

OPINIÓN

Buscando el equilibrio

JOSÉ LUIS MARTÍNEZ CAMPUZANO

Calificaciones como “condiciones hipotecarias opacas” o “malas prácticas bancarias” ya se han convertido en algo habitual de tanto escucharlas. Se parte de ellas en análisis superficiales dando por hecho dos conclusiones: las entidades financieras han procedido mal y deben pagar por ello.

El caso más representativo es el de las cláusulas suelo, mezclando la demonización del producto con la sentencia del Tribunal Supremo que solo cuestiona su comercialización en determinados casos concretos. Las cláusulas suelo son una condición tradicional de los créditos hipotecarios, internacional y asentada.

Con garantías de transparencia y claridad, así lo decía la orden de 5 de mayo de 1994, aseguradas por la intervención de un notario. Leo textualmente: “Deberá el notario advertir expresamente al prestatario que se hubieran establecido límites a la variación de los tipos de interés, en particular cuando las limitaciones no sean semejantes al alza y a la baja; el notario consignará expresamente en la escritura esa circunstancia, advirtiendo de ello a ambas partes”. Baste decir, además, que el cliente y naturalmente el notario tienen la escritura unos días (mínimo tres días hábiles) antes de su firma. Es cierto que no todos los bancos utilizaban esta cláusula y que no todos los con-

tratos hipotecarios del mismo banco la incluían. La decisión final de incluirla o no dependía del cliente. Aunque podemos decir dos cosas: 1. En la mayoría de los casos servía para hacer viable en términos de riesgo una petición de financiación; 2. En otros casos servía para abaratar el tipo de interés, considerando precisamente este menor riesgo.

¿Me ven muy defensivo? No es mi prioridad. La posición de los bancos ahora es buscar el equilibrio entre explicar de forma transparente el pasado y ser receptivo a cambios en el futuro. La legislación española de protección al consumidor, especialmente al cliente hipotecario, es incluso más estricta que la europea en mu-

chos casos. Es una buena base para mantener una relación de confianza mutua entre cliente y banco. Con todo, las prácticas bancarias siempre pueden mejorar. En este proceso estamos. Pero es importante recordar que los bancos cumplen la legislación actual hipotecaria y han cumplido siempre con la que en cada momento ha estado en vigor. Esto contrasta con muchas sentencias judiciales en contra de ellos (también las hay a favor) que suponen una cierta inseguridad jurídica al sector. Y hasta indefensión. Especialmente en el caso de las hipotecas, siendo como es la vivienda el principal activo de las familias. Además, también es aceptado de forma casi unánime que el sistema hipotecario español es el más eficiente en Europa: tipos de interés bajos, hipotecas a largo plazo y baja morosidad. Es fundamental preservarlo y estabilizarlo.

José Luis Martínez Campuzano es portavoz de la Asociación Española de la Banca