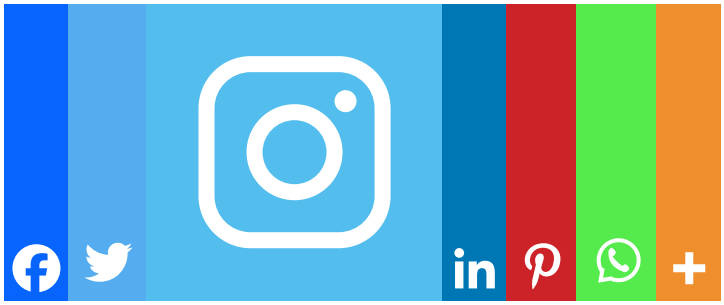
Spread the love



Hipotecas inversas, hipotecas vitalicias y productos financieros complejos destinados a complementar los ingresos de los mayores, ante la incorporación de la Directiva europea de créditos hipotecarios con consumidores.

Universiteti Kadri Zeka, (RKS)

La Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) nº 1093/2010 debiera haber sido incorporada al ordenamiento español el 21 de marzo de 2016 (artículo 41). El retraso motivó el anuncio de recurso de incumplimiento contra el Reino de España por parte de la Comisión Europea. En la actualidad se trabaja en la transposición (comentarios aquí, aquí, aquí, entre otros).

Esta Directiva de 2014 pretende reforzar la tutela del consumidor mediante nuevos mecanismos de información precontractual como la FEIN –*Ficha Europea de Información Normalizada-* ; pero también con la incorporación de derechos de los consumidores, imponiendo mayor rigor en el cálculo del TAE, o mediante la prohibición de contratos vinculados. La Directiva se aplica en particular (art. 3 apartado 1, párrafo a) *a los*

contratos de crédito garantizados por una hipoteca o por otra garantía comparable *comúnmente utilizada en un Estado miembro sobre bienes inmuebles de uso residencial, o garantizados por un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial….*

Vidrieras Catedral Pristina

Llama la atención que pese al sedicente afán de tutela, el legislador europeo excluyó (Preámbulo, 16 y artículo 3, apartado 2, párrafos a-i y a-ii) a los llamados **contratos de crédito de pensión hipotecaria** del ámbito de la Directiva**.** Estos contratos son operaciones, que en palabras del redactor de la Directiva, operan como una hipoteca inversa o como una hipoteca de renta vitalicia (Preámbulo 16). Extraña aún más que el legislador justificase esa opción en que, a su juicio (Preámbulo 16, *in fine*), no comportan la concesión de un crédito y (…) no se hacen necesario evaluar la solvencia del consumidor.

Para más información sobre este producto recordamos que ya tuvimos ocasión de reflexionar sobre productos de liberación de activos como complemento a las pensiones, por ejemplo aquí, aqui, aqui, o aquí. (Y en entradas posteriores a esta, aquí, ; aquí

Y, que ha sido objeto de comentario cualificado, entre otros, en la Revista Notario del siglo XXI aquí, aquí, aquí, aquí

Cabe recordar que el artículo 2 de la Directiva reconoce la posibilidad de los Estados de mantener o de adoptar medidas más estrictas de protección del consumidor. Son muchos los motivos que se podrían aducir para justificar la inclusión (como opción adoptada en España) de las hipotecas inversas e hipotecas de pensión vitalicia, en la norma de transposición nacional.

- En primer lugar, resulta a nuestro juicio incoherente y **criticable la expresión (Preámbulo 16) del legislador europeo en el sentido de que tales productos no incorporan derechos de créditos**. Aún así, el mismo texto (artículo 3-2-a i y ii)

emplea el sustantivo “créditos de pensión hipotecaria” para estos productos que ciertamente incorporan derechos de crédito garantizados generalmente mediante contrato de hipoteca (por ejemplo en la modalidad excluida en el art 3-2-a-i).

- En segundo lugar, las operaciones de pensión hipotecaria excluidas (Art 3-2-ai y 3-2-a-ii) entrañan siempre la contratación de **productos complejos desde la perspectiva financiera y social.** Ya sea porque se vinculan a pólizas de seguros, o porque conllevan consecuencias no sólo para el contratante consumidor sino para su familia, dependientes y herederos.
- En tercer lugar, porque son productos orientados siempre a personas de cierta edad (generalmente de más de 60 años), o discapacitados que recurren a esta vía de liberar rentas en momentos en los que otras posibilidades (como el trabajo remunerado) les están vetadas. Por lo tanto, son en la práctica totalidad de casos, **contratantes que se hallan en situación de especial debilidad.**
- En cuarto lugar, porque los productos a los que nos estamos refiriendo llevan implícito un importante **componente social y de previsión,** para hacer frente a problemas derivados de la capacidad de los sistemas de pensiones públicas, a las necesidades de una población envejecida y a las carencias de unas sociedades cada vez menos dispuestas a prestar atención plena y directa a sus mayores.
- En quinto lugar, porque el mercado de las hipotecas inversas no sólo afecta a la contratación presencial en España, sino que buena parte de los conflictos que se están dirimiendo judicialmente alcanzan a contratos suscritos por **extranjeros, residentes o no en nuestro país**, que en muchos casos obtuvieron información precontractual a través de intermediarios, por medios electrónicos, lo que conlleva dificultades adicionales para una **gobernanza electrónica** eficaz de los servicios y productos financieros destinados a consumidores en el mercado interior europeo, y en el mundial (recuérdese que son muchos los extra-comunitarios que adquieren viviendas en España).

Cierto es que en España la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios en su artículo 32 incorporó algunas medidas tuitivas y de información específicas para estos consumidores, pero en ningún modo aborda

el conjunto de cuestiones que conlleva la práctica comercial de las hipotecas inversas y productos semejantes (por ejemplo la contratación vinculada de seguros, la posibilidad de que la suma de intereses supere el valor hipotecado, etc.). También es verdad que existe una Guía del Banco de España sobre Hipotecas inversa que, por cierto, califica estas operaciones como una «modalidad de préstamo hipotecario. Y es igualmente sabido que los tribunales han ido configurando una línea interpretativa tuitiva relevante (se dio noticia aquí, aquí , aquí, aquí entre otros lugares). **Pero, no lo es menos que seguir legislando parcialmente o transponiendo tarde y a golpe de mínimos no está resultando beneficioso, como se está viendo en el agitado panorama de reclamaciones frente a productos financieros de destinadas a los consumidores en España.**

Drafted within the GreenTech West Balkans Project of the European Commission. We thank the support received by the Kadri Zeka University in Gjilan and the Faculty of Computer Science in the context of the multidisciplinary Master Program «e-Governance».