

Los bancos podrán exigir un aumento de aval si se devalúa más del 20% la vivienda

Esta norma está incluida en la actual norma, aunque las entidades nunca la han utilizado en 20 años

09-04-2008

MADRID (EUROPA PRESS)

El borrador del Real Decreto sobre el mercado hipotecario que desarrolla la nueva Ley Hipotecaria recoge un derecho a las entidades bancarias bastante polémico por el cual el banco podría exigir al hipotecado incluir como aval otros bienes en el caso de que la vivienda se devalúe más del 20% de la tasación inicial.

El citado borrador mantiene intacto el artículo de la norma vigente en el que está recogido. Aunque bastante farragoso viene recogido de esta forma en la actual Ley Hipotecaria: **"si por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia el valor del bien hipotecado desmereciese de la tasación inicial en más de un 20%, la entidad financiera acreedora, acreditándolo mediante tasación efectuada a su instancia, podrá exigir al deudor hipotecante la ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre el valor del bien y el crédito que garantiza"**.

Fuentes de la Asociación Española de Banca (AEB) explicaron a Europa Press que **durante los más de veinte años de vigencia de esta norma los bancos españoles** no han aplicado esta garantía.

Por otro lado, expertos en el mercado hipotecario consultados por Europa Press explicaron que se trata **de una garantía que está pensada para el tenedor del título**, pero que en la Ley aparece como un derecho de las entidades que conceden el préstamo hipotecario, porque son ellas las encargadas de hacer valer dicha garantía. Sin embargo, señalaron que el primero en responder ante el tenedor del título "con todo su patrimonio" sería la entidad emisora.

Aunque sobre el papel las familias hipotecadas podrían llegar a tener que responder ante el mencionado descenso del valor de tasación, **los expertos subrayaron que los bancos "no necesitan" esa garantía** y, además, no les interesa ejecutarla mientras éstas paguen sus cuotas.

Los expertos consideran que es muy difícil que el precio de la vivienda baje más de un 20% en el corto y medio plazo. El precio de la vivienda se ha revalorizado más de un 30% en los últimos años, por lo que para que se ejecutara esta cláusula debería caer más de un 50% (el 30% de revalorización más el 20%). Además, no hay que olvidar que los usuarios están pagando ya la hipoteca, por lo que el importe pendiente con el banco podría, incluso, estar por debajo del valor de la nueva tasación.

Los títulos hipotecarios no serán superiores al 95%

Lo que si es novedoso de la nueva ley es que los préstamos hipotecarios que utilizan las entidades españolas para emitir títulos hipotecarios sólo podrán superar el 80% del valor de tasación en el caso de que cuenten con garantías adicionales y "en ningún caso" el 95% del valor de tasación.

El proyecto, que se encuentra en fase de audiencia pública y que amplía las condiciones que deben cumplir los préstamos hipotecarios que se movilizan para la emisión de títulos hipotecarios (cédulas, bonos y activos hipotecarios titulizados).

En concreto, el borrador del Real Decreto establece, tal y como anticipaba la Ley Hipotecaria, aprobada en diciembre de 2007, que el préstamo y crédito hipotecario que sirvan de cobertura a las emisiones "no podrá superar el 60% del valor del tasación del bien hipotecado, frente al 70% que establece el Real Decreto de 1982, actualmente en vigor.

No obstante, el préstamo o crédito garantizado puede alcanzar el 80% del valor de tasación en el caso de que la financiación sea para la construcción, rehabilitación o

adquisición de la vivienda. Este límite podrá superarse, "sin exceder en ningún caso del 95%", si el préstamo o crédito hipotecario cuenta con garantías personales adicionales o un seguro frente al impago del deudor prestados por entidades aseguradoras o de crédito que cumplan una serie de condiciones.

En este sentido, un portavoz de la Asociación Hipotecaria Española (AHE) explicó a Europa Press que las entidades podrán seguir concediendo préstamos hipotecarios por encima del 95% del valor de tasación, aunque éstos no se podrán movilizar para emitir títulos hipotecarios. Sin embargo, una vez que estas hipotecas se amorticen o revaloricen, sí servirán de cobertura a la emisión de cédulas y bonos hipotecarios.

Asimismo, la AHE apunta que la demanda de hipotecas ha bajado, dado el actual nivel de los tipos de interés y el precio de la vivienda, y considera que quien compra "es más solvente", por ello la financiación que se solicita al banco en estos momentos está por debajo del valor de tasación del inmueble.

En este marco, cajas de ahorro consultadas por Europa Press indicaron que dada la situación del mercado "no es previsible" que se concedan préstamos hipotecarios "por encima del 80% del valor de tasación".

Reforzar la calidad de los títulos

Por su parte, fuentes del Ministerio de Economía y Hacienda explicaron a Europa Press que el objetivo de este borrador de Real Decreto es "incrementar" la calidad de las titulaciones hipotecarias en España, aunque subrayaron que ya está entre las más altas.

En este mismo sentido se expresó el presidente de la AHE, Gregorio Mayayo, quien explicó que el citado borrador de Real Decreto tiene como objetivo garantizar la "máxima la calidad" de los títulos hipotecarios, lo que exige que los préstamos que se movilicen tengan una serie de características "irrefutables".

Mayayo afirmó que el nuevo Real Decreto busca tanto recoger las novedades de la Ley Hipotecaria como responder "a los cambios reales en el mercado, que ahora es más competitivo" y "devolver la confianza" a los mercados, dañada tras lo ocurrido con el fenómeno 'subprime'.