



Asociación Española de Banca

Presidente

Miguel Martín Fernández

Madrid, 7 de marzo de 2011

Excma. Sra.
D^a Elena Salgado Méndez
Vicepresidenta Segunda del Gobierno y
Ministra de Economía y Hacienda
Ministerio de Economía y Hacienda
Alcalá, 9
28014 Madrid

Asociación Española de Banca

| | |
|---------------|------------------|
| Fecha salida | 07-03-2011 18:32 |
| Registro | RS-2011-00197 |
| RS-2011-00197 | |

Querida Vicepresidenta:

La repercusión de la crisis económica en amplios sectores de la población ha hecho que las relaciones de los bancos con sus clientes particulares haya merecido una especial atención pública, tanto por parte de las organizaciones de consumidores y los medios de comunicación como de los órganos legislativos y judiciales, lo que ha dado lugar a resoluciones e iniciativas que, de confirmarse, pondrían en cuestión el principio de seguridad jurídica y tendrían un impacto muy negativo sobre los títulos y créditos hipotecarios, afectando además profundamente a la imagen internacional de nuestros mercados financieros.

Efectivamente, con gran frecuencia los bancos se han visto enfrentados a una consideración muy crítica de su actividad, especialmente en el ámbito del crédito hipotecario, siendo así que su actuación se ha limitado al cumplimiento de contratos que hasta el surgimiento de la crisis no habían suscitado reservas, o al ejercicio de derechos y facultades reconocidos por el derecho vigente o por los propios contratos.

Un claro ejemplo de esta situación lo constituyen los *instrumentos de cobertura del riesgo de interés* que las entidades de crédito están legalmente obligadas a ofrecer a sus clientes, entre los que se encuentran las cláusulas de techo y suelo de tipos de interés, que protegen al cliente y al banco frente a una variación excesiva del nivel de los intereses, o los contratos de permuta financiera que, siendo siempre beneficiosos para el consumidor, lo han demostrado especialmente en un escenario de tipos al alza y lo volverían a hacer en un escenario diferente. En todo caso ambos instrumentos, pese a haber merecido una consideración positiva por parte del Banco de España en informe emitido sobre esta materia a solicitud del Senado, están siendo ampliamente cuestionados.

Ello resulta especialmente preocupante en el caso de las *cláusulas de suelo*, ya que se trata de condiciones avaladas por la normativa vigente incluso cuando no son simétricas (Ley 2/2009, art.18.2 y OM 5.5.1994, art 7.3), que se han utilizado como un elemento de control del riesgo y de fijación del precio del préstamo y que simplemente establecen un límite del tipo de interés por debajo del cual, dentro del principio de libertad de contratación, las entidades no



estarían dispuestas a proporcionar la financiación. La imposibilidad de aplicar estas cláusulas frustraría el equilibrio financiero pactado para la operación y conllevaría un arbitrario y serio perjuicio para las entidades, que a posteriori verían significativa e injustificadamente afectada su cuenta de resultados, en circunstancias como las actuales que ya son especialmente difíciles.

Una reflexión similar surge en relación con la visión crítica que suscita la *utilización de las garantías* otorgadas para la concesión de los préstamos hipotecarios.

Los bancos son, desde luego, plenamente sensibles al problema social y personal que representa la pérdida de una vivienda y por ello realizan los mayores esfuerzos para renegociar las condiciones de cualquier préstamo hipotecario y facilitar su continuidad, a través de periodos de carencia, alargamiento de plazos, etc., antes de proceder a la ejecución de la garantía inmobiliaria, de lo que es buena prueba el bajo nivel de morosidad que, pese a la grave situación económica, sigue presentando el crédito hipotecario a particulares y, dentro de estos supuestos de morosidad, el comparativamente reducido número de casos que termina con la adjudicación del bien al acreedor.

Esta política generalizada no puede sin embargo evitar que, en aquellos casos en que se constata que el reembolso del préstamo es inviable, la entidad deba tratar de recuperar su importe a través de la ejecución de la garantía. En tales circunstancias, esta actuación no solo es legítima sino obligada para proteger la solvencia de la entidad y los intereses de sus depositantes y accionistas.

Desde esta perspectiva deben considerarse también muy desafortunadas las pretensiones de modificar la legislación vigente para establecer la *limitación de la responsabilidad del deudor* al bien hipotecado, bien mediante una modificación directa bien mediante un cambio de las normas que rigen la subasta, ya que cualquier iniciativa en ese sentido que tuviera carácter retroactivo supondría una modificación inaceptable de las condiciones de los créditos vigentes que atentaría contra la seguridad jurídica, y repercutiría gravemente en la solvencia de las entidades de crédito al limitar de forma muy importante la capacidad de recuperación de sus créditos. Y, en una perspectiva de futuro, constituiría un factor que claramente limitaría el acceso al crédito y lo encarecería de forma importante, restringiendo con ello el acceso a la vivienda, efectos sin duda no deseados que deben valorarse adecuadamente.

Finalmente debe destacarse que este conjunto de riesgos normativos y judiciales que se ciernen sobre las condiciones de los préstamos hipotecarios concedidos por las entidades españolas tiene una especial *incidencia sobre los títulos hipotecarios* ya emitidos, que quedarían irreversiblemente dañados. Además, los títulos de nueva emisión se verían afectados no solo en su rating sino en las posibilidades y coste de colocación en los mercados en una situación de éstos ya particularmente difícil, como ha puesto de manifiesto una agencia de calificación que advirtió del riesgo de una revisión de las calificaciones en caso de generalizarse el criterio de una reciente y aislada resolución judicial que aceptaba la dación del inmueble como suficiente para el



Asociación Española de Banca

Miguel Martín Fernández

Presidente

3.

pago de la totalidad de la deuda. A este respecto debe resaltarse la dimensión del mercado de títulos hipotecarios españoles, cuyo saldo vivo se situaba a 31.12.2010 en 524.000 millones de euros, de los que 341.000 corresponden a cédulas hipotecarias. Ante estas cifras resulta innecesario señalar el impacto que puede tener sobre dicho mercado, y sobre el crédito internacional de nuestro país, cualquier alteración del régimen legal o contractual de los créditos que sirven de garantía de los títulos.

La AEB considera necesario contribuir con estas reflexiones a una adecuada valoración de la actuación de los bancos en el ámbito del crédito hipotecario, así como de las repercusiones que tendrían, tanto en su cuenta de resultados y solvencia como en nuestros mercados, determinadas iniciativas parlamentarias y decisiones judiciales que proponen modificaciones sustanciales de la regulación de las garantías hipotecarias o que cuestionan la legitimidad de cláusulas contractuales consideradas hasta ahora plenamente válidas.

Recibe un cordial saludo.