

Una valoración de la nueva Ley del Crédito Inmobiliario



Juan Carlos Delrieu

Tras décadas de funcionamiento de un mercado hipotecario que ha dado acceso a una vivienda en propiedad a millones de personas en España, la crisis económica que arrancó en 2008 puso en evidencia, con un elevado coste social y económico, algunas debilidades sobre las que se sostenía este mercado.

A pesar del drama social que supuso el hecho de que miles de familias perdieran su vivienda como consecuencia de la crisis, el 94% de los préstamos hipotecarios se pagó sin retraso en el peor momento de la crisis, lo que pone de manifiesto el compromiso de las familias por atender las obligaciones derivadas de una de las decisiones patrimoniales más importantes de sus vidas. Aún así, se ha producido una creciente litigiosidad y una insoportable inseguridad jurídica, por lo que era necesario contemplar la transposición de una Directiva europea que España debía haber realizado hace casi tres años, y adoptar la legislación sobre crédito inmobiliario a las circunstancias actuales para seguir promoviendo el acceso a una vivienda en propiedad en las mejores condiciones posibles.

En este sentido, la nueva Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, aprobada en el Congreso, da un paso adelante en el proceso de clarificación y tramitación de hipotecas, otorga más seguridad al mercado y potencia el sistema de información pero, sobre todo, es una ley que tiende a proteger al consumidor por encima de cualquier otra consideración y cabe esperar que blinde a los bancos y a sus clientes de decisiones judiciales dispares y muchas veces inconsistentes entre sí, con lo que, a la postre, se debería reducir el número de litigios.

Muchos de los aspectos que se regulan en esta nueva Ley tienden a reforzar la seguridad de los clientes bancarios sin un grave perjuicio para el sistema. En este sentido, debe aplaudirse que promueva un riguroso examen de solvencia y de conocimientos financieros que deberán realizar los bancos y los notarios, respectivamente, a sus clientes. De la misma manera que es sano considerar la transparencia con la que la nueva Ley limita algunas cláusulas, promueve la estabilidad y afianza la certidumbre.

Ahora bien, la Ley contiene otros elementos que, si bien mantienen el espíritu de protección al cliente, sí pueden llegar a tener un impacto económico significativo para muchos de los agentes involucrados e, incluso, puede llegar a producir efectos indeseados. En este sentido, vale la pena resaltar el riesgo en el que podría incurrirse sobre la disponibilidad de crédito hipotecario a tipo fijo, debido a las notables limitaciones que la

norma impone sobre la compensación derivada del derecho de los clientes a amortizar anticipadamente su crédito hipotecario. De manera análoga, las restricciones a la ejecución de hipotecas debilitan la garantía de los préstamos, encarecen la financiación de los bancos en los mercados mayoristas y reducen su capacidad para gestionar adecuadamente sus balances.

La Ley Reguladora de Créditos Inmobiliarios se ha aprobado en el Congreso en un momento en el que el sector inmobiliario registra un fuerte dinamismo derivado no solo de unas condiciones económicas muy favorables, sino también como resultado de la constante profesionalización del sector y de la solidez de la banca, mucho más capitalizada y solvente que en el pasado pero, sobre todo, mucho más prudente.

Ahora bien, como la ley es un instrumento vivo, habrá de valorarse en el futuro si reforzar las garantías y la protección al cliente es compatible con el continuado dinamismo del crédito en un momento en el que emergen algunas tendencias que podrían limitar la eficacia

de esta nueva legislación. En concreto, la política monetaria diseñada por el BCE debería comenzar a ser más estricta que en el pasado, como ya de hecho comienzan a señalar algunos índices de referencia como el euríbor, lo que podría empeorar la accesibilidad a una vivienda y requerir un mayor esfuerzo en la compra de una vivienda.

A medio plazo, la conjunción de dos fenómenos paralelos, como es la baja propensión de los jóvenes a tener una vivienda en propiedad (bien por el escaso apego a la tradicional cultura de propiedad en nuestro país o bien por la dificultad de acceder al mercado inmobiliario) y el despegue acelerado de las ciudades como centros de producción de conocimiento, podrían requerir una nueva política de vivienda social y una

política de alquileres que incentive el aumento de la oferta y complementen así la nueva Ley del Crédito Inmobiliario.

A más largo plazo, el envejecimiento de la población en España podría generar una reducción significativa de la demanda orgánica de viviendas, por lo que las políticas públicas deberían orientarse hacia el alquiler, la rehabilitación y la reforma, como ya ocurre en los países más avanzados de la Unión Europea. Una tendencia que en España se agrava al considerar que un elevado porcentaje del *stock* de vivienda está alejado de las mínimas condiciones de accesibilidad y sostenibilidad, lo que podría llegar a cambiar la fisonomía del sector inmobiliario y el mercado hipotecario en el futuro.

En definitiva, la nueva Ley Reguladora de Créditos Inmobiliarios debe ser bien recibida, no solo porque vaya a reducir la litigiosidad y la inseguridad jurídica, sino por su capacidad para moldear en el futuro qué tipo de sociedad y de país se quiere a construir.

Director de Estrategia y de Análisis en la AEB



La ministra de Economía, Nadia Calviño.