



CONGRESO DE LOS DIPUTADOS
SECRETARÍA GENERAL
REGISTRO GENERAL

20 NOV. 2023 10:53:36

Entrada **4431**

Sobre las hipotecas REDAL

Competencia
Subcompetencia
Tipo Expediente

Competencias de la Cámara
Control e información
184-Pregunta al Gobierno con
respuesta escrita.

Fdo.: Fèlix ALONSO CANTORNÉ
Diputado

Fdo.: Carlos MARTÍN URRIZA
Diputado

A LA MESA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Al amparo de lo establecido en el artículo 185 y siguientes del Reglamento del Congreso de los Diputados, los diputados adscritos al **Grupo Parlamentario de PLURINACIONAL DE SUMAR** formulan las siguientes preguntas dirigidas al Gobierno, para su respuesta escrita.

El número de ejecuciones hipotecarias sobre viviendas habituales se situó en 11.556 en 2022, una cifra que representa un 5% menos de las que se produjeron en 2021, cuando se registraron 12.166, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). La cifra del año pasado, pese a que supera a la que se registró durante el periodo 2019-2020 (cuando no se alcanzaban las 10.000 ejecuciones hipotecarias anuales), está muy lejos de los peores números del periodo 2014-2016, cuando todavía se estaban sufriendo las graves consecuencias de la crisis económica iniciada en 2008, con la quiebra de Lehman Brothers.

Por otro lado, el cambio en la política del Banco Central Europeo (BCE) en cuanto a las subidas de los tipos de interés conlleva también aumentos en los precios de las hipotecas de los consumidores que han suscrito su vivienda a interés variable, lo que supone una pérdida gradual de poder adquisitivo y, en el peor de los casos, no poder hacer frente al pago de la hipoteca.

Sin embargo, el informe financiero sobre el sistema 'redito ad libitum' (REDAL) en los contratos hipotecarios, encargado por la Dirección General de Consumo del Govern balear al matemático Guillem Bou, permite evitar el desahucio y flexibilizar el pago de la deuda en determinadas hipotecas firmadas antes del 2011 ya que, según demuestra, se rubricaron pese a contener graves errores, cláusulas abusivas, falta de transparencia financiera y otro tipo de irregularidades.

Qué es una hipoteca *Redito ad Libitum* (REDAL)

El informe detalla las circunstancias en las que los afectados por graves errores o cláusulas abusivas en sus hipotecas podrán reclamar para sus préstamos la calificación de REDAL. En un contrato hipotecario definido de manera correcta deben establecerse dos acuerdos financieros: los intereses que se pagarán mensualmente por el dinero prestado por el banco y la cantidad de capital que se amortizará cada mes para devolver el préstamo. Estos acuerdos se suscriben mediante dos fórmulas: los intereses devengados y las cuotas. La suma de ambas se conoce como cuota mixta, es decir, la suma de la cuota de intereses más la cuota de amortización.

En el caso de los contratos en situación REDAL, falta la fórmula o el pacto financiero que determina el importe de las nuevas cuotas cuando se cambia el tipo de interés del préstamo. En algunos casos, señala el informe, resulta que la fórmula para el correcto cálculo de las cuotas es errónea; en otros, la fórmula de las cuotas contradice la fórmula de los intereses; también puede ocurrir que el contrato sea correcto, pero que los conceptos y el lenguaje técnico utilizado solo sea comprensible por profesionales con conocimientos de economía o matemática avanzada. Y esto último también es irregular.

Los autores del informe citado incluyen la respuesta que dio el Banco de España sobre esta cuestión, que indica tajantemente que “un contrato financiero no puede usar tecnicismos que un consumidor no entienda”. En un caso así, la Audiencia Provincial de Madrid sentenció que no había pacto financiero porque “una de las partes había escrito una parte del contrato con un lenguaje interno de la organización que no era el de la otra parte (el lenguaje de todo el mundo, el externo a la organización)”.

Por tanto, el informe identifica cuatro tipos de contratos de préstamo o crédito hipotecario que tienen un sistema de amortización REDAL: esto ocurre cuando no se ha pactado un importe determinado para la cuota mensual que resulta al cambiar el tipo de interés; cuando contienen un pacto financiero erróneo sobre el importe de la cuota mensual; los que sí que incluyen dicho pacto pero que solo son correctos en el marco del lenguaje especializado de la entidad bancaria y, por último, cuando hay un pacto sobre el importe de las cuotas pero las carencias informativas impiden que el consumidor lo pueda entender. En estos últimos casos, los autores destacan que existe falta de transparencia: el contrato puede ser engañoso, omite información o incurre en abuso.

Del mismo modo, afirman los expertos, como en los contratos que merecen la calificación de REDAL no se ha pactado correctamente el importe de las cuotas, pero sí que estas tienen que ser mixtas (la suma de la cuota de intereses más la suma de la cuota de amortización), el consumidor no incumple el contrato si paga una cuota mixta de cualquier importe, el que él mismo decida, siempre que la cuota de amortización sea al menos un céntimo superior a la de los intereses. Esta opción le permite renegociar la cuota si por dificultades no puede hacer frente al pago mensual tras las últimas subidas, debido al aumento de los tipos de interés. De este modo, incluso, se puede evitar un desahucio.

El informe también recuerda que la mayoría de los contratos hipotecarios que se firman en España lo hacen mediante el método francés: un sistema que perjudica al cliente porque oculta el riesgo de la amortización lenta. En consecuencia, ante una situación de impago, el consumidor se enfrenta a una

deuda enorme, a diferencia de lo que ocurre con el método alemán, que tiene una amortización exacta y proporcional al tiempo de vida del préstamo. El método alemán beneficia a los consumidores en términos de cantidades absolutas porque, a diferencia del método francés o la hipoteca creciente, han acabado pagando menos intereses a la banca una vez liquidada su deuda con la entidad.

La hipoteca creciente, señalan los autores del informe, es un producto que la banca vendió durante el periodo 2000-2008 a los clientes bajo el argumento de que “su sueldo crecería mucho a lo largo de los años, debido al simple coste creciente de la vida”. Por este motivo, la entidad financiera presentaba un plan de pagos donde solo eran altas las cuotas mensuales de los últimos años del préstamo. Sin embargo, el método de cuota creciente es el más beneficioso para el banco y el que más riesgos entraña para el cliente, ya que es el que más intereses paga y el que más lentamente amortiza el préstamo.

Pese a todo, y aunque el Banco de España reconoce la existencia de las hipotecas susceptibles de ser calificadas de REDAL -que conoce desde el año 2002-, no ha informado de dicha situación a los consumidores ni se ha comunicado con las autoridades competentes sobre la naturaleza de estos préstamos, según aseguran los autores, quienes afirman que si tal circunstancia se hubiera sabido y explicado con transparencia hubiera surgido una vía para solucionar, en parte, el problema de los desahucios. ***“Si el Banco de España era conocedor del problema REDAL ya en 2002, hubiera podido hacer algo en la grave crisis de 2007-2008”, destaca el informe y añade que ante “la avalancha de desahucios”, el Banco de España podría haber pedido al poder legislativo que desarrollara normas o incluso podría haber publicado circulares que “hubieran supuesto, sin duda, una mayor protección de a los consumidores”.***

“En efecto, la primera exigencia desde el punto de vista de la transparencia y defensa del consumidor es que el deudor pueda calcular y verificar autónomamente con exactitud la cuota de amortización del préstamo que le exige el prestamista, cosa que en un préstamo a interés variable necesita hacer cuando menos en el momento de estudiar posibles ofertas alternativas, en el de la contratación y cada vez que corresponda actualizar el tipo de su préstamo”, detalla, sobre esta cuestión, la Asociación Hipotecaria Española (AHE), organismo que agrupa a los bancos y otras entidades de crédito. La AHE advierte de que los préstamos susceptibles de ser calificadas como REDAL ***“esconden mala fe”***, ya que no se respetan los derechos de los consumidores ni tampoco la libre competencia.

Las resoluciones del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), de manera reiterada, establecen que la Directiva 93/13, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores tiene que interpretarse siempre en los contratos hipotecarios en el sentido que el consumidor debe conocer ***“basándose en criterios precisos y comprensibles, las consecuencias económicas, potencialmente significativas, de dicha cláusula sobre sus obligaciones financieras”***.

Debido a los problemas que suscitaron las hipotecas REDAL, y pese a que el Banco de España, organismo supervisor, era conocedor de la situación al menos desde el 2002, no actuó hasta finales de 2011. En una orden del 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, indica que ***“si el tipo de interés aplicable fuera variable o variable limitado, la entidad incluirá ejemplos numéricos que indiquen claramente de qué modo los cambios en el pertinente tipo de interés de referencia afectarán al importe de las cuotas”***. El Banco de España añade que estos ejemplos de variación del tipo de interés ***“serán realistas y simétricos, y ofrecerán siempre información sobre los efectos de supuestos desfavorables”***.

El Alto Tribunal europeo ya advertía, en la Directiva 93/13, de que el prestatario debe conocer la carga económica del contrato. ***“El cambio legislativo es la prueba de que se incumple una directiva europea de protección al consumidor, luego es obvio que el contrato anterior a la Orden EHA/2899/2011, si no adjunta una tabla de escenarios sobre el importe de las cuotas, no es válido”***.

A pesar de toda esta cobertura legislativa proveniente de la Unión Europea, a la que España está vinculada, y a pesar de las resoluciones del Banco de España, observamos en la actualidad una cantidad ingente de resoluciones judiciales que:

- a) Argumentan que las resoluciones del Banco de España no son vinculantes y, por tanto, fallan a favor de la entidad financiera cuando presenta liquidaciones de saldo impuestas, que no emanan del contrato de préstamo.
- b) Contienen auténticos despropósitos científico-técnicos, pues los magistrados ejercen de financieros y se atreven a corregir fórmulas complejas (normalmente de manera errónea) o a sentar cátedra con argumentos financieros totalmente falsos con los que justifican sus resoluciones.

- c) Se da, en definitiva, una falta de tutela judicial efectiva por incumplimiento de las directivas de la Unión Europea en materia de contratación hipotecaria.

¿Cuál es la posición del Gobierno en relación con la falta de transparencia y la falta de pacto en algunos contratos hipotecarios que ocultan al consumidor la carga económica y las obligaciones financieras, como las mencionadas en el texto?

¿Cuáles son las medidas que el Gobierno tiene previsto tomar para abordar la imposición de una amortización no pactada por parte de las entidades financieras para aquellos contratos hipotecarios que no se ajustan a una buena práctica legal?

¿Cuál es la importancia, según el Gobierno, de evitar la imposición de una amortización no pactada en los contratos hipotecarios y cómo planea garantizar que se respeten los derechos de los consumidores en este aspecto?

¿Cuál es la posición del Gobierno con respecto a la certificación numérica de la deuda en los procedimientos de ejecución hipotecaria, especialmente en los casos de contratos REDAL, y cómo se planea abordar la confusión que puede surgir en este proceso?

¿Cuáles son las medidas que se están tomando para garantizar la protección de los consumidores en estos casos?

¿Cómo planea el Gobierno abordar los casos en que los consumidores se enfrentan a una quiebra debido a la imposición unilateral de una amortización no pactada por parte de las entidades financieras en los contratos hipotecarios, y cuáles son las medidas de apoyo financiero que se pueden ofrecer?

¿Qué pasos ha dado el Ministerio de Consumo en su investigación de los contratos REDAL y cuáles son las sanciones o medidas correctivas que se están considerando para las entidades financieras que han incumplido las normativas de transparencia en estos contratos hipotecarios?

¿Cuál es la posición del Gobierno con respecto a la certificación por parte de fedatarios públicos y apoderados bancarios en los procedimientos de ejecución hipotecaria, donde certifican la supuesta

validez de liquidaciones de préstamos que no emanan de los pactos financieros de las escrituras? ¿Se están evaluando cambios en la legislación para mejorar la protección de los consumidores en este aspecto?

¿Qué recursos y programas educativos tiene el Gobierno previsto implementar para ayudar a los consumidores a comprender mejor los términos financieros de los contratos hipotecarios y a tomar decisiones informadas antes de firmar un préstamo hipotecario?

Palacio del Congreso de los Diputados
Madrid, 20 de noviembre de 2023

Fèlix Alonso Cantorné
Diputado

Carlos Martín Urriza
Diputado