo paso adelante para la futura directiva europea sobre créditos hipotecarios que pretende marcar unos criterios mínimos a cumplir por los Estados. El pleno del Parlamento Europeo (PE) ha aprobado hoy el proyecto de directiva que establece un batería de obligaciones para las entidades bancarias a la hora de informar, asesorar y vender productos hipotecarios. El texto refuerza también los derechos de los deudores durante el desarrollo de los contratos y contempla expresamente la opción de la dación en pago.

Los eurodiputados respaldaron el contenido de la nueva normativa artículo por artículo, pero no han aprobado la directiva en su conjunto. Todavía hay que esperar al trámite más peliagudo. Alcanzar un acuerdo con los Estados miembros antes de la aprobación definitiva. El PE quiere lograr el mayor consenso posible con los países para asegurar que la transposición de la norma europea a la legislación de cada uno de los Estados sea lo más fiel posible al espíritu garantista el texto europeo.

España ha reformado recientemente la legislación hipotecaria. **El Gobierno aprobó en solitario la llamada Ley Antidesahucios** forzado en gran medida por la Iniciativa Legislativa Popular (ILP) por la que 1,5 millones de ciudadanos exigieron la dación en pago retroactiva y la sentencia del Tribunal Europeo de Justicia que impugnaba el procedimiento seguido en España para la ejecución de hipotecas.

Estas son las novedades que propone el proyecto europeo y su impacto sobre la actual normativa española:

**Periodo de reflexión:** el consumidor dispondrá de un periodo obligatorio de reflexión de siete días antes de firmar un contrato hipotecario, o bien del mismo periodo de siete días para retractarse tras la firma.

**Más información:** la directiva fija estándares mínimos para mejorar la información al consumidor antes de firmar los créditos y para reforzar los derechos de los prestatarios durante el desarrollo de los contratos.

Así, antes de firmar cualquier contrato, el consumidor tendrá que recibir, en papel o en formato electrónico, información general clara y comprensible sobre los contratos de crédito para conocer el coste total y las consecuencias financieras a largo plazo.

Igualmente, los bancos o intermediarios tendrán que ofrecer al consumidor información personalizada para comparar los créditos disponibles en el mercado y tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de suscribir la hipoteca.

La reforma de la normativa española prevé, por imposición de un sentencia del Supremo, que el firmante de una hipoteca sea debidamente informado. Así, las

cláusulas que puedan elevar el riesgo para el hipotecado (como las de suelo, techo o las que ligan los intereses a divisas extranjeras) deberán contar con su firma y un texto manuscrito manifestando su comprensión.

**Dación en pago:** se contempla esta opción, que permite saldar la deuda hipotecaria entregando la vivienda al banco, lo que supondría un alivio para los hipotecados con graves dificultades para afrontar las cuotas por culpa de la crisis y evitaría muchos desahucios.

La nueva norma prohíbe que se pueda excluir esa posibilidad cuando la hayan pactado las partes previamente o incluso si no lo hubieran hecho con anterioridad si aceptasen esa solución a posteriori y ante la imposibilidad del consumidor de asumir la hipoteca.

Además la directiva exigirá una “tolerancia razonable” antes de proceder a las ejecuciones y limitará los cargos por impago protegiendo a los consumidores y evitando el sobreendeudamiento a largo plazo.

A raíz de la sentencia del Tribunal Europeo de Justicia, la nueva normativa española otorga a los tribunales la capacidad para suspender cautelarmente un desahucio si el afectado denuncia cláusulas abusivas. Establece además unos requisitos para no ser desahuciado. Unos límites que tanto la oposición como la Plataforma de Afectados por la Hipoteca consideran excesivamente restrictivos y que han desencadenado el recurso del PSOE ante el Tribunal Constitucional.

Según la ley, los ingresos familiares no podrán superar los 1.597 euros mensuales (tres veces el IPREM, un indicador público del nivel de renta) y la cuota hipotecaria deberá suponer al menos el 50% de esa renta. Además, la ley no abre la puerta a cualquier persona sino solo a familias numerosas o monoparentales con dos hijos, así como a las unidades familiares con un menor de tres años.

**Flexibilidad en los pagos:** El texto también incluye garantías de flexibilidad en el pago, por ejemplo eliminando la posibilidad de imponer recargos si el prestatario quiere pagar el préstamo antes de tiempo.

La entidad, eso sí, tendría derecho a recibir una compensación justa por los costes de ese reembolso anticipado, pero no podría imponer multas adicionales para desincentivar esta amortización.

La normativa española pone límite a los intereses de demora que, hasta ahora desregularizados, se situaban en porcentajes que pueden ir desde un 18% a un 30%. La reforma acota la recarga que el banco puede imponer al deudor a un máximo de tres veces el precio del dinero, lo que hoy en día situaría el tope en un 12%. Además, estos intereses no podrán capitalizarse junto al principal de la deuda, como venía ocurriendo, y si el proceso concluye con la ejecución de la hipoteca, los intereses de demora serán la última obligación del deudor, que hará primero frente a los intereses remuneratorios y al capital, por este orden.

**Supervisión:** Para evitar los préstamos irresponsables, las entidades vendedoras de hipotecas tendrían que ser autorizadas, registradas y supervisadas por las autoridades nacionales para asegurarse de que cumplen requisitos profesionales estrictos.

Por otro lado, se reforzarán los criterios de evaluación de la solvencia del comprador, con lo que se busca frenar la concesión de hipotecas a personas que no puedan pagarlas.

**Coto a los productos vinculados:** la directiva prohíbe a los prestamistas hacer ofertas de crédito condicionadas a la compra de seguros y otros productos financieros de un proveedor especificado. Esta prohibición de productos vinculados facilitará a los consumidores el cambio de proveedor.

**Moneda extranjera:** el Parlamento Europeo ha conseguido introducir otros temas no cubiertos en la propuesta inicial de la Comisión, como la imposición de condiciones estrictas para los préstamos en moneda extranjera. Así, el consumidor tendrá que ser informado de que las cantidades pendientes de pago podrían aumentar y con tipos de interés variable y la obligación de presentar una tasación independiente de la propiedad.