

## Un acuerdo equilibrado

Por **Alejandra Kindelán** -



El pasado 15 de diciembre el Congreso de los Diputados convalidaba el Real Decreto Ley 19/2022 que incorpora medidas para aliviar el impacto de la subida de los tipos de interés en los hipotecados vulnerables. La votación no cosechó ni un solo voto en contra, 289 a favor y 60 abstenciones. Este amplio consenso en unos días y en unas circunstancias de gran tensión política e institucional es una buena noticia para España, para su economía y para los ciudadanos.

El acuerdo, fruto del intenso diálogo del sector bancario con el Ministerio de Asuntos Económicos, tiene un marcado carácter preventivo. Si bien es cierto que los tipos de interés han subido de manera abrupta para hacer frente a la inflación, siguen en niveles objetiva e históricamente bajos y la morosidad no ha registrado repuntes significativos. Aun así, el sector ha considerado oportuno ofrecer una respuesta a los problemas de liquidez a los que puedan enfrentarse algunas familias ante la subida generalizada de los precios.

Este acuerdo, al que se han ido sumando la gran mayoría de las entidades, ha conseguido un doble objetivo: aliviar a los deudores que puedan experimentar en los próximos meses problemas de liquidez sin afectar a los elementos esenciales del sistema hipotecario. Preservar los fundamentos de este mercado es clave para permitir que nuevas generaciones de españoles puedan seguir accediendo a la propiedad de sus viviendas en condiciones de precio y financiación ventajosas. En alguna ocasión he calificado esta cartera como “la joya de la corona” porque forma parte de nuestra cultura, es un pilar de estabilidad socioeconómica, y porque los títulos hipotecarios españoles gozan de gran atractivo en los mercados internacionales. Incluso en las épocas más duras de la crisis financiera han permitido financiar a nuestra economía en cantidades que llegaron a los 600.000 millones de euros y que hoy rondan los 400.000 millones.

*En ayudar a las familias para la adquisición de sus viviendas, para el desarrollo de sus proyectos profesionales o empresariales, siempre se encontrará al sector bancario*



modificaciones del código de buenas prácticas de 2012, como las del nuevo código de buenas prácticas para ayudar a deudores con problemas temporales de liquidez, constituyen ese punto de equilibrio: por una parte se concede un efectivo alivio a los deudores en dificultades por la vía del incremento de los plazos para la devolución de los préstamos, lo que tiene un efecto inmediato de rebaja del importe de las cuotas; y por otra se consigue esa salvaguarda de las características básicas de nuestro sistema hipotecario.



Se establece un marco que permite que las modificaciones en los contratos se hagan por acuerdo entre las partes. Esta fórmula evita que los deudores entren en situación de morosidad y por tanto modera, que no anula, las exigencias de provisiones que tendrían que hacer las entidades. Permite que se mantenga el flujo de financiación sin producir efectos indeseados de exclusión financiera entre los elegibles.



El catálogo de respuestas a las dificultades a las que se puedan enfrentar las familias se amplía con medidas concretas, como las rebajas de los tipos a aplicar en caso de reestructuraciones de crédito contempladas en el código de 2012, la posibilidad de solicitar, en algunos casos, una segunda reestructuración, la congelación de cuotas por un tiempo determinado o la supresión temporal de determinadas comisiones, para facilitar el cambio de tipo fijo a tipo variable. Medidas que contribuirán a hacer más fácil el cumplimiento de las obligaciones entre deudores, en este contexto -esperemos que temporal- tan complejo.



Llegar hasta aquí ha supuesto un importante trabajo de análisis por parte del sector y las autoridades, con la participación del Banco de España. No ha sido fácil pero afortunadamente se han diseñado, aun antes de que se produzcan las dificultades, las herramientas para que los ciudadanos puedan hacer frente a sus hipotecas en un contexto de incremento de los precios de bienes y servicios de primera necesidad. En ayudar a las familias para la adquisición de sus viviendas, para el desarrollo de sus proyectos profesionales o empresariales, siempre se encontrará al sector bancario, un sector comprometido con la economía del país que tiene al cliente en el centro de sus prioridades.



Alejandra Kindelán



Orientamos fundamentalmente la Revista al análisis y la reflexión sobre la actualidad de España y su Administración desde una perspectiva institucional, así como el marco internacional especialmente europeo e iberoamericano, y el trascendental papel que desempeñan los registros en garantizar la seguridad jurídica inmobiliaria y mercantil.

[www.registradores.org](http://www.registradores.org)