

En portada

Luces y sombras de los tres meses de la ley hipotecaria

Los notarios aseguran que la normativa ha servido para dar mayor tranquilidad a los clientes, mientras que las asociaciones de consumidores critican que la complejidad de los contratos se mantiene y que los ciudadanos no siempre admiten tener dudas

E. C. / M. M. E.
MADRID

Hace tres meses que entró en vigor la nueva ley hipotecaria, trasponiendo una regulación europea con más de tres años de retraso. Los notarios, que han adquirido un peso preponderante a la hora de verificar la legalidad del contrato antes de su firma y explicar punto por punto el alcance del mismo al cliente, destacan que el primer trimestre desde su puesta en marcha ha transcurrido con absoluta normalidad y que notan al cliente más tranquilo y satisfecho, algo que corroboran las asociaciones de consumidores, aunque con matices, ya que la complejidad de estos contratos no desaparece. El objetivo de la ley es dotar de mayor protección a los clientes al contratar un crédito hipotecario, incrementar la transparencia en la fase precontractual y elevar las obligaciones y costes que asume la banca.

Una de sus principales novedades es que ha hecho recaer en las entidades los gastos de constitución del contrato, incluyendo los costes de notaría, gestoría y registro, excepto el importe de la tasación, que sigue abonando el consumidor para tratar de evitar que el banco imponga una tasadora de su confianza. La normativa también carga sobre las entidades el impuesto de actos jurídicos documentados (IAJD).

Otro de los grandes cambios introducidos por la ley es la obligación impuesta a la banca de remitir toda la información del contrato al notario para que este explique su contenido a solas al cliente 10 días antes de la firma del crédito, verifique que las condiciones cumplen con la legalidad y dé fe de que el interesado ha comprendido todos



La ministra de Economía en funciones, Nadia Calviño. GETTY IMAGES

El descenso en junio en la firma de préstamos podría deberse a la llegada de la nueva regulación, pero también a la desaceleración del mercado inmobiliario

los riesgos que asume. Un procedimiento que, según el Consejo General del Notariado, ha sido bien recibido por los ciudadanos y ha reforzado la seguridad jurídica. "La sensación que notamos en los consumidores es totalmente diferente. La tranquilidad con la que llegan a la fase de información previa y la confianza que se manifiesta, sin presencia de terceros ni representantes de las entidades, hace que salgan muy satisfechos y que, en el momento de la firma, no lleguen con los nervios de antes", detalla el director general de la Fundación Notariado, Pedro Martínez Pertusa.

Un balance en exceso positivo en opinión del presidente de la asociación de consumidores Adicae, Manuel Pardos, que si bien cree que la ley es un avance, se mantiene algo escéptico y duda de que los notarios dediquen al cliente el tiempo necesario para que puedan comprender toda la información. "Hay que tener en

¿Un freno para la firma de nuevos préstamos?

- **Bajada del 2,5%.** Este mes de junio, la contratación de préstamos hipotecarios sobre vivienda cayó un 2,5% respecto al mismo mes del año pasado, lo que supuso el primer retroceso para un sexto mes del año desde 2013, según los datos publicados recientemente por el INE. Los portales inmobiliarios ven en este descenso un efecto claro de la nueva ley hipotecaria, que habría producido un cierto impasse en los consumidores e inversores, retrasando ciertas decisiones de compra ante el cambio legislativo. No obstante, desde Estadística recuerdan que los datos de junio recogen las escrituras públicas firmadas con anterioridad, por lo que, arguyen, todavía sería pronto para analizar el impacto de la normativa. Lo que sí parece es que, en los últimos meses, el mercado inmobiliario está perdiendo fuelle, ya que, por ejemplo, la firma de hipotecas también cayó en el mes de abril (un ligero 0,1%), si bien después se recuperó en mayo. La directora de Estudios de Fotocasa, Beatriz Toribio, cree que no hay que desdénar el efecto de la regulación, aunque apunta igualmente a que el mercado puede estar llegando ya a un momento de estabilización y madurez, tras los fuertes repentes de la demanda de los últimos años, y los aumentos significativos de precios que empiezan a no corresponderse con el presupuesto que manejan los hogares. Además, el presidente de Adicae, Manuel Pardos, insiste que con nueva ley o sin ella, el mercado hipotecario no volverá a las cifras récord registradas durante el boom porque las condiciones "sociales y económicas" ya no son las mismas.

cuanta que el consumidor de hipotecas es casi siempre primerizo, que la escritura tiene más de 30 páginas con términos incomprensibles y que no sería la primera vez que una persona firma algo que no entiende por no parecer tonto", sostiene. Por ello, recomienda a los consumidores que pregunten y repregunten las veces que haga falta y no han miedo a decir que no han entendido algún punto.

Avisa, igualmente, de que las asociaciones de consumidores se van a mostrar muy vigilantes para que el proceso de información en las notarías, que si bien es positivo, no acabe repercutiendo negativamente en los derechos de los consumidores. Esto es, que no baste con la mera comprensión formal –decir que se ha entendido– para eximir de responsabilidad a las entidades con sus clientes, y que se atienda también a la comprensión material –que efectivamente se comprenda lo que se firma–.