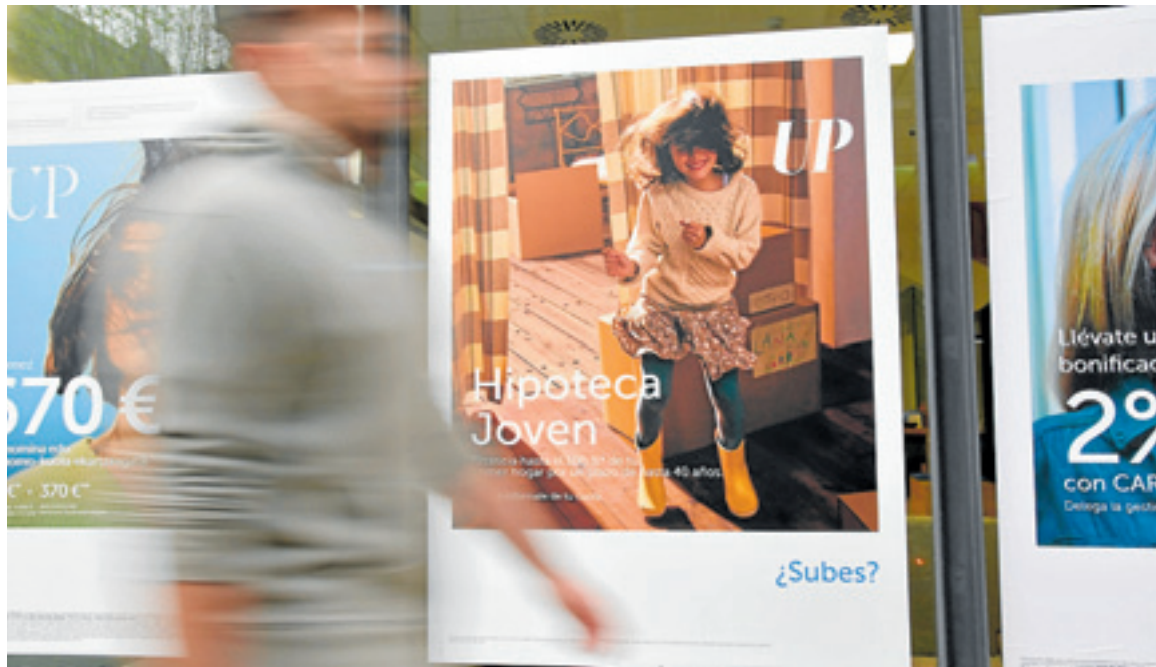




Publicidad de hipotecas en el escaparate de una sucursal bancaria. HOY

Competencia investiga al sector de la intermediación hipotecaria

El regulador suma un nuevo frente a la investigación abierta contra la gran banca por sus préstamos a tipo fijo

CRISTINA CÁNDIDO
Madrid

La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) ha ampliado el foco de su investigación sobre las hipotecas y extiende ahora el punto de mira a las empresas de intermediación de crédito inmobiliario. Apenas unas semanas después de que el organismo abriera un expediente de gran calado dirigido contra los seis principales grupos bancarios que operan en España, el organismo ha iniciado actuaciones que podrían desembocar en la apertura de un procedimiento sancionador por posibles prácticas anticompetitivas en un sector clave para miles de hogares que buscan financia-

ción para comprar vivienda.

En concreto, el regulador realizó los pasados 23 y 24 de junio una inspección en la sede de una asociación empresarial del sector, en el marco de las diligencias previas a una eventual apertura de expediente sancionador. Esta investigación se centra en dos posibles conductas colusorias entre las empresas asociadas.

Por un lado, el organismo examina si se ha producido un pacto de no captación de empleados, mediante el cual las compañías se habrían comprometido a no fichar trabajadores de sus competidoras dentro de la asociación, restringiendo así la movilidad laboral y, potencialmente, la presión al alza sobre los salarios del sector. Por otro, examina una posible fijación conjunta de precios y condiciones comerciales, que habría sustituido la competencia real entre empresas por acuerdos colectivos, en perjuicio de los consumidores que contratan estos servicios.

De confirmarse, ambas prácticas vulnerarían el artículo 1.1 de la Ley

de Defensa de la Competencia y el artículo 101 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, los mismos preceptos que sustentan la investigación abierta a la banca. Por el momento, la CNMC no aporta detalles sobre las pesquisas y se limita a señalar que se trata de «un paso preliminar» sobre estas posibles prácticas y «no prejuzgan el resultado de la investigación ni la culpabilidad de las empresas inspeccionadas».

«Anticiparse» al sector

La apertura del expediente contra Bankinter, Banco Santander, BBVA, Unicaja, CaixaBank y Sabadell, al entender que las intervenciones de sus principales directivos «habrían permitido a las entidades del sector anticipar el comportamiento futuro de sus competidores», fue la última investigación de Cani Fernández al frente del organismo que ahora continúa como presidenta interina hasta que el Congreso avale la candidatura de Juan José Ganuza a propuesta por el Gobierno.

El respaldo de Sánchez Llibre allana el camino a Garamendi en la CEOE

El presidente de Foment aparca sus diferencias y aplaude la «buena gestión» del empresario vasco para resultar reelegido

WENDY DÁVILA

El tercer mandato de Antonio Garamendi al frente de la CEOE está un poco más cerca al cerrar filas con él quien en las elecciones pasadas fue uno de sus mayores críticos: el presidente de Foment del Treball, Josep Sánchez Llibre, quien lideró una candidatura alternativa, la de Virginia Guinda, para arrebatárselo sin éxito la presidencia. No sucederá así en los comicios que se celebrarán el próximo 1 de octubre, ya que el empresario catalán anunció este miércoles que le apoyará y defenderá su candidatura en la junta de Foment que habrá el próximo 6 de julio para acordar una postura común.

Sánchez Llibre puso en valor el liderazgo de Garamendi al frente de la CEOE pese a que la legislatura ha sido «difícil» para las empresas, que han recibido la «hostilidad» de la vicepresidenta segunda y ministra de Trabajo, Yolanda Díaz. Así lo indicó horas antes de que la junta directiva de la CEOE se reuniera para fijar la fecha de los comicios, después de que la semana pasada Garamendi adelantara por sorpresa las elecciones a principios de otoño.

«Desde Foment valoramos positivamente la labor y liderazgo del señor Garamendi en un mandato muy complicado. Lo considero positivo. Lo vamos a apoyar. Ha sido buena la gestión y que en CEOE se ha generado una junta muy cohesionada», expuso Sánchez Llibre.

El acercamiento entre Foment y la CEOE empezó a evidenciarse en 2025, cuando Sánchez Llibre también hizo un guiño a Garamendi al apoyar a su candidata para las elecciones en Cepyme, Ángela de Miguel, frente a quien era hasta entonces el líder de las pequeñas y medianas empresas, Gerardo Cuerva, que se presentaba a la reelección. Finalmente Ángela de Miguel logró hacerse con la presidencia de la patronal de pymes tras unas elecciones que evidenciaron la ruptura entre Cuerva y Garamendi.

Falta conocer si existirá un adversario que quiera plantarle cara al empresario vasco, que ostenta el cargo desde 2018. Hay muchos ojos puestos en un posible retorno de Gerardo Cuerva para hacer frente a Garamendi, pero de momento lo único que se conoce es que la candidatura del actual presidente cuenta con el apoyo de once grandes organizaciones dentro de la CEOE que le aseguran ya cerca de 346 votos, a los que se sumarán otros de patronales más pequeñas.



Josep Sánchez Llibre

Distancia con CEIM

Por otro lado, Sánchez Llibre también se distanció del discurso que mantiene la patronal madrileña,

CEIM, en relación al Gobierno y que les llevó la semana pasada a pedir que se convoquen elecciones generales. El presidente de Foment dijo que los empresarios catalanes «no se entrometen» en cuestiones que afectan a los partidos políticos.

Sin embargo, sí que cargó contra el «boicot» de Yolanda Díaz al diálogo social entre empresarios y sindicatos, que no está permitiendo a los agentes sociales pactar cuestiones dentro del marco de la negociación colectiva y está generando «pesimismo» ideológico sobre la cultura del trabajo.

El Supremo prohíbe las primas únicas de seguros vinculadas a hipotecas

Ve estas prácticas «opacas y abusivas» al pagar por adelantado, tener que financiarla y no poder elegir otra

LUCÍA PALACIOS

El Supremo asesta un nuevo golpe a la banca por prácticas abusivas en los contratos de hipotecas, en esa 'letra pequeña' que los clientes firman

y encarecen de forma significativa estos préstamos. El Alto Tribunal declara «nulo» el cobro de una prima única de seguro vinculada a ese préstamo por la entidad financiera.

Así concluye una sentencia con fecha del 11 de junio, que ve «abusiva» esta práctica porque el cliente tuvo que contratar el seguro con una compañía elegida por la entidad, pagar por anticipado toda la cobertura multianual y financiar su coste dentro de la propia hipoteca. Es decir, la prima no se renovaba anualmente

sino que se abonó íntegramente al firmar el préstamo y se incorporó al capital hipotecario, de manera que el consumidor también pagaba intereses por el importe del seguro.

El litigio se remonta a enero de 2017, cuando el demandante concertó con el entonces Banco Popular (hoy Banco Santander) un préstamo hipotecario de 151.547,62 euros para su vivienda habitual. El contrato incluía una estipulación que obligaba al prestatario a realizar una transferencia de 24.467,62

euros –detráidos directamente del capital del préstamo– a una aseguradora del mismo grupo bancario en concepto de prima única por un seguro de vida.

Ocultación de información

La sentencia destaca que la escritura de préstamo no mencionaba al contrato de seguro, que solo aparecía referenciado de forma aislada como una orden de transferencia. Esta ocultación impidió que el consumidor conociera la Tasa Anual Equivalente (TAE) de su operación y, por tanto, el coste real de la financiación, porque además de los costes propios de la adquisición de la vivienda también asume los de la prima única, que podría haber evitado con una prima periódica.

En este sentido, el Supremo subraya la «enorme trascendencia económica» para el cliente, ya que el importe del seguro suponía más del 16% del capital total del préstamo. Además, el banco se autodesignó como tomador y beneficiario del seguro, reduciendo al cliente a una condición puramente pasiva.

Los magistrados fundamentan su decisión en dos puntos claves: la entidad no ofreció al cliente la posibilidad de contratar el seguro con otras compañías ni tampoco la opción de una prima periódica anual, que hubiera sido menos gravosa. Además, advierte que la práctica contraviene la directiva comunitaria, que prohíbe que el prestamista dificulte al consumidor la elección de su propio proveedor con una garantía igual.