



Esteban Sánchez, socio de Analistas Financieros Internacionales (AFI); José García Abad, director de EL NUEVO LUNES; Nuria Díaz, redactora del semanario; Juan Iranzo, catedrático de Economía aplicada de la UNED, y Nicolás López, director de Analisis de MG Valores.

FOTOS: FERNANDO MORENO

La nueva ley hipotecaria, recientemente aprobada por el Gobierno, tiene el objetivo de reforzar la transparencia de los contratos hipotecarios, reducir las comisiones que pagan los clientes y trasponer la directiva europea en materia hipotecaria al ordenamiento jurídico español. Tras la crisis financiera y algunos abusos, el texto, en

opinión de los expertos de El Nuevo Lunes, carga las tintas del lado de la banca, sobreprotegiendo al consumidor, lo que –señalan– tiene el riesgo de que el crédito se endurezca y se encarezca. Encontrar el equilibrio entre los derechos del consumidor y el coste del producto parece difícil.

que hacer un esfuerzo de cualificación adecuada del que vende el producto, que también fue algo que falló”. “Por tanto- continúa- todo lo que se avance en transparencia está muy bien para evitar la información asimétrica. Pero también todos tenemos que asumir nuestra responsabilidad. El que compra algo, una vez asesorado, toma la decisión y tiene que ser coherente con ella”-concluye Iranzo.

### Los expertos alertan de que la norma cae en un exceso de protección del consumidor que endurecerá las condiciones del préstamo

## Nueva ley hipotecaria: menos crédito y más caro

■ Nuria Díaz

Hace solo unos días, el Consejo de Ministros aprobaba el Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario, una norma que ahora está en plena tramitación parlamentaria y que además, al tratarse de una trasposición de una directiva europea, corre prisa puesto que España se enfrenta a una multa de 105.901 euros diarios por cada día de retraso. El objetivo es que entre en vigor en el primer semestre de 2018. El Gobierno asegura que la nueva ley cuenta con un amplio consenso político y que su objetivo es reforzar la transparencia de los contratos hipotecarios, reducir las comisiones que pagan los clientes, evitar avalanchas de demandas contra la banca como las de los últimos meses y también dar seguridad jurídica al sector financiero. Los analistas que conforman el grupo de expertos de El Nuevo Lunes lo tienen claro: la protección al consumidor es el objetivo prioritario. A veces, en demasía, coinciden en señalar.

“Tras la crisis el énfasis en la normativa bancaria se puso en la normativa de solvencia, y hemos asistido a una promulgación de normas de solvencia, liquidez y gobernanza como nunca habíamos visto. Una vez concluida, la que toma el relevo a la normativa prudencial es la

de protección al consumidor”-señala Esteban Sánchez, socio del área de Servicios Financieros de Analistas Financieros Internacionales (AFI). “Esta ley está enmarcada en ese tipo de regulación y normativa que pretende eliminar comportamientos del pasado. Y no es la única normativa en este sentido. Está también, por ejemplo, la de protección de datos”-añade.

Sánchez aporta una segunda reflexión para enmarcar y dar contexto a esta nueva ley hipotecaria y es que supone abandonar el modelo de autorregulación bancaria que algunas regiones como Latinoamérica veían con envidia: la banca europea era capaz de imponerse una regulación que les permitía funcionar de forma casi óptima. “De ese modelo –señala el analista de AFI- hemos pasado a un modelo en que la regulación es el centro. De ahí que se hable de banca aburrida”.

“Dicho esto a modo de introducción señala el analista de AFI- por lo que respecta a aspectos concretos la norma, yo abundaría en dos. En la primera parte, se recoge la obligación para las entidades de una serie de actuaciones que deberían de hecho tener recogidas en sus principios. Ahora la norma exige que figuren porque la autorregulación ha fallado. El propio análisis de evaluación de la solvencia no debería estar

en ninguna norma sino en la actuación de las entidades, pero esto pasa también en la reciente nueva normativa contable del Banco de España. En su anejo en las coberturas de insolvencia tiene un apartado muy amplio sobre políticas y procedimientos, que no tendrían porque figurar en una norma contable”. “Después –continúa- la norma tiene una segunda parte que tiene que ver más con los impactos en las entidades de crédito

Se refiere Sánchez a que con la nueva ley, la cancelación parcial o total estará sujeta a una penalización máxima. En el caso de las hipotecas variables, el límite es del 0,5% en los primeros 3 años y del 0,25% hasta el quinto año. A partir de entonces, la cancelación no tendrá comisión. En el caso de las hipotecas fijas, la penalización es del 4% en los primeros 10 años, porcentaje que se reduce al 3% a partir de entonces. Estos límites solo se aplicarán a las nuevas hipotecas que se firmen tras la entrada en vigor de la normativa.

También se facilita la reconversión de hipotecas en divisas extranjeras a hipotecas en euros, a petición del deudor. La legislación actual no reconoce ningún derecho a convertir en moneda nacional unilateralmente la deuda de un préstamo inmobiliario denominado en divisas.

Sin embargo, la nueva directiva contempla la posibilidad de que el consumidor pueda solicitar en cualquier momento de la vida del préstamo la conversión –en euros o en la divisa en la que percibe la mayoría de los ingresos-, del crédito en moneda extranjera, y como tal se traslada a la normativa española. “Da la impresión –concluye- de que lo que hace es darle siempre la razón al cliente y que las entidades tengan que asumir cualquier impacto sobre la decisión del cliente que a posteriori no resulte acertada.”

El catedrático de Economía aplicada de la UNED, Juan Iranzo, está de acuerdo. “La Ley Hipotecaria actual, que ha durado más de 150 años, ha sido muy eficiente y ha conseguido una gran expansión del crédito hipotecario y también que España tuviera uno de costes más bajos del mundo. Aquí los créditos hipotecarios con tipos más altos del BCE eran más baratos que en EEUU. Y eso hay que resaltarlo”. El *quid* de la cuestión para Iranzo es que hay que conseguir un equilibrio entre los derechos del consumidor y el coste del producto. Y eso es muy difícil. “Un exceso de protección o acaba con el crédito o lo encarece tremendamente”. “Eso no quita que yo no puedo estar más a favor de la transparencia, que es lo que ha fallado, y también de que hay

### Eliminar el riesgo: misión imposible

Nicolás López, director de Análisis de MG Valores, añade que, efectivamente, “es imposible evitar el riesgo. El riesgo y la incertidumbre son inherentes a los productos financieros”. Y, lo explica con algunos de los cambios concretos de la ley. “En el caso de las hipotecas multidivisas, que ahora se facilita la posibilidad de pasarlas a euros, en realidad el consumidor no evita el riesgo porque en el momento en que decida hacer ese cambio a euros, es que ya ha perdido”. “Lo mismo ocurre con la decisión de optar por una hipoteca fija o variable. “Siempre existirá la duda sobre cuál es la que más conviene al cliente. Dependiendo de la evolución futura de los tipos de interés y eso no lo sabe nadie, facilitarte el paso de la una a la otra, como en el caso de las multidivisas, no elimina la incertidumbre”. “Es más –añade- en el fondo lanzan al prestamista a tomar decisiones un poco especulativas. Da la sensación de protegerle cuando dejan en sus manos una decisión que debería ser más sencilla”.

Un aspecto que si valoro positivamente es el endurecimiento de las condiciones para la cancelación anticipada, o sea que el banco ejecute la hipoteca, que ahora da al consumidor un plazo de tres meses y la nueva ley lo amplía a nueve”. “Hay que dar más margen a la gente”. “Pero coincido con mis compañeros en que como ha habido sentencias a favor de los preferentistas o de los accionistas de Bankia, a los que han devuelto el dinero, se ha instalado cierta sensación en la gente de que si pierdes dinero, es siempre por culpa de alguien”. “Si –apostilla Esteban Sánchez, de hecho yo quería resaltar que si a



**Esteban Sánchez: “Tras la crisis, el énfasis en la normativa bancaria se puso en la solvencia. Ahora, en la protección al consumidor”**

**“El único criterio es la capacidad de pagar del cliente. Se le exige a la banca que evalúe si el cliente podrá pagar en escenarios futuros”**



**Nicolás López: “Es imposible evitar el riesgo. El riesgo y la incertidumbre son inherentes a los productos financieros”**

**“Un aspecto que valoro positivamente en la nueva norma es el endurecimiento de las condiciones para la cancelación anticipada”**

algo no ayuda la nueva Ley es mejorar la reputación de la banca”. El analista financiero de AFI explica que al obligar a la banca a incorporar determinadas normas que no cumplía, se protege al consumidor, pero desde el punto de vista de la reputación no ayuda. Hace responsable a las entidades de la buena concesión. Y el único criterio -y por eso no nombra la dación en pago- es la capacidad de pagar del cliente, no la garantía. Es decir se le exige la banca que evalúe si el cliente podrá pagar en escenarios futuros de riesgo. Luego, hasta qué punto la entidad haya sido capaz de pronosticar un escenario de riesgo, abre la puerta a posibles fuentes de inestabilidad”. “Y me refiero a que, por ejemplo, al hacer recaer en la entidad de crédito el análisis de la capacidad de pago en escenarios de crisis, se puede dar el caso de que aquellos a los que habiéndosele concedido luego no puedan pagar, argumenten que la entidad no le hizo un buen análisis del riesgo”. Y lo cierto es que las políticas de riesgo se han endurecido y los diferenciales también. Además ahora te piden -señala Nicolás López- el 20% “a tocateja”, lo que también elimina riesgos”. Lo que está claro -concluyen de acuerdo con Iranzo es que los créditos se van a endurecer y encarecer. López añade que efectivamente el problema está en ser cuidadosos con las concesiones. “Recordemos lo que ocurrió en EEUU con las hipotecas *subprimes* que se concedieron a los colectivos más vulnerables. Creo que es razonable endurecer el crédito en ese sentido porque una de las cosas que se le puede reprochar a la banca es que han ido de “buenos” y han dado crédito -interesa-

damente también en muchos casos- a cualquiera que se lo pidiera”. Es que el préstamo hipotecario es probablemente el activo más importante de la banca. Aproximadamente el 40% de sus activos es préstamo hipotecario y en los años de expansión fue el activo a través del cual crecieron”-añade Esteban Sánchez. El catedrático de Economía aplicada de la UNED, Juan Iranzo, tiene claro cuáles han sido algunos fallos en la ley que ahora se reforma. “Uno de los grandes fallos de la ley hipotecaria actual y que la nueva debería subsanar -señala- es la valoración del activo subyacente. Este sobredimensionado y en este aspecto es importante el papel de

las entidades que se dedican a esto, que están supervisadas por el Banco de España. El que en España no existiera la dación en pago es la razón por la que el crédito es tan barato. Como se decía antes-concluye Iranzo- “nadie da duros a peseta”.

#### Tipos negativos

Y otro de los fallos que señala es que no se puede mantener tipos reales negativos durante tanto tiempo. “Si a ti te regalan el dinero, lo tienes que colocar”-afirma. “Ha fallado la política de regalar el dinero porque eso favorece estos problemas y creo que mientras los tipos estén como están, la cosa seguirá igual”. “En segundo lugar -añade- el que analiza el riesgo tiene que darse cuenta de que no es consistente ningún sistema que se base en la revalorización permanente de los activos. Esa tendencia se ha roto. Se ha visto como los bienes inmuebles suben hasta que suben y después pueden bajar muchísimo. Esto es muy viejo.-señala. “La primera burbuja de la que se tiene conciencia es Antioquía, 300 años antes de Jesucristo, con las tierras de regadío.”.

El sistema también falló en que se pensaba que se había eliminado el riesgo financiero, que los productos de diferente nivel de riesgo se mezclaban en una coctelera y salían perfectos. Esos productos estructurados que estaban llenos de hipotecas subprime. En EEUU estos paquetes estaban poco tiempo en el balance de los bancos porque el exceso de liquidez de los fondos hacía que lo compararan todo, pero la banca en España aún arrastra este problema.

Juan Iranzo resalta que además, el hecho de que todo el sistema esté basado en la capacidad de pago del cliente -ya sea la nómina en el caso de trabajadores o de cash flow en el de empresas- y no en el bien, desvirtúa el concepto crédito hipotecario, la y lo estás convirtiendo en crédito personal. “La primera garantía es la nómina y no el piso que hipotecas”. Y además, añade, preveo que también, indirectamente, pueda afectar al sector inmobiliario: si hay menos crédito, bajaran las ventas que ahora estaban yendo muy bien. Por último, Iranzo señala que la fórmula de amortización no cambia, no se trata de la nueva ley. “Si -apostilla Sánchez- sigue siendo el modelo clásico, el modelo francés de cuota fija, que calcula la amortización a cuota constante”.

En la misma línea se explica el portavoz de la Asociación Española de la Banca (AEB), José Luis Martínez Campuzano, que explica que “en España prevalece la cultura de la vivienda en propiedad, suponiendo la compra de vivienda la principal decisión de las familias españolas. Nuestro sistema hipote-



**Juan Iranzo: “La normativa actual ha sido muy eficiente y ha conseguido una gran expansión del crédito hipotecario”**

**“El hecho de que el sistema esté basado en la capacidad de pago del cliente desvirtúa el concepto de crédito hipotecario”**



**José Luis Martínez Campuzano: “Si cambian las reglas hipotecarias probablemente cambiarán las condiciones de los futuros préstamos”**

**“Los posibles cambios en las normas han de tener en cuenta el elevado peso de los préstamos hipotecarios en los balances de los bancos”**

cario ha permitido que la mayoría de las familias tengan vivienda en propiedad, bajo unas buenas condiciones financieras. En los últimos años hemos visto como las normas actuales hipotecarias han estado sujetas a diferentes interpretaciones judiciales, lo que ha afectado a la confianza de los bancos y clientes. Es prioritario eliminar la incertidumbre jurídica actual, priorizando de esta forma el buen funcionamiento y la eficacia de nuestro mercado hipotecario. Pero también debemos considerar que los posibles cambios en las normas tengan en cuenta tanto el elevado peso de los préstamos hipotecarios en los balances de los bancos como también el ele-

vado plazo de los préstamos, de forma que no supongan un riesgo para la estabilidad del sistema. Por último, también debemos valorar que si cambian las reglas hipotecarias probablemente cambiarán las condiciones de los futuros préstamos, aunque seguiremos teniendo una de las mejores condiciones de financiación a nivel europeo partiendo de la eficiencia y elevada competencia de nuestros bancos”. En resumen, para Martínez Campuzano, el proyecto de ley es uno de los más restrictivos para los bancos desde una perspectiva europea. “Debemos considerar en este punto -señala- que el nivel de inclusión financiera en España de acuerdo con el Banco Mundial es del 98 %, lo que nos coloca como uno de los países donde la inclusión económica se ve muy favorecida por el modelo de financiación existente. Además, los bancos españoles han aprobado durante la crisis, importantes medidas sociales, desde la refinanciación o reestructuración del 18 % de la cartera hipotecaria hasta la dación en pago para los casos más vulnerables. Incluyendo alquileres sociales, la ley de segunda oportunidad, y en casos vulnerables medidas para exoneración de la deuda remanente. En definitiva, los bancos españoles han mostrado que el sistema es también garantista para el prestatario, bajo una elevada flexibilidad desde los bancos.”

Los analistas insisten en que la que hemos pasado no ha sido la primera crisis bancaria española. Iranzo recuerda que Álvaro Cuervo tiene un libro en el que cuenta que en los años 70-80 el rescate de los 51 bancos que necesitaron del fondo de garantía de depósitos ascendió a más de un billón de pesetas.

## El Cupo vasco enciende el debate territorial

■ El debate territorial está servido. Tras la crisis con Cataluña, ahora, la aprobación del cupo vasco, sin que se haya afrontado la reforma de la financiación autonómica del resto, vuelve a soliviantar los ánimos. El Congreso aprobaba hace solo unos días la ley del Cupo vasco con el rechazo de Ciudadanos y de Compromís y la abstención de los dos diputados de EH Bildu, y con la acuñación por parte de Albert Rivera del concepto de “cuponazo” para definir

el acuerdo entre el Gobierno y esta comunidad que le ayuda a sacar adelante los Presupuestos.

“No era el momento de replantear el tema del Cupo seguramente pero el próximo que se apruebe debería tener unas condiciones diferentes a las actuales”, señala el catedrático de Economía aplicada de la UNED, Juan Iranzo. “Todo el asunto de la financiación autonómica hay que replantearlo porque algunos privilegios son discutibles”.

Estando de acuerdo con éste, Nicolás López, director de Análisis de MG Valores, añade que el cálculo del cupo ha de ser más razonable, pero también “hay que poner límites”. “Si las comunidades quieren gestionar su educación, su sanidad, etc... pues tendrán que apretarse el cinturón, no se puede solo pedir y pedir”.

“Ahora hay una tensión entre dos modelos: el de la caja única total y solidaridad total entre ciudadanos, y otro, el de la

corresponsabilidad de las autonomías. Generalizar el concierto vasco sería una forma de ir hacia un extremo de corresponsabilidad fiscal de las comunidades. Si se hace en todas las regiones sería más o menos lo que es la UE, y yo creo que eso no tiene sentido en España”.

Iranzo apunta que en estos momentos, y dado el envejecimiento de la población del País Vasco y la poca inmigración que ha recibido, prescindir del cupo les crearía un gran problema.