

LA CECA PRESENTA EN EL CONGRESO SUS PROPUESTAS PARA MEJORAR EL FUNCIONAMIENTO DEL MERCADO HIPOTECARIO

EL 97% DE LOS HIPOTECADOS CUMPLE PUNTUALMENTE CON SUS OBLIGACIONES DE PAGO

LAS CAJAS DE AHORROS TIENEN UNA CUOTA DEL 55% EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y DEL 69% EN EL CASO DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA

LAS CAJAS PLANTEAN MEJORAR LA AGILIDAD Y LA TRANSPARENCIA EN LOS PROCESOS DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Informe de las Cajas sobre la reforma del mercado hipotecario para la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados

La CECA ha elaborado un informe sobre la reforma del mercado hipotecario, que ha sido entregado hoy por su director general, José María Méndez, a la Subcomisión de Análisis y Posible Reforma del Sistema Hipotecario Español, de la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados. El informe refleja el sentir general del Sector, integrado no sólo por las Cajas de Ahorro, sino también por sus Bancos instrumentales, que, tras la reforma de los Estatutos de la CECA el pasado julio, quedan integrados en la asociación.

El objetivo del mismo, según expresó el Director General de la CECA, es proponer mejoras al marco regulatorio que contribuyan a un mejor funcionamiento del sistema hipotecario español y a la reducción tanto de la morosidad como de las ejecuciones hipotecarias, sin poner en peligro el futuro de un producto financiero, el préstamo hipotecario, que ha contribuido a que en España un elevadísimo porcentaje de la población haya tenido acceso a una vivienda en propiedad.

El documento destaca el papel desempeñado por el Sector de las Cajas de Ahorro para favorecer el acceso a la vivienda en propiedad de amplias capas de la población, un factor muy positivo para fomentar la cohesión y la estabilidad social.

Muestra de esta realidad es el hecho de que la cuota de mercado del Sector de Cajas de Ahorro asciende al 55 por ciento en préstamos hipotecarios. En el caso de la vivienda protegida la cuota se eleva hasta el 69 por ciento.

MEDIDAS PARA LA REFORMA DEL MERCADO HIPOTECARIO

Desde el Sector de las Cajas de Ahorro se proponen las siguientes medidas para mejorar el conocimiento de los consumidores sobre el comportamiento de los tipos de interés:

- Ampliación de los contenidos que deban ser objeto de información previa a la clientela, para que incorporen simulaciones de escenarios diversos, en relación al comportamiento del tipo de interés.
- Promoción de prácticas de concesión y cobertura de créditos en los que la evaluación del riesgo de crédito de la operación tenga en cuenta los posibles escenarios de variación de los tipos y la mayor incertidumbre que tiene la operación.
- Fomento de la educación financiera, tarea en la que ya están embarcadas desde hace tiempo las autoridades públicas españolas y que cuenta con todo el apoyo y la colaboración de la CECA y del Sector del Ahorro. En efecto, en el marco de sus políticas de responsabilidad social, las Cajas de Ahorro han desarrollado múltiples programas de educación financiera, a lo que hay que sumar su activa colaboración en la implementación de las acciones contempladas en el Plan Nacional de Educación Financiera. Asimismo, la CECA constituyó en 2009 la Red Española de Educación Financiera.

Las Cajas han desarrollado múltiples programas de educación financiera, a los que hay que sumar su colaboración en el Plan Nacional de Educación Financiera

Otra medida que se propone desde el Sector de las Cajas de Ahorro es la búsqueda de referencias alternativas al euribor, índice actualmente utilizado en la gran mayoría de préstamos hipotecarios. Debe tenerse en cuenta que el euribor a doce meses es una referencia del mercado interbancario, ligada a la evolución de los tipos de interés a corto plazo. Esto conlleva una gran volatilidad que afecta a la cuota mensual a pagar por el prestatario. .

Por ello, desde la Confederación se ha planteado al Banco de España la creación de un Grupo de Trabajo que, bajo la dirección del supervisor, analice posibles referencias alternativas y las ventajas e inconvenientes de cada una de ellas.

La valoración de la CECA es negativa respecto a la dación en pago, por su impacto en el incremento de las necesidades de capital de las entidades, con el consecuente efecto sobre la disponibilidad de crédito en la economía. A todo ello habría de añadirse un más que probable efecto negativo sobre el mercado de cédulas y titulizaciones hipotecarias e, incluso, sobre la prima de riesgo de la deuda española.

En definitiva, una modificación normativa en esta línea supondría un beneficio para una minoría de prestatarios (aquellos en riesgo de ejecución hipotecaria), a cambio de perjudicar a la mayoría (el 97 por ciento que cumple puntualmente con sus obligaciones de pago).

Sería más práctico establecer medidas de carácter fiscal, concursal, procesal, etc., que incentivarán a las entidades de crédito a hacer uso de la hipoteca con responsabilidad limitada

Además, debe recordarse que la Ley Hipotecaria ya prevé la figura de la hipoteca de responsabilidad limitada. El recurso a esta modalidad ha sido prácticamente nulo por parte de los demandantes de préstamos hipotecarios en España, toda vez que, como es lógico, en ella el coste del préstamo es mayor, habida cuenta de la menor calidad de la garantía.

Asimismo, en opinión de la CECA, cualquier modificación de la actual regulación hipotecaria debería basarse, en todo caso, en el respecto absoluto a la libertad de las entidades de crédito a la hora de determinar los productos financieros que quiere ofrecer a su clientela y a la libertad de las partes del contrato a la hora de fijar los tipos de interés aplicables al mismo, entendiendo que cualquier nueva regulación debería aplicarse de cara al futuro, sin retroactividad.

Otras medidas en las que la CECA considera que podrían plantearse mejoras, se refieren al proceso de ejecución hipotecaria.

El proceso de ejecución hipotecaria presenta deficiencias importantes en una doble vertiente. Por un lado, resulta

excesivamente burocrático y, por otro, adolece de una más que cuestionable opacidad. Deben adoptarse medidas que favorezcan una mayor agilidad del proceso y una mayor transparencia. Todo ello redundará en un sistema más abierto a la concurrencia de ofertas (que, en última instancia, beneficiará al deudor hipotecario, que podrá ver incrementado el valor de adjudicación de sus activos).

Es necesario conjugar la regulación de la financiación española con la europea

Por último, se llama la atención sobre la necesidad de conjugar la regulación de la financiación hipotecaria española con la europea. La Comisión Europea ha puesto en marcha la tramitación de una nueva "Directiva sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial", que se está discutiendo en el Parlamento Europeo y que habrá que transponer a nuestro ordenamiento jurídico.