

Financiero

Ley Hipotecaria



SANTIAGO SATRÚSTEGUI
Presidente de EFPA España

Aunque haya acumulado años de retraso, la reciente entrada en vigor de la nueva Ley de Crédito Inmobiliario supone una buena noticia porque propiciará un escenario mucho más favorable para el cliente particular, evitando episodios de desprotección que se han repetido en el pasado, ya que mejora la información a disposición del cliente y algunas condiciones de contratación.

El espíritu de la norma, orden directa de la Unión Europea, persigue proteger los intereses de la parte más débil en todas las transacciones hipotecarias: el particular que se dispone a comprar una vivienda. De este modo, la ley exige a las entidades la máxima transparencia para que los deudores cuenten con la información necesaria y dispongan del conocimiento pleno sobre lo que están firmado. La norma trata de desarrollar un esquema general para asegurar que el consumidor disponga y lea toda la información, algo que no ocurría hasta ahora.

De este modo, el cliente podrá elegir un notario al que remitir la documentación y, como mínimo, 10 días antes de la firma de la hipoteca, deberá acudir para que le informe y resuelva sus dudas, levantando un acta gratuita de haber cumplido con esta exigencia legal.

Es importante que, como ya ocurrió con la entrada en vigor de la normativa MiFID II, que armonizaba la regulación sobre los mercados de valores y los instrumentos financieros y estaba inspirada en las premisas de la seguridad, la eficacia y la transparencia de los mercados, sigamos avanzando hacia la máxima protección del cliente y la mejor cualificación por parte del profesional que provee estos servicios financieros.

Con la Ley Hipotecaria, el comprador deberá completar un test para corroborar que conoce la letra pequeña del contrato que firma.

Por el lado de los gastos, a partir de ahora, el usuario solo tendrá que asumir los de tasación a la hora de materializar la compra, mientras que las entidades serán las que asuman los gastos de notario, registro, gestoría y el tan nombrado en los últimos meses impuesto de actos jurídicos documentados.

Además, la Ley de Crédito Inmobiliario permitirá abaratar algunas comisiones que implica esta transacción, como la de conversión de una hipoteca de tipo variable a una de tipo fijo, que no podrá superar el 0,15%, además de la eliminación de las controvertidas cláusulas suelo, que establecía un límite mínimo al interés que se aplicará en la cuota, aunque el tipo de interés bajase.

Lo cierto es que la nueva ley redundará en una mayor seguridad jurídica, que ayudará también a construir un mercado hipotecario más transparente y que evite esos abusos que se produjeron en tiempos pasados. No obstante, la gran duda será comprobar si todas estas modificaciones que se han introducido en la nueva normativa supondrán un abaratamiento real o, por el contrario, encarecerán las hipotecas.

Lo fundamental es que los profesionales de la industria financiera que atiendan a los clientes cuenten con la cualificación correcta, cumpliendo con unos requisitos de conocimientos y competencias exigibles para el personal de los prestamistas, los intermediarios de crédito y demás personal, y que se diseñen planes de formación específicos que permitan ofrecer el servicio más completo al cliente. De ahí que sean tan positivos los requerimientos que incluye la ley para que se regulen esos requisitos formativos que se exigen al personal involucrado y que el Banco de España sea exigente con el listado de títulos que acreditan esos conocimientos y las competencias del personal que realiza estos servicios.

En definitiva, esta nueva ley permitirá mejoras sustanciales en un asunto tan importante y que supone una de las decisiones más cruciales para cualquier persona a lo largo de su vida, en términos de mayor transparencia, garantías de solvencia, rapidez en los procesos y también un mejor acceso a toda la oferta del mercado, gracias a la alianza entre los distintos actores del ámbito inmobiliario. La clave del éxito, como ocurre siempre con todos los temas relacionados con la gestión del patrimonio y las finanzas, está en la combinación entre una buena regulación y un asesoramiento personalizado, riguroso y de calidad.