

Entrevista sobre la evolución del sector financiero

# «La nueva ley hipotecaria introducirá más rigideces»

**JOSÉ MARÍA ROLDÁN** Presidente de la Asociación Española de Banca (AEB)

OLGA GRAU / PABLO ALLENDESALAZAR  
MADRID

José María Roldán, presidente de la asociación bancaria AEB desde el 2014 y antes alto cargo del Banco de España durante muchos años y en lo peor de la crisis, defiende a un sistema financiero que sufre uno de sus momentos más bajos de reputación, tras la polémica marcha atrás del Tribunal Supremo respecto a su dictamen inicial de que los clientes dejaran de pagar el impuesto de actos jurídicos documentados de las hipotecas y la posterior decisión del Gobierno de que lo abonen las entidades. El líder patronal asegura que el sector se ha limitado a cumplir la legislación en todo momento y advierte de los efectos de los últimos cambios normativos sobre el crédito para la compra de vivienda.

— **¿Qué opinión le merece la nueva ley hipotecaria aprobada por el Congreso?**

— Va a introducir mayores rigideces. En algunos aspectos hay mejoras, pero en otros nos alejamos de los estándares europeos, como en las ejecuciones hipotecarias. Hay asuntos donde se ha logrado que el sentido común prevalezca, como en las hipotecas a tipo fijo. Si se hubieran prohibido las comisiones de cancelación, estos préstamos habrían dejado de existir.

— **¿Qué efectos tendrá el cambio en el impuesto?**

— El efecto depende de la elasticidad de las curvas de oferta y demanda o, de manera menos técnica, va a depender de la fortaleza de la demanda de vivienda y del grado de competencia del sector, que sigue siendo muy fuerte. Pero la teoría económica también nos dice que un aumento de costes lleva a menores volúmenes y a precios más altos, y de nuevo el impacto será mayor o menor según sean esas curvas de oferta y demanda. España es el país donde los costes no financieros de una hipoteca son más altos, por los tributos básicamente. No tiene sentido que sea así. En cualquier caso, debemos entender que no hay peor atentado a los derechos de un consumidor que no tener acceso a la financiación.

— **¿La polémica sobre el impuesto de las hipotecas ha endurecido la norma?**

— Quizá ha influido. Pero lo más re-



JOSÉ LUIS ROCA

► El presidente de la Asociación Española de Banca (AEB), José María Roldán, en un momento de la entrevista, el lunes pasado en Madrid.

levante es que estamos adaptando la norma comunitaria y nos estamos alejando de las mejores prácticas europeas. Ojalá en vez de directivas europeas tuviéramos reglamentos, que son de obligado cumplimiento por parte de los países.

— **¿Han podido influir en los grupos parlamentarios?**

— Los tiempos son muy complejos y a veces es difícil hacer llegar los mensajes. Algunos han calado y otros no. Pero hemos hecho lo que teníamos que hacer, que es explicar las cosas.

— **¿La ley reducirá la litigiosidad entre bancos y clientes?**

— Esperemos que sí, si no habremos fracasado, no solo como sector, sino también como sociedad. El préstamo hipotecario era ya el que daba garantías más altas al consumidor, con la intervención del notario y el registrador. Jamás habría pensado hace dos décadas que la litigiosidad se iba a producir precisamente en algo tan garantizado.



«Un aumento de los costes de las hipotecas lleva a menores volúmenes y a precios más altos»

— **Muchos juzgados están colapsados por litigios hipotecarios.**

— La banca se basa en una relación de confianza con los clientes, los procedimientos judiciales no son cómodos ni para ellos ni para los bancos. Los problemas vienen de la crisis y de sus consecuencias, pero también de que se ha importado un modelo de litigiosidad a la americana, con acciones colectivas. Si se adopta este modelo, hay que establecer procedimientos para evitar el colapso de los juzgados, pero no somos responsables de ello ni es nuestra competencia resolverlo.

— **¿Por qué no se sienten responsables, teniendo tantas sentencias en su contra?**

— Porque se están aplicando nuevos estándares legales a situaciones anteriores. Por eso advertimos de los problemas de seguridad jurídica que origina la retroactividad sobre las carteras hipotecarias. Seguro que se pueden introducir mejoras en el mercado, pero el consumidor español no ha estado peor tratado que el

europeo. España es un país con mucha vivienda en propiedad y un saldo hipotecario relativamente moderado en comparación con otros países donde existen hipotecas a perpetuidad. Tenemos que defender la estabilidad del sector y subrayar la necesidad de contar con bancos fuertes que sean capaces de absorber los problemas de la crisis cuando vengán y financiar la recuperación.

— **¿Advertir de los efectos macroeconómicos de las sentencias no implica defender que es mejor no tocar ciertas cosas aunque estén mal?**

— Hay una filosofía judicial que dice que no tienes que tener en cuenta este tipo de impactos porque eso te haría perder la imparcialidad de la justicia. Yo no soy abogado, soy economista. Me parece que es importante que los jueces consideren estos impactos dentro de los parámetros de sus decisiones y no solo que tengan en cuenta las cuestiones técnicas.

— **En su momento negó que la banca influyera en la decisión del Tribu-**

**nal Supremo de dar marcha atrás en el impuesto de las hipotecas.**

—Es que ni hubiera dado tiempo a ello. La sentencia se anuncia un jueves con el mercado abierto. Todo ese día lo dedicamos a entender su alcance. Y el viernes por la mañana ya se anunció la decisión de la sala de abocar a pleno el cambio de criterio.

**— ¿Pudo haber presiones no ya de la AEB pero sí de sus bancos asociados?**

—No me consta. Y no es nuestra forma de actuar.

**— ¿Entonces a qué achaca la marcha atrás del Supremo?**

—Es la reacción de los mercados la que a todos nos llama la atención sobre el impacto de la decisión. Los bancos perdieron en muy poco tiempo unos 6.000 millones de euros de valor bursátil, que suponen un porcentaje muy elevado de su cotización. Los mer-



«Es importante que los jueces consideren los impactos económicos de sus decisiones»

cados no perdonan. No les puedes llamar ladrones un día y pedirles financiación al siguiente. España, como país que tiene un endeudamiento exterior muy importante, debe estar pendiente de la evolución de los mercados.

**— Da la impresión de que se sienten víctimas de aquella polémica.**

—Lo paradójico de toda esa situación que ha dañado nuestra reputación es que nosotros fuimos agentes por completo pasivos. No hemos hecho más que cumplir una legislación y una jurisprudencia que tenían varias décadas de vida. Se produjo un cambio en un criterio muy asentado y nos vimos sorprendidos por una avalancha injusta.

**— Uno de sus objetivos cuando llegó a la AEB era mejorar la reputación del sector, que atraviesa horas bajas.**

—El problema es mucho más complejo de lo que pensábamos. Se mejora a la velocidad en que crece la palmera y se pierde a la que cae el coco, a veces por factores externos. Tenemos que seguir mejorando nuestra cultura y nuestras prácticas para adaptarnos a un entorno mucho más exigente, sin dejar de defender la seguridad jurídica. ≡



► José María Roldán, en un descanso de la charla con EL PERIÓDICO, en Madrid el lunes pasado.

# «Los supervisores cada vez actúan con menos libertad»

|| O.G. / P.A. MADRID

La gestión adecuada de la próxima crisis es clave para José María Roldán. Al presidente de AEB le preocupa que los supervisores cada vez tengan menos margen de actuación y también que España cometa errores en los próximos trimestres que la dejen en peor situación cuando vuelvan los problemas.

**— ¿La comisión de investigación del Congreso ha sido útil?**

—Ante todo quiero manifestar mi respeto por ella. Pero los análisis sobre qué habría pasado si hubiéramos sabido entonces lo que sabemos hoy me parecen poco útiles. Se centran mucho en la autopsia de la última crisis y poco en las crisis futuras.

**— ¿Se está coartando la actuación de los supervisores?**

—Es una tendencia global. Los supervisores cada vez actúan con menos libertad. El entorno legal e institucional los coarta. Muchos han es-

tado imputados en los tribunales. Si como regulador ves que siguiendo tus procedimientos nadie te echa nada en cara, te limitas a ello. Pero en situaciones extremas, es necesario que hagan cosas que no harían en circunstancias normales. Por el interés general, sin pensar en las consecuencias personales.

**— ¿La crítica al Banco de España ha sido excesiva?**

—He pasado demasiados años en esa casa para tener un juicio objeti-

vo. En cualquier caso, es nuestro supervisor y le tenemos mucha confianza y respeto.

**— ¿Qué le parece que el Banco de España vaya a poder limitar el crédito para evitar burbujas?**

—Era necesario tener una autoridad macroprudencial, aunque llegamos muy tarde respecto a otros países europeos. Eso sí, no hay que olvidar la supervisión microprudencial a cada entidad. Y solo cuando no es suficiente es el momento de acudir a otras medidas macroprudenciales que afectan a todo el sector y no solo a entidades concretas.

**— ¿Los bancos soportarán mejor la próxima crisis?**

—Los bancos están mejor preparados, son más líquidos y solventes. Y nuestros clientes, familias y empresas están menos endeudados. Pero no nos descuidemos. Tenemos que concentrarnos como país en no complicarnos la vida innecesariamente.



«Tenemos que concentrarnos como país en no complicarnos la vida de forma innecesaria»

**— ¿Lo dice por los políticos?**

—Lo que digo es que no nos compliquemos la vida innecesariamente. España es uno de los países que más ha crecido en los últimos años y debemos intentar mantenerlo unos años más así. El margen de maniobra de las políticas fiscales, así como de las monetarias, es muy limitado.

**— ¿Prevé más fusiones y ajustes de plantilla?**

—En España se ha avanzado más que en otros países. Pero la escala sigue siendo importante. Las entidades más pequeñas afrontan dificultades por la regulación, que cada vez es más compleja, y la revolución digital. En cuanto a la reducción de las redes, se ha desacelerado aunque la transformación tecnológica hace que sea un proceso imparparable. Pero ninguna entidad plantea el cierre de todas las sucursales. Hacien falta otros perfiles profesionales.

**— ¿Tiene sentido que siga habiendo dos patrones financieros en España, la AEB [los bancos clásicos] y la CECA [los bancos herederos de las cajas]?**

—Todos somos bancos cotizados en bolsa, con modelos de negocio similares. La relación es buena. Tampoco hay urgencia. Las circunstancias son las que son y el tiempo solución a todo. ≡