

# **ALEGACIONES DE LA ORGANIZACIÓN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS (OCU) AL BORRADOR DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE MODERNIZACIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO, DE REGULACIÓN DEL RÉGIMEN DE LAS HIPOTECAS INVERSAS Y DEL SEGURO DE DEPENDENCIA.**

## **INTRODUCCIÓN**

Desde el punto de vista del consumidor, cualquier medida que suponga una rebaja de los costes ligados a las operaciones hipotecarias es bienvenida. Máxime cuando en las circunstancias actuales, con una dinámica de tipos de interés claramente alcista y un mercado de la vivienda sometido a una constante subida de precios, la financiación de la vivienda mediante préstamos o créditos hipotecarios se antoja crucial para los consumidores.

Es por esto que desde la OCU consideramos positiva la voluntad de la administración de flexibilizar y aportar mayor transparencia al mercado de forma que se brinde al consumidor una adecuada protección a sus derechos y se establezca un sistema eficaz de seguridad jurídica con un coste razonable.

Consideramos sin embargo que es una buena oportunidad para abordar la problemática del consumidor respecto al mercado hipotecario desde una perspectiva global, para de este modo obtener esa adecuada protección y transparencia necesaria para los consumidores. Desde nuestra asociación históricamente hemos detectado una serie de problemas en el ámbito hipotecario que el borrador de anteproyecto tampoco resuelve y que es absolutamente necesario que se contemplan para abordar la totalidad de la problemática que afecta al consumidor en el marco de la contratación hipotecaria.

Es por esto que en primer lugar nos gustaría reseñar los aspectos no contemplados en el reglamento que a nuestro juicio se deberían incorporar.

## **ASPECTOS NO REGULADOS EN EL ARTICULADO DEL ANTEPROYECTO**

En primer lugar nos gustaría señalar que en la práctica no existe libertad para el consumidor a la hora de elegir tanto notario como sociedad de tasación o gestoría que son impuestas por la entidad financiera con diversos argumentos, principalmente que simplifica los trámites administrativos. Sin embargo estas ventajas para la entidad no se reflejan en un menor coste para la el consumidor que es quien finalmente paga las facturas de dichos profesionales. Dado que en la práctica sabemos que es materialmente imposible conseguir una efectiva libertad de elección creemos necesaria que exista al menos un control de los costes a nuestro juicio desorbitados, especialmente cuando se trata de los gastos de gestión.

En segundo lugar, desde la aprobación de la Ley 2/1994 hemos detectado que algunas entidades ofrecen a sus clientes, en lugar de préstamos hipotecarios, créditos con garantía hipotecaria, a los cuales, según las interpretaciones de la actual redacción de la Ley 2/1994, no les es aplicable. El Banco de España es favorable a esta opinión, estableciendo que los créditos no pueden beneficiarse de las ventajas que supone la aplicación de la ley de subrogación. Pero aprovechando estas circunstancias, algunas entidades elaboran contratos de crédito, muchas veces sin informar a los clientes de las diferencias respecto a un préstamo y con características muy similares a las de estos. Así evitan en el futuro perder el cliente con subrogaciones y pueden seguir así cobrando intereses más altos que el resto de entidades. Para ello incluyen además cláusulas que excluyen expresamente la aplicación de la ley de subrogación.

Desde nuestro punto de vista, dichas operaciones de crédito enmascaran una simple operación de préstamo, ya que desde un principio el cliente dispone de la totalidad del límite de crédito y a partir de ese momento se dedica solamente a pagar las cuotas correspondientes, por lo que consideramos que la entidad busca solamente evitar la aplicación de la Ley. Por ello solicitamos la modificación de la Ley 2/1994 para dar cabida en la misma a los créditos hipotecarios y a cualquier otro instrumento de financiación con garantía hipotecaria.

Otro de los costes a los que se enfrenta el consumidor es el de la cancelación de la hipoteca. Una vez finalizado el pago del préstamo, la hipoteca continuará inscrita si no se procede a su cancelación. Dado que se trata de un mero trámite formal y que realizarlo supone tener que pagar al notario y al registrador los mismos aranceles que cuando se solicitó el préstamo, muchos consumidores no lo hacen, lo que da lugar a que en el registro figuren multitud de antiguas hipotecas olvidadas, correspondientes a préstamos ya pagados hace mucho tiempo. Aunque existe un procedimiento de cancelación por caducidad el mismo es complicado y los plazos largos. Por ello solicitamos que la inscripción registral de la carga hipotecaria se elimine de forma automática por caducidad al cabo de cinco años después de la finalización del pago total de la deuda pendiente. Ahora el plazo de caducidad de la carga es de 20 años y es necesario acudir al registro para solicitarla. No debería ser necesaria la solicitud para la cancelación automática, si nadie ha reclamado en ese plazo.

En la Disposición Final Primera del Anteproyecto se modifica la base imponible en el caso de constitución de hipotecas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que supone, salvo subida de los tipos impositivos que lo compensen una rebaja del impuesto a pagar. Dicha modificación también supone de hecho una rebaja en los aranceles notariales y registrales, al ser menos la base sobre la que se aplican. Dado que notarios y registradores son partes interesadas a la hora de interpretar las normas de aplicación del arancel, nos gustaría que se modificara el arancel para que quedara expresamente recogido que la base para su

aplicación, en el caso de préstamos con garantía hipotecaria será el importe del principal de la operación.

Otra de las prácticas que la OCU ha detectado por parte de las entidades financieras en relación a los préstamos hipotecarios es la imposición de costes por operaciones que son obligación de la entidad. Ejemplo de ello es la cancelación de la hipoteca en el registro. Una vez que el consumidor cumple con su obligación, pagar el préstamo, es una obligación de la entidad entregar al cliente un documento que certifique que se ha completado dicho pago, en este caso mediante escritura pública, por lo que no debería cobrar por ello. En otros casos se intenta hacer pagar al cliente los gastos registrales derivados de operaciones de fusión o absorción entre entidades financieras. Sería conveniente por tanto limitar expresamente la imposición de dichos costes al consumidor.

Asimismo sería necesario que no pudieran establecerse en hipotecas con consumidores tipos de interés (ni de demora o de otro tipo) que sean superiores a 2,5 veces el interés legal del dinero, en línea con la limitación que la Ley de crédito al consumo hace para los descubiertos en cuenta corriente. En este caso la limitación además vendría apoyada por que las entidades ya cuentan con una garantía real para el pago de la deuda.

Por otro lado, en los aspectos relativos a transparencia en la contratación de préstamos y créditos para vivienda, hay dos cuestiones que, cuando se desarrolle norma correspondiente, convendría asegurar que las entidades incluyan en el contenido mínimo de las ofertas vinculantes de préstamos:

- En las ofertas donde se hace una propuesta de subrogación del préstamo del promotor, en la compra de vivienda nueva, la entidad debe verificar con la oferta vinculante que el cliente ha elegido libremente la subrogación del préstamo del promotor. Además, para mayor seguridad jurídica del cliente, la entidad debería en dicho documento manifestar que acepta como deudor al comprador de la vivienda que desea subrogarse.
- Las entidades financieras deberían certificar que el contrato de préstamo hipotecario no contiene ninguna cláusula declarada nula por abusiva en sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales de Contratación.

Al final, como conclusión, y pensando en un sistema más avanzado que redunde en menores costes para el usuario, planteamos desde la OCU el por qué no, se podría pensar en recurrir a contratos tipo, mediante modelos previamente formalizados y autorizados, que tuvieran un acceso directo al registro, realizando el registrador el control de legalidad pertinente, sin necesidad de que se instrumenten en documento público y bastando el modelo firmado en

contrato privado. Así podría hacerse con los préstamos y créditos hipotecarios para consumidores. De ese modo, la elevación a escritura pública sería voluntaria para quien quisiera el asesoramiento adicional del notario. Garantizando mediante el control y la autorización de esos contratos la tutela por parte de la Administración de los derechos de los consumidores

## ALEGACIONES AL ARTICULADO DEL ANTEPROYECTO

### Capítulo IV: Penalización por cancelación anticipada.

Art. 6: Con el régimen aplicable a la cancelación anticipada que establece esta nueva norma, serían ya tres sistemas distintos los vigentes que coexistirían, aplicando distintas comisiones máximas de cancelación según la fecha de contratación del préstamo, lo que complica el panorama. Sería deseable que se unificara la norma para que se aplique la nueva ley a todos los préstamos que se cancelen a partir de la entrada en vigor. (Recordemos que la ley 2/94 en su momento hizo algo similar, aplicándose a las operaciones de subrogación hechas tras su entrada en vigor, independientemente del momento de formalización de préstamo (art 1.2 Ley 2/1994).

Art. 8: A los préstamos a tipo de interés mixto se les aplica con esta nueva ley el mismo régimen de comisiones de cancelación anticipadas que a los de tipo fijo. Antes, al ser préstamos en los que el tipo de interés no permanece constante toda la vida del contrato, se les aplicaban los límites establecidos para las comisiones de cancelación anticipada de préstamos variables. Debería seguir siendo igual y así, en el punto 1 del artículo 8 debería eliminarse la parte de la frase que dice: *“en un período igual o inferior a un año desde el momento de la cancelación”*.

En el punto 2 del mismo artículo, se da libertad a la entidad para fijar la comisión por riesgo de tipo de interés (*“...será la pactada...”*) y, dándose las condiciones para aplicarla (que, según los tipos de mercado vigentes en ese momento, dicha cancelación genere una pérdida de capital a la entidad), se aplicará la misma comisión independientemente de la diferencia de tipo de interés contractual y de mercado que haya en el momento en que la cancelación. Así, por ejemplo, es evidente que no genera el mismo perjuicio a la entidad perder un préstamo al 5% si los tipos de mercado están al 4,5%, que si están al 3%.

Por tanto, el importe percibido por la entidad en concepto de penalización por riesgo de tipo de interés no podrá, en total, suponer una ganancia de capital para la entidad y ese será su límite, independientemente del porcentaje de comisión pactado en el contrato.

## Capítulo V: Costes arancelarios y beneficios fiscales.

Artículo 12: Los trámites de la operación de subrogación siguen primando que el cliente permanezca en la entidad inicial, simplemente igualando la oferta de la entidad nueva. Para fomentar la competencia del mercado, el cliente debería tener total libertad para el cambio de entidad y, por tanto, debería eliminarse el derecho de enervación de la entidad acreedora. Así, el procedimiento de la subrogación del artículo 12 debería modificarse en esa línea.

Paralelamente, la comunicación de la entidad oferente a la entidad acreedora (art 12.1 párrafo segundo) bastaría que se hiciera por cualquier modo fehaciente, sin que se deba limitar al conducto notarial.

### D.Adicional Primera: (Hipoteca inversa)

Punto 1: Las ventajas ligadas a la hipoteca inversa establecidas por esta ley no deberían limitarse a que la operación se haga sobre la vivienda habitual. La finalidad de la ley es que se pueda completar la pensión con la hipoteca, en condiciones ventajosas, de un inmueble propiedad del pensionista, para generarse una renta adicional. No tiene sentido limitarlo a la vivienda habitual, si tiene otros inmuebles sobre los que pueda realizar la misma operación.

1.b) 2º párrafo: Tampoco debería limitarse la aplicación de las ventajas de la hipoteca inversa (reducción de aranceles e impuestos) a las operaciones en las que el prestamista sea una entidad de crédito. Para fomentar la libre competencia y permitir que otras entidades puedan realizar la operación sin estar en desventaja debería eliminarse el párrafo citado.

Punto 3. Este párrafo puede representar una limitación para los herederos, porque al decir que “*los herederos podrán cancelar el préstamo, en el plazo estipulado, ....*” podría dar lugar a que la entidad financiera establezca en el clausulado de la hipoteca un plazo excesivamente corto para que reúnan el dinero con el que pagar la deuda pendiente y no perder la casa. Debería establecerse un plazo mínimo para que puedan, bien vender ellos mismos la casa, bien pedir otra hipoteca o buscar otra solución para la devolución de la deuda. Proponemos que este plazo sea, como mínimo, de dos años desde el fallecimiento del pensionista. Así quedaría:

*Los herederos del deudor hipotecario, durante al menos los dos años siguientes al fallecimiento de éste, podrán cancelar el préstamo, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de las rentas satisfechas con sus intereses.*

Punto 4. La ausencia de penalización en caso de cancelación debe extenderse también al caso de que el prestatario cancele la hipoteca en vida y no únicamente en caso de fallecimiento del mismo. No se deben limitar las cancelaciones anticipadas antes del fallecimiento del pensionista, pues pueden ser muchas las circunstancias en las que éste decida acabar con la hipoteca antes de lo previsto, por ejemplo para vender la vivienda, y no se deben poner obstáculos a ello. Por tanto, se debería quitar la parte de la frase del punto 4 que dice: *“que se produzcan como consecuencia del fallecimiento del prestatario o acreditado”*.

Punto 5. De nuevo encontramos otra limitación a la libertad de disponer del prestatario, que debería eliminarse. Se trata de la última frase, que puede interpretarse como una obligación de éste de mantener hasta su fallecimiento la vivienda. Debería eliminarse para que pueda, si así lo desea, transmitir de cualquier modo la vivienda (y por tanto cancelar la hipoteca inversa) antes de su fallecimiento. Puesto que en el punto 4 hemos propuesto que se eliminen las penalizaciones por cancelación anticipada también en vida del prestatario, con ello ya es suficiente y por eso bastaría con eliminar la frase que dice:

*“Salvo pacto en contrario, el prestatario mantendrá la titularidad de la vivienda que constituye la garantía de la hipoteca-pensión hasta su fallecimiento”*.

Por otro lado, esta frase, no es necesaria para asegurar que la operación no implica la transmisión de la propiedad a la entidad, siempre que se le abone al finalizar el contrato, anticipadamente o no, la deuda pendiente. Es suficiente la limitación establecida a la entidad para que no pueda exigir dicha cancelación anticipada en vida del pensionista, pero no se puede limitar la voluntad de éste de dar por terminado el contrato cuando lo desee.

Punto 6: En línea con las modificaciones anteriores, no tiene sentido mantener la salvedad del punto 6 que dice:

*“...y salvo que se hubiera enajenado por estar autorizado para ello la vivienda que constituye la garantía para cobrar la deuda”*.