

# La banca dice que las enmiendas a la ley hipotecaria dificultarán el crédito

**SIN ALICIENTES PARA PRESTAR/** Si se materializan algunas enmiendas, las entidades se verán indefensas ante los impagos. El tratamiento de la morosidad y el papel de los notarios, entre las principales críticas.

Salvador Arancibia, Madrid

La tramitación del proyecto de ley hipotecaria que tiene lugar en el Congreso de los Diputados provoca fuertes temores en el sector financiero porque entiende que, si se materializan algunas de las enmiendas que Ciudadanos y PSOE han presentado, el mercado de hipotecas podría verse seriamente perjudicado en su desarrollo, ya que las entidades no tendrían alicientes para dar estos préstamos ante lo que consideran indefensión en caso de impagos por parte de los tomadores de este tipo de créditos. Si fuera así, la principal forma de ahorrar que vienen teniendo los ciudadanos se vería en serio peligro.

Cuatro son las cuestiones que más preocupan al conjunto del sector financiero:

1. La posibilidad de que las entidades sean sancionadas en el supuesto de que no se evalúe bien al cliente.

2. El papel que seguirían desempeñando los notarios en los actos previos a las firmas de los créditos

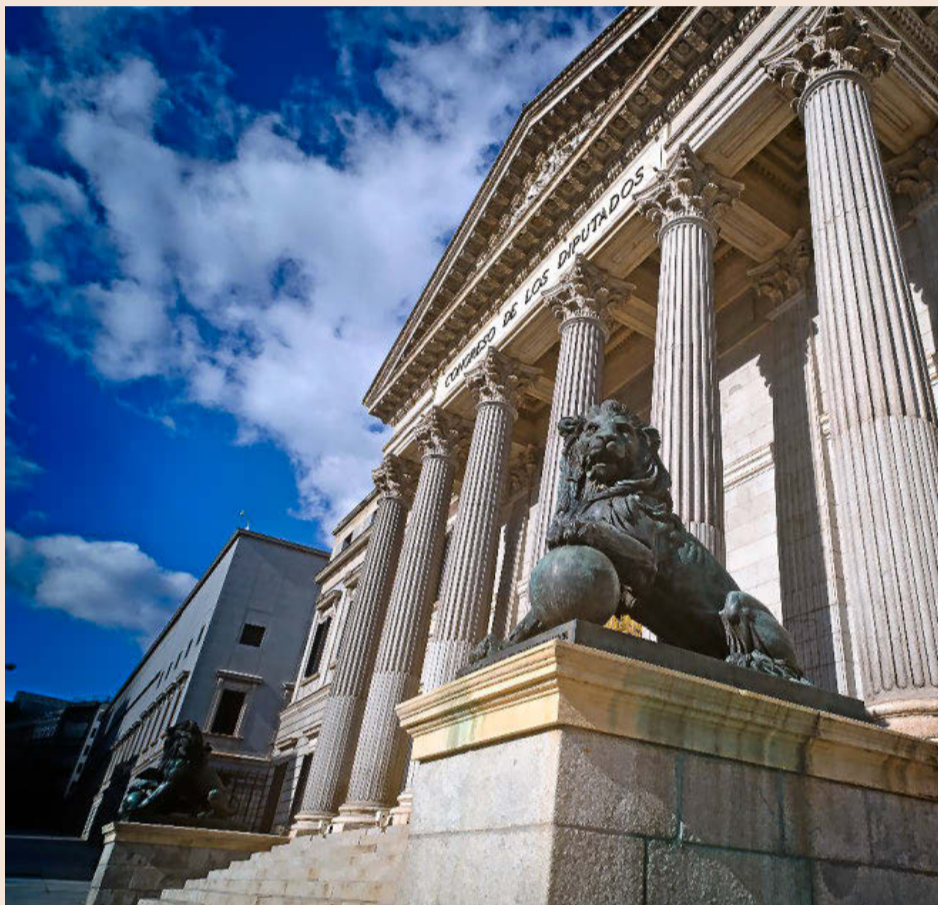
3. El largo periodo de tiempo que se quiere establecer para que los bancos puedan iniciar acciones en el caso de que el deudor no haga frente a los pagos.

4. Y la obligación de que los créditos a interés variable se referencien con el euríbor y no con cualquier otro índice.

El Congreso de los Diputados rechazó las enmiendas a la totalidad que se presentaron al proyecto de ley hipotecaria que el Gobierno remitió a las Cortes para su aprobación y que en la actualidad se encuentra en la fase de análisis y discusión de las enmiendas parciales que todos los grupos parlamentarios han presentado.

En el sector financiero consideran que, si algunas de esas enmiendas salen adelante, el mercado hipotecario podría sufrir un fuerte parón porque las entidades reducirían sustancialmente su interés por formalizar este tipo de préstamos.

Una de las cuestiones que más preocupan está recogida en una enmienda de Ciudadanos en la que se establece la posibilidad de que los bancos sean sancionados civilmente en caso de que, aunque se ha-



Entrada principal del Congreso de los Diputados

ya llevado a cabo una evaluación para medir el conocimiento del cliente de la operación en la que se compromete, si finalmente éste deja de hacer frente a sus compromisos y un juez entiende que no fue bien evaluado (algo bastante difícil de comprobar a posteriori). La entidad puede verse condenada a no percibir ni los intereses de mora ni los establecidos en el contrato de firma de la hipoteca.

## Incertidumbre

En este mismo sentido, otra enmienda presentada prolonga la actual situación de incertidumbre a la hora de saber si realmente el tomador del préstamo ha entendido o no los compromisos que adquiere. Esto es así porque, aunque el proyecto de ley establece la posibilidad de que el interesado pueda consultar el contrato y ser asesorado en su contenido por los notarios días antes de que tenga lugar la posible firma del préstamo, no se recoge la obligación para los notarios de dar fe de que el cliente ha entendido el contenido de las cláusulas del contrato y tampoco de si estas son transparentes o no. En definitiva el procedimiento no da

## En el sector preocupan las condiciones para que los bancos puedan recuperar el crédito

más seguridad que la que se proporciona en la actualidad.

### Recuperar el crédito

Un tercer aspecto que preocupa a las entidades financieras son las condiciones que se quieren establecer para que los bancos puedan iniciar los trámites legales necesarios para recuperar el crédito dado cuando los tomadores incumplen sus obligaciones de pago.

Para la primera mitad del tiempo de duración del crédito contratado, se establece que el deudor tiene que haber impagado al menos el 5% del capital inicial del préstamo y, si los impagos se producen en la segunda mitad del periodo establecido, ese porcentaje se eleva al 10% del total del capital inicial.

Cálculos del sector establecen que, para un crédito a 30 años y con un tipo de interés del 1%, el tiempo necesario para que un banco puede ini-

ciar un procedimiento por impago exige que estos se hayan producido durante 16 meses seguidos en la primera mitad de la vida del préstamo, o durante 32 meses si ocurre en la segunda parte. La enmienda presentada establece que, si el préstamo tiene avales, los plazos crecen hasta 22 y 38 meses, respectivamente, porque el capital impagado debe ser del 7% y del 12%, respectivamente.

Los bancos entienden que esos plazos tan largos pueden provocar una dificultad añadida a las ya existentes para poder desprenderse de los activos dañados, algo que las autoridades supervisoras quieren que se reduzca lo más pronto posible.

Otra de las enmiendas presentadas se refiere a que los préstamos a tipo de interés variable deben estar referenciados al euríbor obligatoriamente, o al tipo de interés que le sustituya, lo que no acaba de entenderse, entre otras cosas porque de todos son conocidos los problemas que ha generado el establecimiento de dicho tipo de referencia y las dificultades que tienen los supervisores para encontrar un sustituto del mismo.

## Una enmienda de Ciudadanos contempla sancionar a los bancos que evalúen mal al cliente

Para complicar un poco más el mercado hipotecario, un grupo parlamentario ha presentado una enmienda en la que se establece la supresión de la comisión de cancelación anticipada para los créditos a tipo fijo, que es el que están recomendando las autoridades como el más favorable para los tomadores, dados los muy bajos tipos de interés existentes.

Esta comisión tiene sentido, se señala en el sector, porque es la garantía para los bancos de que no se quedan descolgados ante una amortización anticipada. Las entidades suelen tratar de ajustar los recursos ajenos que manejan con los vencimientos de sus préstamos. La cancelación anticipada rompe ese cierto equilibrio y por ello establecen una comisión que viene a compensar el riesgo de esa anticipación.

### Retroactivo

Si bien todas estas cuestiones no son firmes en la medida que se trata de enmiendas que deben ser aprobadas o rechazadas por el Congreso, existe en el texto del proyecto de ley otra cuestión que no ha sido enmendada por nadie y que si finalmente la ley se aprueba, entrará en vigor. Si bien prácticamente todos los cambios que se introducen en la nueva ley entrarán en vigor cuando lo haga la ley, hay una disposición que estipula que todo lo relacionado con el procedimiento de actuación en caso de mora afectará tanto a los préstamos que se firmen a partir de la entrada en vigor de la nueva ley como a los que estén vigentes en ese momento, es decir, a los antiguos. Eso significa, por ejemplo, que si ahora el inicio de procedimientos por aparición de la morosidad está establecido cuando se ha dejado de pagar el 2% o el 5% del capital inicial, cuando le nueva ley esté en vigor los porcentajes se elevarán al 5% y al 10%, respectivamente, para todos los préstamos hipotecarios.

## La CNMV autoriza un fondo social de emprendimiento

**PIONERO** La CNMV autorizó ayer la constitución del fondo Creas Impacto, la primera sociedad de capital riesgo auto-gestionada y centrada en la inversión de impacto bajo normativa europea de España, según la firma. En Europa sólo hay diez fondos de emprendimiento social europeo (Fese).

## RBS, beneficiado por una fusión de dos bancos saudíes

**MENOS PARTICIPACIÓN** La fusión de los bancos saudíes Alawwal Bank y Saudi British Bank anunciada ayer permitirá a RBS desprenderse de 4.900 millones de libras (5.600 millones de euros) en activos de los que llevaba años queriendo deshacerse, ya que le penaliza su ratio de capital. RBS tenía una participación del 15% en Alawwal Bank y tras esta fusión pasará a poseer un 5% del grupo resultante, según *Reuters*.

## Goldman lanza un plan para mejorar sus prácticas

**OPERACIONES** Goldman Sachs ha lanzado un plan global de formación para mejorar la cultura y la conducta de los empleados y ejecutivos del banco en las operaciones de los clientes. Los máximos responsables del banco, empezando por su consejero delegado, Lloyd Blankfein, han acudido a sesiones formativas de unas dos horas, junto a sus empleados. El objetivo del plan es mantener las prácticas de Goldman antes de su OPV y su transformación en un grupo financiero global.

## BME Clearing ofrecerá contratos sobre gas natural

**24 DE MAYO** BME Clearing, la cámara de contrapartida central de BME, ofrecerá contratos sobre gas natural desde el 24 de mayo, según informó la compañía. Los contratos se incluirán en el segmento de energía, que comenzó a operar en 2011.

## DWS lanza cuatro ETF socialmente responsables

**GESTIÓN PASIVA** DWS, la gestora de Deutsche Bank, anunció ayer el lanzamiento de cuatro ETF de su marca de gestión pasiva Xtraccers con criterios mediambientales, sociales y de gobernanza. Son fondos pasivos de Bolsa global, Japón, EEUU y Europa.