



CGRE
Club de Gestión
de Riesgos de España

Bruselas urge a reformar la ley hipotecaria en la nueva legislatura

Europa ha vuelto a sacar los colores a España por su legislación hipotecaria. Una normativa que el país está viendo continuamente **corregida a golpe de sentencias**, a menudo emitidas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, y que Bruselas reclama ahora adaptar cuanto antes a los estándares comunitarios.

De hecho, España tenía obligación de transponer la nueva directiva europea en materia hipotecaria antes del pasado 21 de marzo. La falta de actuación en este sentido por parte del Gobierno del PP durante el último tramo de la legislatura o durante su mandato en funciones de los últimos meses, lega al nuevo Ejecutivo que salga de las elecciones del **26 de junio** el deber de reformar la ley hipotecaria a riesgo de que si no la Unión Europea le abra un expediente.

“La Comisión está comprometida con la oportuna transposición y aplicación del Derecho de la UE. Todos los Estados miembros que no notificaron la transposición de la directiva hasta el 21 de marzo de 2016 se arriesgan a recibir un escrito de requerimiento con arreglo al procedimiento de infracción”, advertía la pasada semana el **comisario europeo de Servicios Financieros**, Jonathan Hill, en respuesta a la pregunta planteada por la portavoz de UPYD en el Parlamento Europeo, Maite Pagazaurtundúa, sobre las medidas que se van a adoptar contra España por no haber garantizado la protección de los consumidores hipotecarios.

Hill reveló que la Comisión ha organizado ya seis reuniones para promover la transposición de la norma, la primera de ellas en **abril de 2014**, justo tras la aprobación de la norma. “A pesar de estas medidas de apoyo, no todos los Estados miembros consiguieron transponer la directiva a tiempo”, reconoció Hill. “Que quede claro: el PP y el PSOE, ambos, en los sucesivos gobiernos, evitaron lo que era de ley. Perjudicaron a los españoles y **beneficiaron a los bancos**”, clama Pagazaurtundúa.

La normativa europea supone un cambio sustancial de las reglas del juego hipotecario estableciendo un nuevo nivel de protección para los clientes de la banca. “El principal objetivo de esta nueva directiva es avanzar en la consecución de un mercado único de **créditos hipotecarios**, aumentando la protección de los consumidores y, a la vez, promoviendo la concesión responsable del crédito por parte de las entidades financieras, con el objetivo final de que disminuyan los embargos y ejecuciones hipotecarias”, explicaba tras su aprobación el Banco de España.

La normativa refuerza la transparencia de las hipotecas, obliga a la entidad financiera a facilitar al cliente todas las ofertas existentes en el mercado, facilitándole una copia del contrato antes de la firma y garantizándole un plazo de reflexión de **siete días** tras esta para que pueda retractarse.

Además, elimina los recargos por amortización anticipada, recoge la posibilidad articular la dación en pago (entrega de la vivienda como única condición para saldar un crédito hipotecario), insta a dar un plazo “tolerante” antes de iniciar un procedimiento de **desahucio** y limita los intereses de demora. Materia esta última en la que el Tribunal Supremo tuvo que volver a intervenir la pasada semana para topa en el 2% las penalizaciones hipotecarias al juzgar un caso en que se cobraba un 19%.

La directiva también da poderes a la banca para acceder a más información del particular antes de darle un crédito, evitando concesiones “**irresponsables**”, como las acaecidas en el pasado. Finalmente, la norma pone coto a la llamada venta cruzada, impidiendo que las entidades condicionen la concesión de una hipoteca a la adquisición de productos paralelos como seguros.

Una batería de medidas que en conjunto amenaza con rebajar la rentabilidad que logra la banca con los créditos hipotecarios en un momento en el que el sector ve comprimidos sus márgenes bajo el peso de los **tipos de interés** al 0%.

Un trago duro para el sector financiero, en definitiva, que será el nuevo Ejecutivo quien deba servir si no quiere arriesgarse a recibir una **multa**, con los años que conlleva un procedimiento comunitario eso sí, con remite de Bruselas.

Fuente: http://cincodias.com/cincodias/2016/06/10/mercados/1465579240_470184.html

www.clubgestionriesgos.org

+34 627 566 589

info@clubgestionriesgos.org