

# Las nuevas reglas de juego tras la reforma hipotecaria en España

La transposición parcial de una directiva europea permitirá que los bancos cuenten con otros agentes del sector como intermediarios en la venta de hipotecas y, además, podrán hacerlo en toda la UE.

Sergio Saiz, Madrid

Los mercados inmobiliarios se preparan para afrontar la reforma de la ley hipotecaria, que ya ha anunciado el ministro de Economía, Luis de Guindos, aprovechando que España tiene que transponer la directiva europea sobre contratos de crédito entre entidades financieras y consumidores. Aun así, los expertos se muestran cautos, a la espera de ver en qué se concreta el anuncio. "De momento, la única regulación que ha empezado a ser tramitada de manera formal y que transpone, sólo parcialmente, lo dispuesto en la directiva comunitaria es el anteproyecto de ley sobre créditos inmobiliarios", explica Cristina Calvo, socia de derecho inmobiliario del bufete Ashurst.

Aunque esta medida forma parte de una reforma mucho más amplia, si finalmente sale adelante, ya introduce un gran número de cambios relevantes, con una implicación directa no sólo para las entidades financieras, sino también para otros agentes del sector. De entre todas, una de las más relevantes, por su impacto en la comercialización de hipotecas, es que permite a las inmobiliarias ejercer como intermediarios en la venta de créditos. Eso sí, los expertos hacen hincapié en que no podrán conceder hipotecas ellos mismos, sino simplemente hacerlo en nombre de las entidades financieras con las que trabajen. Además, se establece un pasaporte europeo para



Las inmobiliarias tendrán que cumplir varios requisitos para ser intermediarios de créditos.

## El Banco de España llevará un registro en el que se inscribirán quienes quieran intermediar créditos

estos agentes, de forma que puedan hacerlo en todos los países de la Unión Europea.

Eso no quiere decir que la autorización se conceda en cuanto se apruebe el anteproyecto, ya que las inmobiliarias que quieran acogerse a este nuevo sistema para comercializar hipotecas en toda la UE, deberán cumplir una serie de requisitos.

Según establece el borrador que maneja el Gobierno, cualquier interesado en convertirse en intermediario financiero para la adquisición

de una vivienda en otro país de la Unión deberá someterse a un proceso de reconocimiento por parte de la autoridad competente y ser objeto de supervisión permanente a través de la inscripción en un registro que, en el caso español, será gestionado por el Banco de España. Además, para aquellas agencias que sólo trabajen con una única entidad, tendrán que someterse al escrutinio de ésta, ya que, en última instancia, el banco será el responsable ante las autoridades de cualquier infracción del intermediario.

Aun así, no todas podrán beneficiarse de esta medida por igual. Según Sergio Costa, profesor de la Universidad Pompeu Fabra, "las inmobiliarias que hoy están liderando el sector tendrán muchas

## Las entidades financieras deberán supervisar la forma en que un tercero vende sus productos

ventajas, ya que poseen la estructura administrativa y la especialización necesaria que requiere la legislación".

### Requisitos

La lista de requisitos a cumplir por parte de una inmobiliaria para poder comercializar hipotecas es bastante larga. Según explica la socia de Ashurst, deberán disponer de un seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario; contar con los conocimientos mínimos necesarios sobre los productos que co-

mercializan; contar con procedimientos escritos, así como con la capacidad técnica y operativa para el cumplimiento de los requisitos de transparencia que impone la norma (incluso se deberá informar de la remuneración de los intermediarios); ser un agente de reconocido prestigio; disponer de medios internos para la resolución extrajudicial de las reclamaciones de los consumidores; carecer de antecedentes penales por haber cometido delitos graves, ya sea contra la propiedad o relativos al ejercicio de actividades financieras; y designar un representante ante el servicio ejecutivo de la comisión de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

Si cumple estas condiciones, cualquier inmobiliaria podrá comercializar créditos en toda la Unión Europea. Sólo tendrá que comunicárselo al Banco de España y éste se lo notificará al Estado en cuestión. El reconocimiento es automático, siempre que ya tenga el visto bueno de un país de un miembro de la UE. La única excepción que se plantea en la norma es que no se podrán prestar estos servicios en un país donde el banco no esté autorizado para conceder hipotecas. Por ejemplo, en España las inmobiliarias extranjeras sólo podrán ofrecer préstamos hipotecarios de aquellas entidades financieras que tengan permiso (o ficha bancaria) para operar en el país.

## Cambios normativos

- 1 En créditos hipotecarios, sólo podrán percibirse comisiones o repercutirse gastos por servicios que hayan sido solicitados en firme y sean efectivamente prestados o gastos acreditados.
- 2 La comisión de apertura se devengará de una sola vez y deberá englobar la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares.
- 3 La penalización por cancelación total o parcial del crédito estará regulada y limitada, de forma que no podrá ser superior al coste que efectivamente sufra la entidad financiera por facilitar el repago.

- 4 Se prohíbe la venta de productos vinculados, salvo que se ofrezca la contratación del préstamo de manera independiente al resto de productos financieros del paquete propuesto.

- 5 Las entidades financieras están obligadas a formar a sus empleados de manera exhaustiva para que conozcan los productos y servicios que ofrecen a los diferentes prestatarios.

- 6 El anteproyecto pretende evitar que el sistema de remuneración de los empleados de los bancos esté ligado al cumplimiento de objetivos fijados por el número de contratos.

- 7 Las inmobiliarias podrán ejercer como intermediarios en la comercialización de hipotecas, siempre que cumplan ciertos requisitos formales y de supervisión.

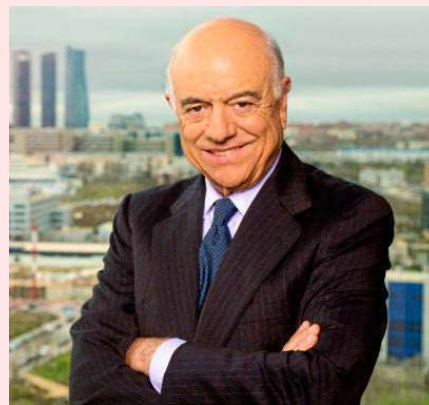
- 8 Se amplían las exigencias de transparencia y los controles. Se deberá informar, por ejemplo, de la retribución que perciben las inmobiliarias por intermediar en la venta de préstamos.

## La banca, a favor de la ley hipotecaria actual

"Cuando hay un cambio de normas a mitad de partido, se perjudica a todos, incluidos los consumidores. Todo esto hace que se encarezcan las prestaciones de hipotecas. Cuantos más requisitos, el producto es más caro y no creo que esto conduzca a nada bueno". Así de claro se mostraba el presidente de BBVA, Francisco González, hace unas semanas durante la presentación de los resultados anuales de la entidad. No se refería tanto a la transposición de la

directiva europea, que el sector lleva esperando tiempo y que llega a España con retraso. En general, todo el mercado se ha mostrado públicamente en contra del objetivo de Economía de profundizar en la reforma de la ley hipotecaria. Incluso el ministro de Justicia se ha decantado a favor del sector, apostando por cambiar sólo algunos artículos. A finales de enero, la presidenta de Banco Santander, Ana Botín, recordó que "el mercado hipotecario ha funcionado muy bien porque existe

seguridad jurídica y transparencia, algo que se debe mantener". El coste de la hipoteca en España "se ha mantenido un punto por debajo de la media europea", lo que ha permitido que "el 83% de los españoles sea propietario de su casa". En la misma línea se ha pronunciado también el presidente de Bankia, José Ignacio Goirigolzarri, al asegurar que "tenemos que preservar un mercado hipotecario que en España ha sido extraordinario para el 98% de las personas".



Francisco González, presidente de BBVA.