

## NUEVA REGULACIÓN DEL SISTEMA HIPOTECARIO EN EEUU

*Alicia Agüero Ortiz*  
*Centro de Estudios de Consumo*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

La Oficina de Protección Financiera al Consumidor de los Estados Unidos, publicó el pasado 10 de enero de 2013 una nueva regulación del sistema hipotecario con la intención de proteger a los compradores de viviendas y al sistema financiero en general, evitando que pueda volver a producirse una nueva crisis como la provocada por las hipotecas “subprime” o “hipotecas basura”. Para alcanzar dicho objetivo, impone a los prestamistas criterios más exigentes de comprobación de la capacidad de reembolso de los solicitantes del préstamo. Además, establece requisitos y prohibiciones específicas para las “hipotecas de alto coste”.

Esta norma será complementada con nuevas regulaciones que establezcan un régimen de “hipotecas cualificadas”, de menor riesgo y carentes de características perjudiciales para el consumidor, como alternativa a las hipotecas de alto coste. Con ello se pretende reanimar el mercado hipotecario, garantizando a los inversores que las hipotecas que compran no suponen un riesgo alto, incentivando las hipotecas sanas frente a los famosos “activos tóxicos”. A continuación analizaremos las principales modificaciones que contiene esta nueva norma, que entrará en vigor el 10 de enero de 2014.

### **1. Concepto de hipoteca de alto coste**

Se entiende por hipoteca de alto coste cualquier operación de crédito o préstamo garantizada con la vivienda habitual del consumidor en las que:

- a) La tasa de interés anual aplicable a la operación supere la tasa de interés media para una operación similar en más de:
  1. 6,5 puntos porcentuales para una operación de primer gravamen cuando la cuantía del préstamo es superior a 50.000 \$.
  2. 8,5 puntos porcentuales por una transacción de primer gravamen si la vivienda es propiedad personal y la cuantía del préstamo es inferior a 50.000 \$.

3. 8,5 puntos porcentuales por una operación de segundo gravamen (o gravamen subordinado).<sup>1</sup>
- b) O en las que los puntos y honorarios totales de la operación excedan de:
1. El 5 % del total del préstamo cuando la cuantía de éste sea de 20.000 \$ o más, (cantidad que ha de ser revisada anualmente según la variación porcentual del índice de precios al consumo).
  2. La menor de las siguientes cantidades: 8% del total del préstamo, o 1.000 \$, en préstamos de menos de 20.000 \$ (valor que ha de ser actualizado anualmente)<sup>2</sup>.
- c) Así como aquellas en las que, de conformidad con las condiciones del contrato de préstamo o línea de crédito, el prestamista pueda imponer penalizaciones por amortización anticipada, habiendo transcurrido 36 meses desde la consumación del contrato o apertura de la cuenta. O pueda imponer penalizaciones por amortización anticipada que excedan del 2 % de la cuantía amortizada anticipadamente<sup>3</sup>.

Estas previsiones no resultan de aplicación a hipotecas inversas, operaciones de financiación para la construcción de la vivienda, hipotecas contratadas con las Agencias de Financiación para la Vivienda, ni a las realizadas de conformidad con el Programa de Préstamo Directo del Departamento de Agricultura y Desarrollo Rural de los EE.UU.

## **2. Obligación de información y plazo de entrega de documentación al consumidor en hipotecas de alto coste**

El prestamista debe suministrar al solicitante del préstamo, con al menos tres días de antelación a la consumación del contrato o apertura de la cuenta de una hipoteca de alto coste, la siguiente documentación:

- a) *Aviso* que contenga la siguiente declaración: “Ud. no está obligado a concluir este acuerdo por el hecho de haber recibido esta documentación o haber firmado la solicitud de préstamo. Si Ud. obtiene este préstamo, el prestamista tendrá una hipoteca sobre su vivienda. Ud. puede perder su vivienda, y cualquier cantidad

---

<sup>1</sup>Hasta la entrada en vigor de esta norma, eran consideradas hipotecas de alto coste aquellas que superaran la tasa de interés media en más de 8 puntos porcentuales en operaciones de primer gravamen, y en más 10 puntos porcentuales en operaciones de segundo gravamen.

<sup>2</sup> En la redacción anterior de este artículo se preveía un porcentaje del 8 % sin hacer distinción en la cuantía del préstamo, este porcentaje se ha reducido considerablemente para préstamos de más de 20.000 \$.

<sup>3</sup> Este apartado ha sido introducido *ex novo* en la definición de hipotecas de alto coste, en la redacción anterior del artículo no se concebía que la imposición de una comisión o penalización por amortización anticipada conllevara la calificación del préstamo como de alto coste.

que haya invertido en ella, si no cumple sus obligaciones establecidas en el contrato de préstamo”.

- b) *Tasa de interés anual.*
- c) *El importe de la cuota* mensual o cuotas regulares, incluyendo un ejemplo de los mínimos pagos periódicos. También debe incluir el importe de la cuota final previsto en el contrato de préstamo, siempre y cuando su establecimiento esté permitido.

En caso de líneas de crédito, se deberá facilitar un ejemplo del mínimo pago periódico durante el período de disponibilidad del crédito, del mínimo pago periódico para cualquier período de amortización, y el saldo pendiente al comienzo de cualquier período de amortización. Se añadirá una declaración que exprese que esas cantidades constituyen un ejemplo, basado en la tasa de interés anual si el consumidor tomara prestado el máximo crédito disponible, sin obtener concesiones adicionales. También se expresará que esos ejemplos no son los actuales pagos del consumidor, los cuales dependerán de la cantidad que tome prestada, la tasa de interés aplicable al período, y si el consumidor paga más que el mínimo pago periódico.

- d) *Tipo de interés variable*, incluyendo una declaración que advierta de que el interés y la cuota mensual pueden incrementarse. Asimismo, debe señalar la cantidad máxima que puede alcanzar una cuota mensual en virtud del máximo interés variable aplicable, dato que ha de ser fijado en el contrato de préstamo.
- e) *Cantidad prestada.* Para líneas de crédito, el límite de crédito.

Si el prestamista modifica las condiciones del préstamo, deberá facilitar nueva documentación que se ajuste a esas condiciones. Por otro lado, el consumidor puede renunciar al plazo de espera de tres días entre la entrega de la documentación y la consumación del contrato si, habiendo recibido toda la documentación, alega que la extensión del crédito es necesaria para cubrir una emergencia financiera personal. Para ello, debe presentar una declaración escrita, fechada y firmada que describa la emergencia, especificando la modificación o renuncia al período de espera.

### **3. Conceptos que no puede contener una hipoteca de alto coste**

El nuevo reglamento modifica los apartados a), e) y f), quedando la lista de conceptos que no puede contener una hipoteca de alto coste como sigue:

- a) *Cuota final*, cuya cuantía sea superior al doble de una de las cuotas regulares. En la redacción original tan sólo se prohibían las cuotas finales en préstamos de duración inferior a cinco años. A modo de excepción, se podrán establecer cuotas finales en los siguientes supuestos:

1. Hipotecas cuyo calendario de pago está ajustado a la periodicidad irregular de los ingresos de consumidor.
  2. Hipotecas puente de duración inferior a doce meses.
  3. Hipotecas en áreas rurales o marginadas, regidas por criterios distintos.
- b) *Amortización negativa.*
- c) *Anticipos.*
- d) *Reembolsos.* Una devolución calculada por un método menos favorable que el método actuarial para devoluciones de intereses que provengan de la aceleración de la deuda por impago.
- e) *Penalizaciones por amortización anticipada.* En concreto, en operaciones de préstamo, aquellas que se impongan antes del transcurso de treinta y seis meses desde la consumación del contrato. Y para líneas de crédito, las que se impongan por cancelación de la línea de crédito antes de su término. La nueva regulación elimina las excepciones existentes a esta prohibición.
- f) *Vencimiento anticipado.* Salvo que:
1. Exista fraude o declaración falsa por parte del consumidor en relación con el acuerdo de préstamo o línea de crédito.
  2. El consumidor incumpla su obligación de pago.
  3. Concurra cualquier acción u omisión del deudor que ponga el peligro la garantía real sobre el préstamo.

#### **4. Actos y prácticas prohibidas en relación con hipotecas de alto coste**

La nueva normativa establece las siguientes restricciones y obligaciones al prestamista en la concesión y establecimiento de condiciones en las hipotecas de alto coste:

- a) *Aviso para el cesionario.* El prestamista no podrá vender ni ceder una hipoteca de alto coste sin haber suministrado la siguiente declaración al cesionario o comprador: “Aviso: esta es una hipoteca sujeta a reglas especiales de la Ley Federal de Veracidad sobre el Préstamo. Los compradores o cesionarios de esta hipoteca pueden ser responsables de todas las reclamaciones, relativas a la hipoteca, que el consumidor pueda presentar contra el prestamista”.
- b) *Refinanciaciones dentro del período de un año.* Durante un año desde la concesión de una hipoteca de alto coste, ni el acreedor ni el cesionario, en su caso, podrán refinanciar ninguna hipoteca de alto coste al mismo consumidor en otra hipoteca de alto coste, salvo que la refinanciación se efectúe en beneficio del consumidor.
- c) *Capacidad de reembolso de hipotecas de alto coste.* En relación con una hipoteca de alto coste, el prestamista no concederá líneas de crédito a un consumidor cuando el crédito esté (o vaya a ser) prorrogado, sin considerar la

capacidad de reembolso del consumidor al abrir la cuenta. Los préstamos temporales o “puente” de doce meses o menos, están exentos de los requisitos establecidos para la capacidad de reembolso. Los criterios que debe seguir el prestamista para determinar la capacidad de reembolso de solicitante son los siguientes:

1. El prestamista debe verificar aquellas sumas de dinero y activos con las que puede contar para determinar la capacidad de reembolso del consumidor, incluyendo activos e ingresos esperados, devoluciones de impuestos, recibos de nóminas, archivos de instituciones financieras, o cualquier otro documento de terceros que proporcione pruebas razonablemente fiables de los ingresos y bienes del consumidor.
  2. Asimismo, debe verificar las obligaciones actuales del consumidor, incluyendo cualquiera derivada de la hipoteca, obligaciones de crédito emprendidas previamente, y obligaciones garantizadas por la misma vivienda que sirve de garantía en la hipoteca de alto coste. En este sentido, se entenderá por obligaciones relativas a la hipoteca los impuestos de propiedad, primas y cuotas similares requeridas por el prestamista; cuotas y estimaciones especiales impuestas por un condominio, cooperativa, o asociación de propietarios; alquileres del suelo y pagos por arrendamiento.
- d) *Exigencia de asesoramiento previo al préstamo.* El prestamista no podrá conceder una hipoteca de alto coste salvo que el consumidor presente certificación escrita de haber obtenido asesoramiento respecto a la conveniencia de la hipoteca. Este asesoramiento debe proceder de un asesor autorizado por la Secretaría del Departamento de Estados Unidos de Desarrollo Urbano y Vivienda. Además, no podrá ser suministrado por ningún empleado o socio del prestamista. Tampoco podrá el prestamista guiar u ordenar al consumidor la elección de una asesoría en particular.
- e) *Recomendación de incumplimiento.* El prestamista o agente hipotecario, no debe recomendar el incumplimiento de un préstamo existente con la finalidad de refinanciarlo, parcial o totalmente, mediante una hipoteca de alto coste.
- f) *Modificación o aplazamiento de las tarifas.* El prestamista, cesionario, etc., no puede cobrar al consumidor ninguna comisión por modificar, renovar, ampliar una hipoteca de alto coste, o aplazar ningún pago pendiente en los términos de dicha hipoteca.
- g) *Intereses de demora.* Cualquier cargo por demora impuesto en relación a una hipoteca de alto coste debe estar específicamente establecido en los términos del contrato de préstamo o línea de crédito, y no podrá exceder del cuatro por ciento del importe del pago demorado. Los intereses de demora sólo pueden imponerse

si el pago no ha sido recibido pasados quince días desde la fecha de vencimiento. Por otro lado, no se podrán aplicar intereses de demora a las cuotas posteriores si la morosidad es atribuible sólo a una cuota anterior, y esas cuotas posteriores son pagadas en la fecha de vencimiento. El contrato del préstamo hipotecario de alto coste dispondrá que cualquier pago se aplique en primer lugar al saldo vencido. Si el consumidor no efectúa un pago al vencimiento y, posteriormente reanuda los pagos pero no ha abonado los vencidos previamente, el prestamista podrá imponer un cargo por demora por cada pago pendiente.

- h) *Declaración del estado de la deuda.* El prestamista o gestor de cobros deberá facilitar, en el plazo de cinco días laborables desde la solicitud del consumidor, una declaración del estado de la deuda pendiente. Por lo general, un acreedor o gestor de cobros no podrá cobrar una cuota por proporcionar al consumidor una estimación de la cantidad pendiente de pago de una hipoteca de alto coste. Ahora bien, podrán cobrar una cuota de tramitación para cubrir el coste del envío por fax o mensajero de la declaración de cantidad pendiente de pago. También se podrá cobrar una cuota razonable por este servicio, a partir de la cuarta declaración entregada al consumidor en un año natural.

## 5. Conclusión

Esta nueva regulación depura diversas características perjudiciales de las hipotecas de alto coste, reforzando la protección al consumidor ante este tipo de préstamos hipotecarios. Para ello, establece restricciones a las condiciones del préstamo, como el cobro de comisiones por amortización anticipada, pagos finales (con las excepciones analizadas), o intereses de demora superiores al cuatro por ciento de la cuota regular. Asimismo, suprime la cuota por la tramitación de la declaración de las cantidades pendientes de pago y las comisiones por modificación del préstamo en caso de que el consumidor tenga problemas para afrontar el pago. Finalmente, prohíbe al prestamista aconsejar la refinanciación de una deuda existente mediante una hipoteca de alto coste y exige el asesoramiento previo del consumidor en las organizaciones de asesoría sobre propiedad.