

Las hipotecas digitales se hacen realidad

La digitalización del mercado hipotecario se hace, progresivamente, realidad. Llegan las llamadas “hipotecas digitales”. Se trata de una cuidada estrategia del lado de la oferta para rediseñar las operaciones de préstamo a vivienda, con el fin de transformar uno de los contratos que más interacción física ha requerido tradicionalmente entre banco y cliente.



En Reino Unido acaba de constituirse, a principios de abril, la primera hipoteca digital, concretamente en el sudeste de Londres e inscrita en su registro de la propiedad¹. En Estados Unidos, plataformas como Notarize han sido aprobadas por Fannie Mae y Freddie Mac² (agencias hipotecarias públicas en el país) para ofrecer hipotecas totalmente digitales. Y en cuanto a la Europa continental, tanto los

incipientes neobancos (Atom Bank) como los bancos tradicionales (Commerzbank y Bankinter) están ofreciendo ya este nuevo producto financiero a sus clientes.

No se trata de un crédito online inmediato sino de simplificar en dificultad y tiempo el proceso de constitución de la hipoteca, reduciéndose todo el proceso hasta dejarlo en 3-4 semanas. El producto debe ser personalizado para el cliente, lo que implica dotarle de toda la información necesaria respecto al inmueble que quiere financiar (tasación del bien, características de la zona, precio medio de la vivienda en esa zona) y al proceso legal (documentación, aprobación, registro).



Los “smartcontracts”, gracias al uso de la tecnología de identificación digital, permiten garantizar la verificación y firma de los documentos legales con todas las garantías jurídicas. Así ha ocurrido en el Reino Unido, donde los participantes han

¹<https://www.telegraph.co.uk/news/2018/04/05/new-digital-mortgages-mean-pen-paper-no-longer-needed/>

² Freddie Mac eMortgage Guide v9.0 (Marzo 2018)

verificado su identidad en el portal público Gov.uk, eliminando la presencia de fedatario público alguno.

La puesta en marcha de registros de la propiedad descentralizados que usan la tecnología blockchain, como ya ocurre en algunos países de la UE (como Suecia) permite salvar el obstáculo de la inscripción registral, favoreciendo el salto digital en estas transacciones.



Aunque todavía están una fase de adopción incipiente, la firma de las primeras hipotecas digitales supone el primer paso en la transformación tecnológica de operaciones bancarias en las que el componente relacional y la interacción física ha sido, hasta ahora, esencial.

Las implicaciones de esta digitalización hipotecaria van más allá del sector financiero, teniendo impacto también en el sector inmobiliario. El PropTech está favoreciendo un cambio de modelo de negocio en las inmobiliarias. Así, la popularización de las hipotecas digitales puede generar colaboraciones a tres bandas entre bancos, compañías FinTech y empresas inmobiliarias, como sugiere un informe reciente de KPMG³.

³ Bridging the gap. KPMG Global PropTech Survey (November 2017)