

RESUMEN EJECUTIVO

1. La crisis inmobiliaria en España ha tenido consecuencias importantes sobre el mercado hipotecario. El aumento del desempleo unido a la reducción del precio de la vivienda, la tendencia a la sobretasación, los bajos estándares crediticios aplicados por algunas entidades financieras en la fase de expansión hipotecaria y el bajo valor de las adjudicaciones, tras una ejecución hipotecaria, provocaron una situación que no se había vivido en ninguna otra recesión económica en España, a pesar de que la legislación hipotecaria era fundamentalmente la misma. Muchas familias no podían hacer frente a la totalidad de sus deudas hipotecarias con la ejecución de la vivienda provocándose una situación de alarma social.
2. Después de una primera fase de parches (Código de Buenas Prácticas) y modificaciones parciales de las leyes, la sentencia de 14 de marzo de 2013, del Tribunal Europeo de Estrasburgo, señala que algunas de las cláusulas hipotecarias podrían no ser plenamente compatibles con la legislación europea sobre protección del consumidor. Tras esta sentencia se ha producido un alud de cuestiones prejudiciales y declaraciones de nulidad de cláusulas hipotecarias que ha provocado una evidente inseguridad jurídica.
3. Ante esta situación, el Anteproyecto de Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario pretende devolver la seguridad jurídica a los contratos hipotecarios con una nueva ley que traspone la Directiva 2014/17/EU y que tiene en cuenta los principios básicos fijados por la jurisprudencia reciente.
4. La fuerte expansión hipotecaria de los años 2005-2007 provocó la configuración de hipotecas donde una parte creciente del riesgo se trasladaba al cliente a cambio de una reducción de los diferenciales. Debido a la complejidad del cálculo del riesgo trasladado era difícil, para los clientes hipotecarios, tener una visión clara y transparente de todos los costes asociados al contrato que firmaban. En este sentido, es

lógico insistir en que las entidades financieras deben retener la mayor parte del riesgo de estos productos, puesto que su misión es, precisamente, el cálculo y la gestión del riesgo.

5. Dos aspectos destacados del Anteproyecto producen modificaciones en la cláusula de reembolso anticipado y la cláusula de vencimiento anticipado.
6. Desde un punto de vista económico numerosas cláusulas hipotecarias pueden entenderse como una opción financiera y, como tal, debe ser contemplada en el contrato. Si las limitaciones impiden recuperar el coste completo del riesgo a partir de comisiones, entonces el precio (tipo de interés) deberá recoger el diferencial.
7. Las modificaciones de la cláusula de reembolso anticipado y vencimiento anticipado propuestas en el Anteproyecto son más exigentes que las previstas en la Directiva europea. Parece que, de esta manera, se pretenda un *trade-off*: mejorar la seguridad jurídica de las hipotecas a cambio de acotar el coste de algunas opciones.
8. Las consecuencias de ajustar el precio al riesgo de las operaciones, bajo las nuevas condiciones de las cláusulas contractuales, supondrá un aumento del tipo de interés de las hipotecas. Recordemos que el propio Banco de España señala, en la circular contable 4/2016, que los precios deberán cubrir, al menos, “todos los costes de financiación, estructura y riesgo de crédito inherente en cada clase de operación... la concesión de una operación por debajo de su coste evidencia que el precio difiere de su coste razonable...”, concluyendo que dicha pérdida deberá reconocerse en la cuenta de pérdidas y ganancias.
9. Este previsible incremento en el coste de las hipotecas debe interpretarse positivamente. Por una parte, la entidad financiera, que es la especialista en la valoración y gestión del riesgo, debería retener gran parte del mismo. Por su parte, el cliente conoce, de forma más transparente, el coste del producto que contrata al no tener que calcular el valor del ejercicio de algunas opciones específicas. Finalmente, el banco se asegurará de realizar un análisis preciso del riesgo de cada operación para evitar que se produzcan pérdidas ajustadas al riesgo; y el cliente será más consciente del coste de la adquisición de la vivienda a la hora de tomar la decisión.