



Asociación Española de Banca

Presidente

Miguel Martín Fernández

Madrid, 16 de noviembre de 2012

Querido Director:

La crisis económica actual está generando dificultades para pagar su hipoteca a un número importante de hogares. No obstante, según datos del Banco de España, casi el 97% de las familias españolas con hipoteca está haciendo frente a sus obligaciones de pago. Por ello es conveniente situar el problema de las ejecuciones hipotecarias y los desahucios en su justa medida y aclarar ciertos datos y aseveraciones que de forma recurrente se vienen mencionando.

Respecto a los datos. Con frecuencia se hace referencia a la estadística trimestral que elabora el CGPJ sobre el número de procedimientos de ejecución hipotecaria presentados y de lanzamientos acordados. Sin embargo, las 300.000 ejecuciones hipotecarias iniciadas desde 2007 y los 57.410 lanzamientos acordados en el primer semestre de 2012 son datos globales y no todos son desahucios de familias de su vivienda habitual, porque estos datos no discriminan entre:

- los que afectan a empresas o particulares;
- los diferentes usos del inmueble: residencial (primera o segunda vivienda), locales comerciales, naves, etc.
- los desahucios derivados de alquileres o de viviendas en propiedad;
- los procedimientos de ejecución y desahucios instados por el sector privado o por las administraciones públicas.

De hecho el Subsecretario de Economía y Competitividad y coordinador del grupo de trabajo sobre desahucios, ha cifrado entre 4.000 y 15.000 el número de desahucios de primera vivienda realizados en los últimos cuatro años.

Por otra parte, el informe del CGPJ al que se han referido algunos medios de comunicación, nunca ha sido aprobado por éste. Este informe, citando al Defensor del Pueblo, se refiere a que los bancos han percibido ayudas públicas de recapitalización y no han extendido estos beneficios a los deudores hipotecarios. Sin embargo, este supuesto se basa en una premisa que no es

correcta, ya que ningún banco privado de esta Asociación ha recibido ayudas públicas durante la crisis.

Respecto al procedimiento de ejecución hipotecaria. Hay que tener en cuenta que se trata de un procedimiento judicial con intervención de fedatario público que cuenta con todas las garantías jurídicas y legales desde el inicio del procedimiento. El desahucio está configurado en nuestro sistema jurídico como la última acción que tiene el acreedor para intentar recuperar la deuda impagada. Este procedimiento se ha ido revisando y adaptando a la evolución de la sociedad española. Sería muy perjudicial embarcarse en una reforma de calado inspirada por necesidades coyunturales que conduzca a:

- Romper la seguridad jurídica, tanto para acreedores como inversores; en concreto alteraría el mercado de cédulas hipotecarias, en el que los inversores extranjeros representan un porcentaje muy relevante, e impactaría también en las titulizaciones hipotecarias.
- Dificultar significativamente el acceso a la vivienda, encareciendo el coste de financiación y limitando el crédito.

Es muy grave poner en riesgo la buena cultura de pago que existe en nuestro mercado hipotecario, básica para asegurar un sistema sólido y sostenible. No deberían introducirse estímulos para dejar de pagar las hipotecas. Las experiencias de México y Brasil, donde se tomaron medidas de este tipo, afectaron seriamente al mercado hipotecario y a la economía de estos países.

Respecto a los bancos. Todos los bancos de manera silenciosa llevan varios años haciendo esfuerzos importantes para renegociar el pago de las hipotecas de sus clientes con dificultades financieras, de forma que la cuota mensual se ajuste a su capacidad de pago actual.

Entre 2009 y septiembre de 2012, los bancos privados han reestructurado o refinanciado 400.000 hipotecas dando mayores facilidades vía ampliación de plazos de amortización y reducción de capital e intereses.

Como es lógico, no está en el interés de los bancos adjudicarse viviendas, por lo que están ofreciendo a sus clientes con dificultades diferentes posibilidades para evitar que se ejecuten hipotecas.

Medidas propuestas por la AEB. La AEB ya ha anunciado el compromiso de sus bancos asociados, por razones humanitarias y en el marco de su política de responsabilidad social corporativa, de

paralizar los lanzamientos durante los dos próximos años, en aquellos casos en que concurran circunstancias de extrema necesidad.

En esta misma línea, el Gobierno ha publicado hoy el RDL 27/2012 donde se concretan las situaciones de especial vulnerabilidad que permitirán acogerse a la suspensión por dos años de los lanzamientos.

Por otra parte, los bancos están proponiendo medidas que amplíen el ámbito de aplicación del Código de Buenas Prácticas y faciliten que puedan acogerse a la reestructuración de su crédito un número mucho más amplio de deudores con dificultades financieras, evitando así nuevos desahucios cuando sea posible.

Por último, es importante destacar que:

- El mercado hipotecario español ha permitido a la población española el acceso masivo a la vivienda habitual en propiedad (83% de la población en 2010 según INE), con costes de financiación muy bajos y plazos muy largos, reduciendo así el esfuerzo de las familias para acceder a una vivienda. Es fundamental no alterar el normal funcionamiento de este mercado ya que si no estaremos impidiendo su reactivación cuando comience a mejorar la situación económica.
- La crítica indiscriminada al sector financiero, acusándole de prácticas abusivas e irregulares y de falta de sensibilidad social, sólo contribuye a generar una alarma social desmesurada.
- Este clima dificulta el análisis objetivo y el debate sosegado, imprescindibles para lograr una solución adecuada que mejore el funcionamiento de nuestro sistema hipotecario.

En conclusión, creo que los bancos españoles están realizando un esfuerzo importante para tratar de mitigar los efectos de un problema tan sensible como este. Insistir en hablar de prácticas abusivas e irregulares no refleja la realidad.

De cara a una posible reforma de la legislación hipotecaria, es clave analizar de forma equilibrada y con el mayor rigor técnico posible las diferentes propuestas con objeto de lograr la mejor solución.

Quedo a tu disposición y te agradezco de antemano la atención que puedas prestar a este escrito.