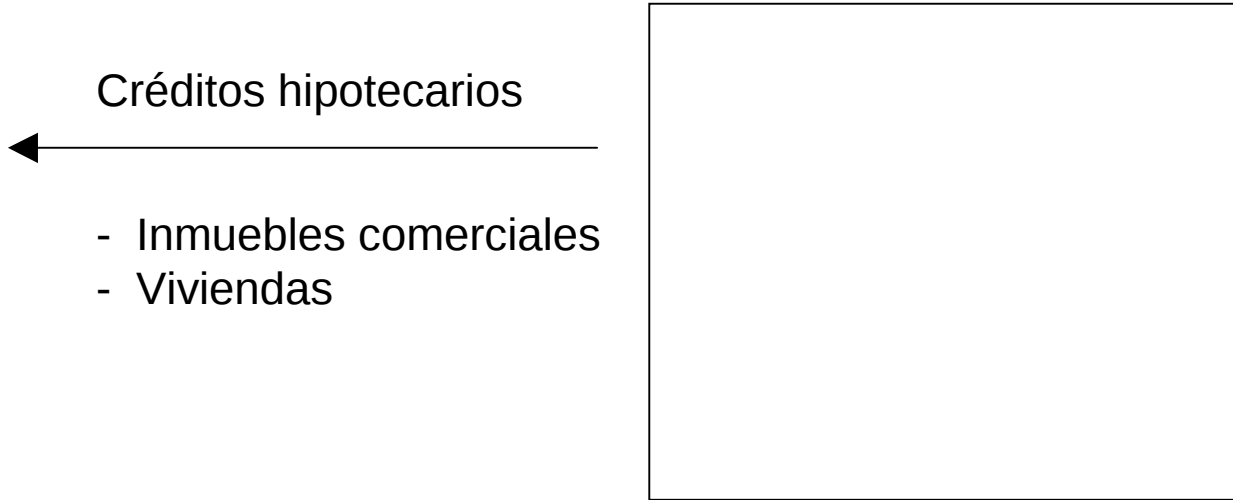


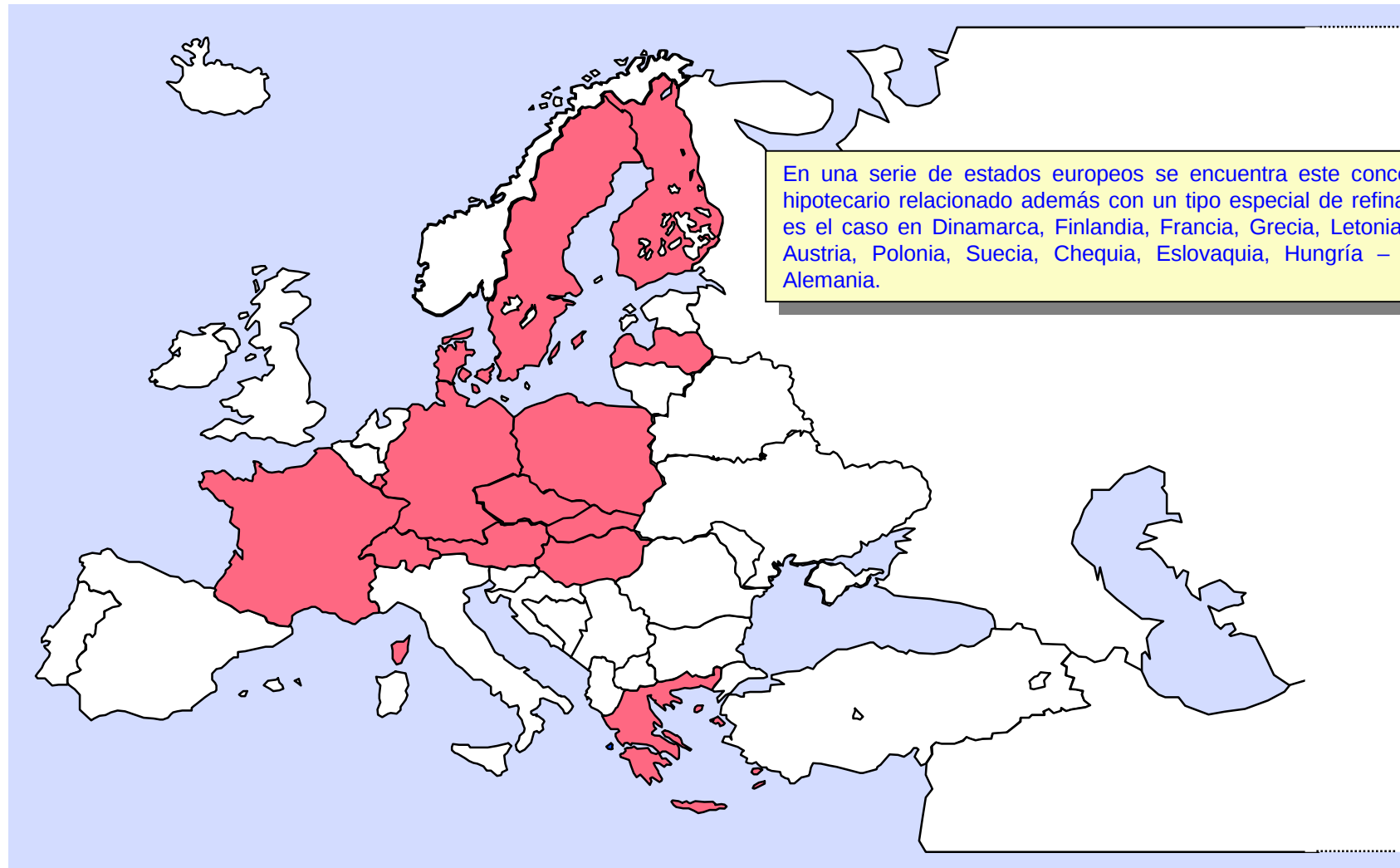
Mortgage bank

Créditos hipotecarios

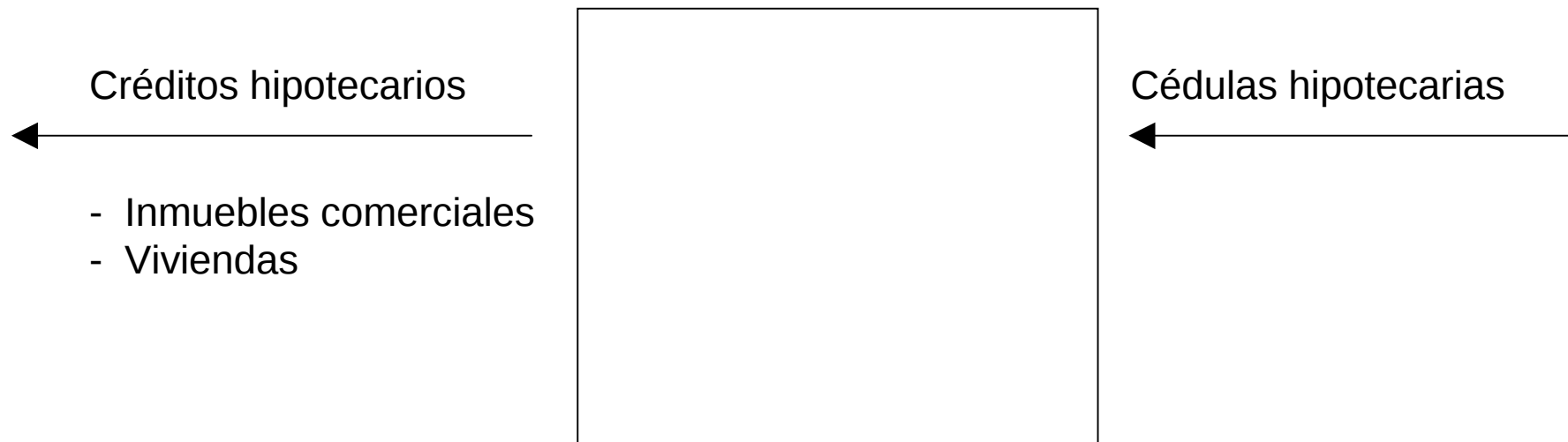
- 
- Inmuebles comerciales
 - Viviendas

Si se considera el concepto de banco hipotecario desde una óptica internacional, nos encontramos, que bajo un banco hipotecario (mortgage bank) se encuentra normalmente un tipo de banco especializado en la concesión de créditos para inversiones inmobiliarias, los cuales se encuentran garantizados con garantía inmobiliaria (hipoteca) sobre dichos inmuebles.

Los bancos hipotecarios en Europa

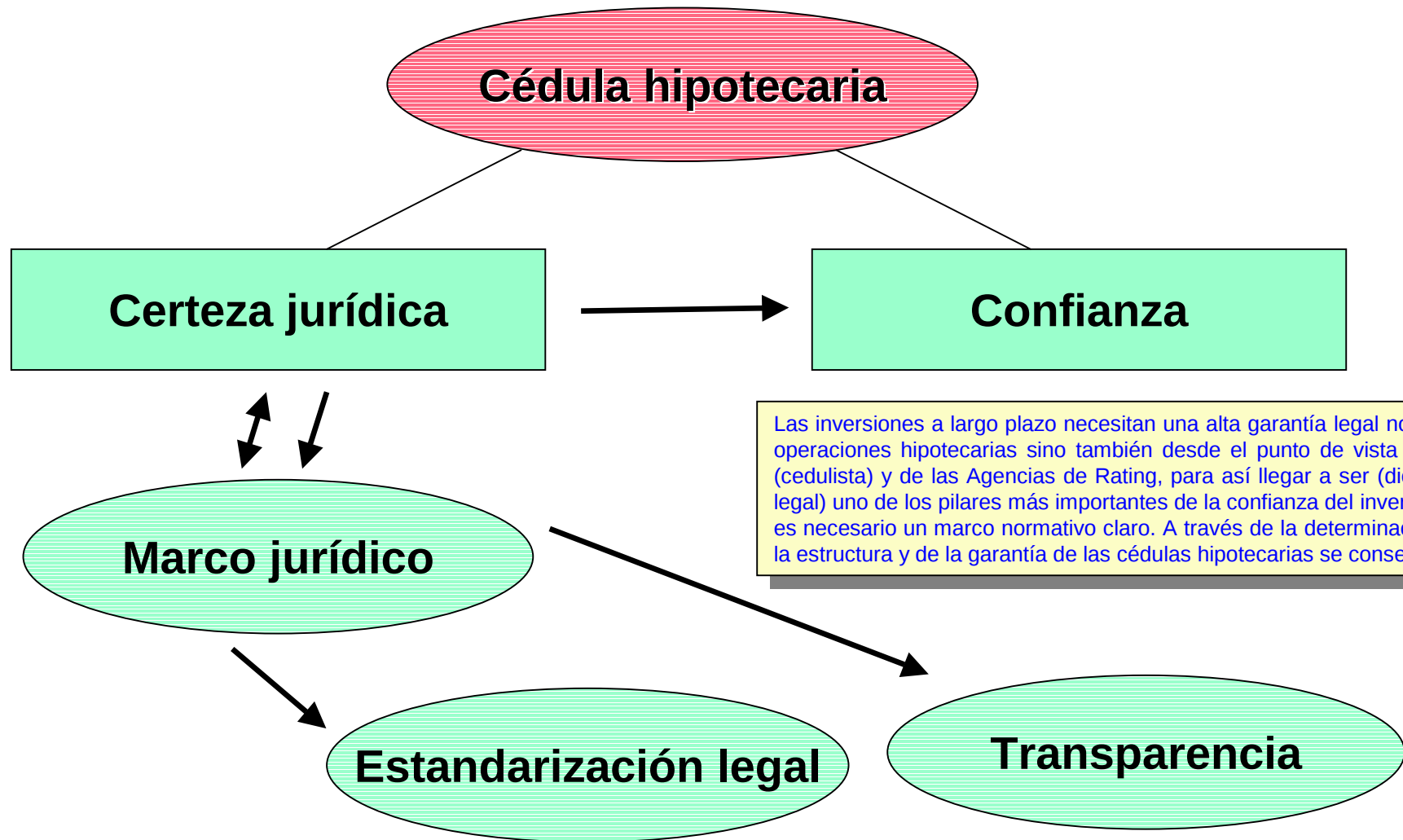


Banco hipotecario

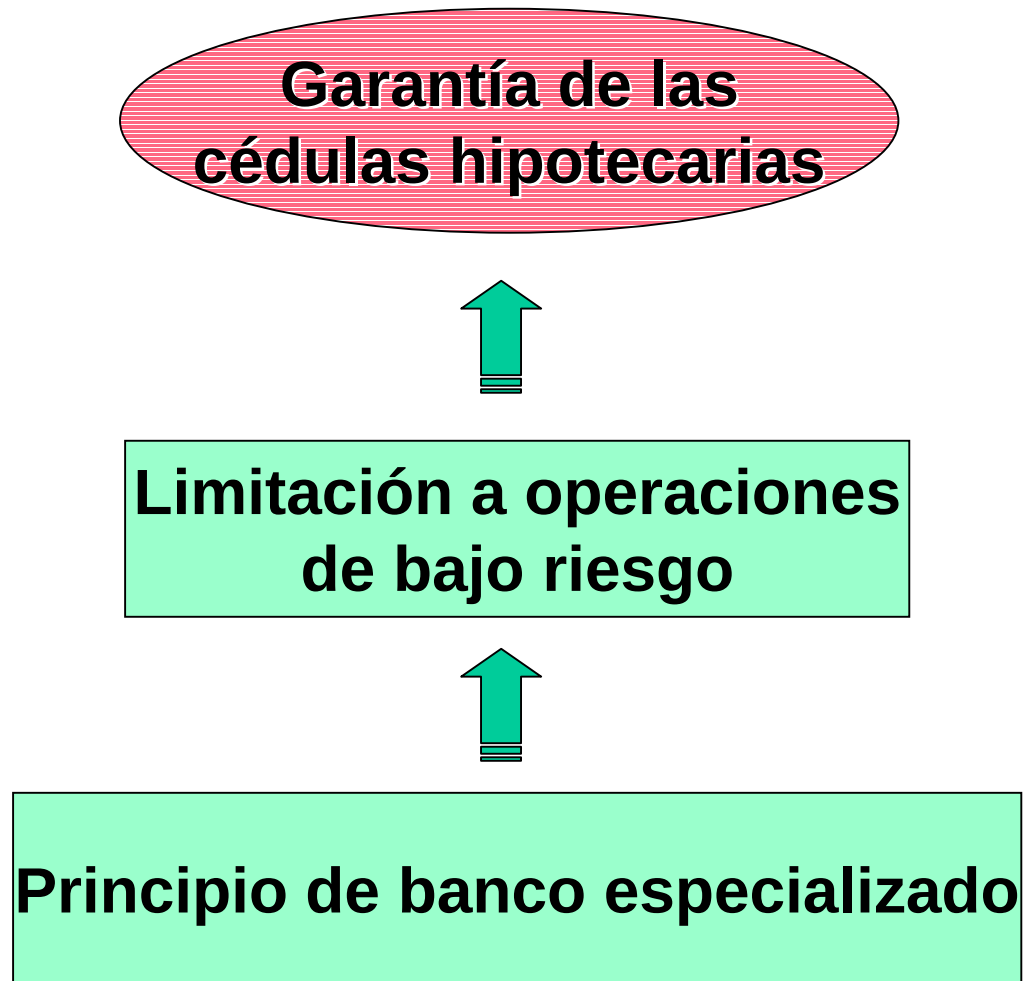


De este modo, tenemos bancos que, por un lado, conceden créditos hipotecarios y por otro lado refinancian este negocio mediante la emisión de valores especiales, las “cédulas hipotecarias” (“Pfandbriefen”).

Fundamentos legales necesarios para los Bancos hipotecarios y las cédulas hipotecarias

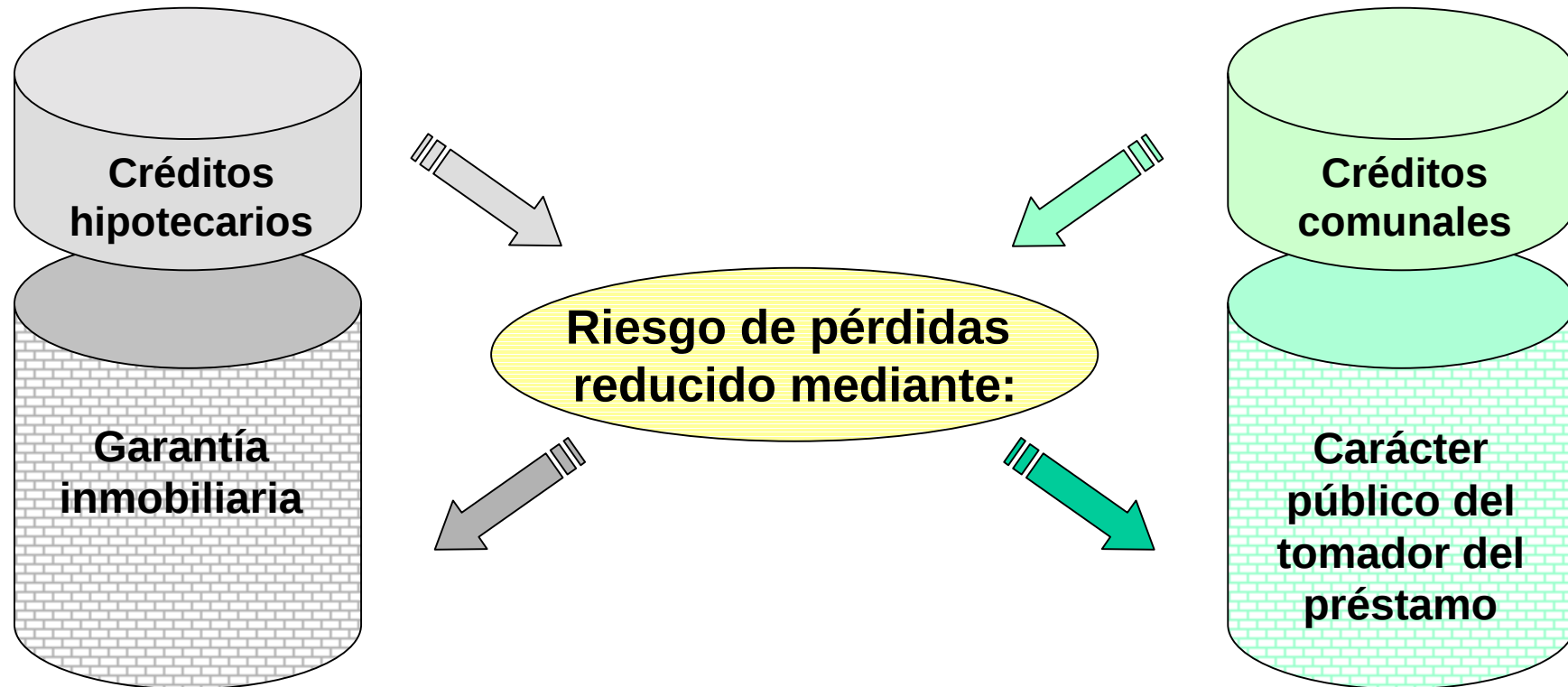


Principio de banco especializado



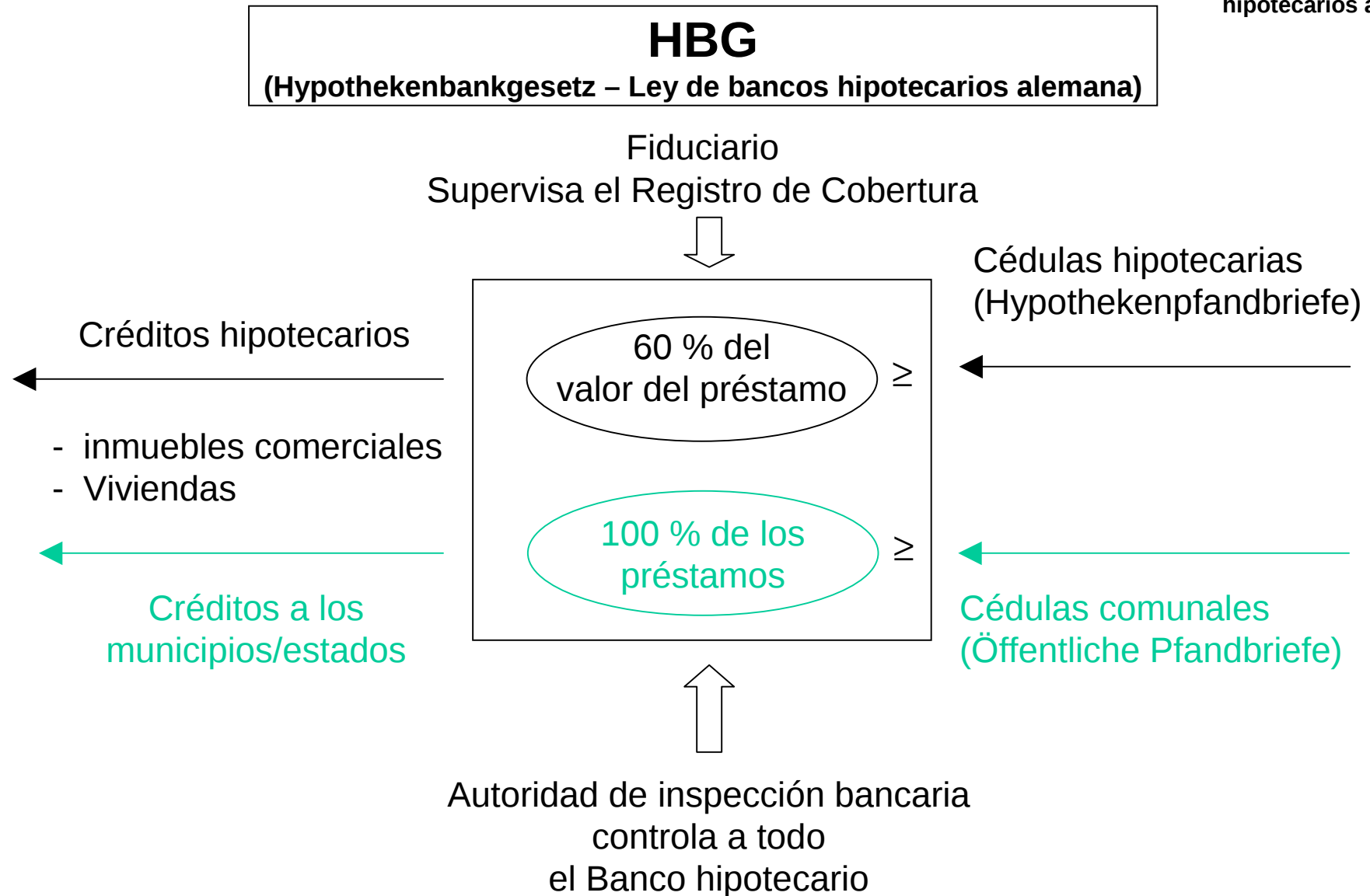
A través de la limitación de las operaciones de los bancos hipotecarios a operaciones bajas en riesgo, se pretende alejar el peligro de las cédulas hipotecarias. La HBG y todo el sistema de bancos hipotecarios debe considerar en primer lugar el punto de vista del ahorrador o del cedulista, en detrimento del punto de vista de los inversores inmobiliarios y de los tomadores de préstamos. Este principio de banco especializado ha sido ya probado. Desde la entrada en vigor de la HBG no se ha producido la quiebra de ningún banco hipotecario alemán. Además, desde entonces todos los cedulistas han sido pagados en el momento del vencimiento de los valores.

Limitación a operaciones de bajo riesgo

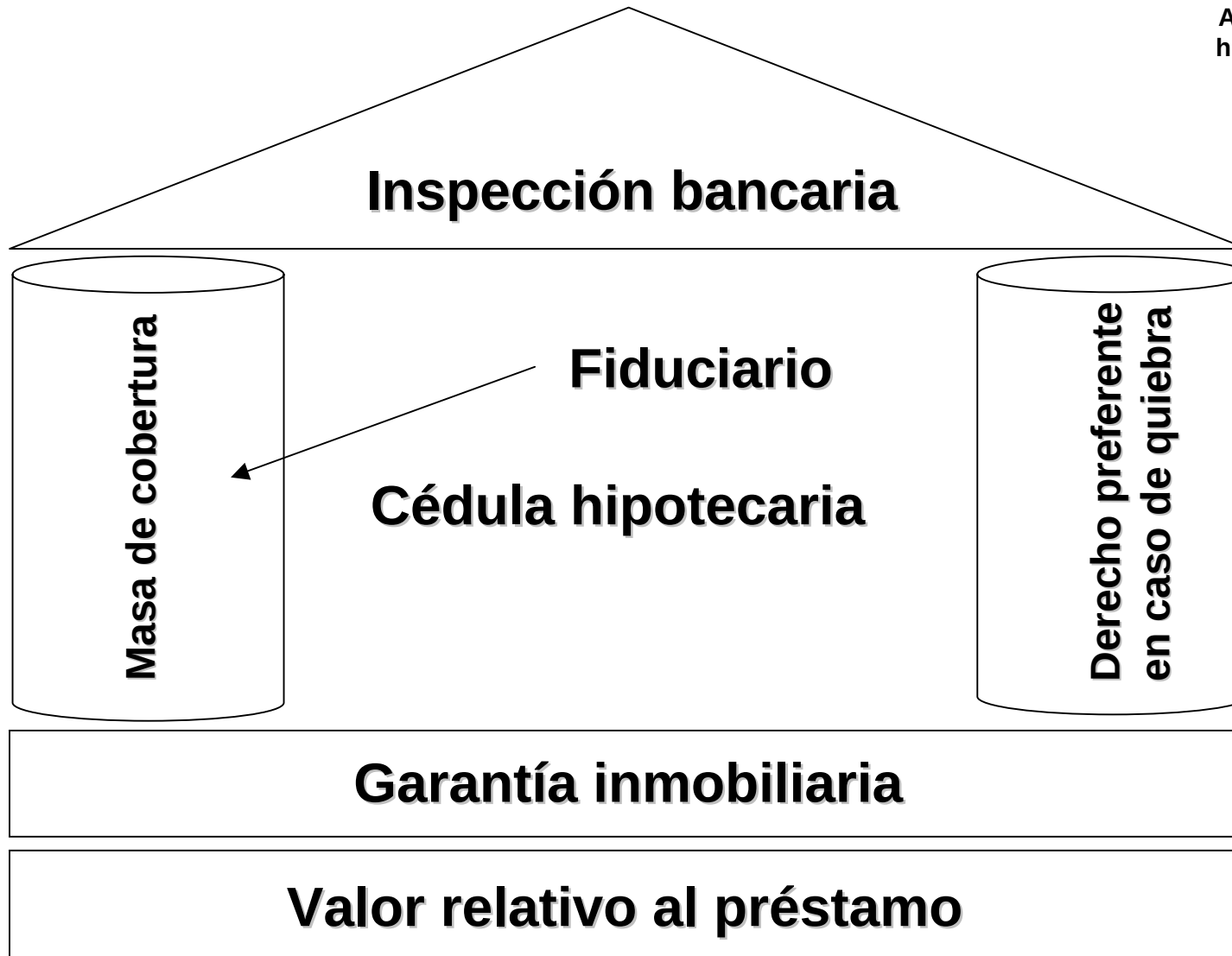


Este objetivo aparece en la HBG (especialmente en los arts. 1 y 5), de manera que las actividades de un banco hipotecario alemán quedan limitadas a determinados tipos, quedando en consecuencia reducido su riesgo de pérdidas. Una ley de cédulas hipotecarias general traería como consecuencia, que cualquier banco podría emitir cédulas. De esta forma no quedaría excluido que el riesgo de la parte de los negocios generales del banco pudiese afectar a la parte de las operaciones del banco dedicadas al mercado hipotecario y con ello poder afectar a las cédulas.

Estructura de un Banco hipotecario



Garantía de las cédulas hipotecarias



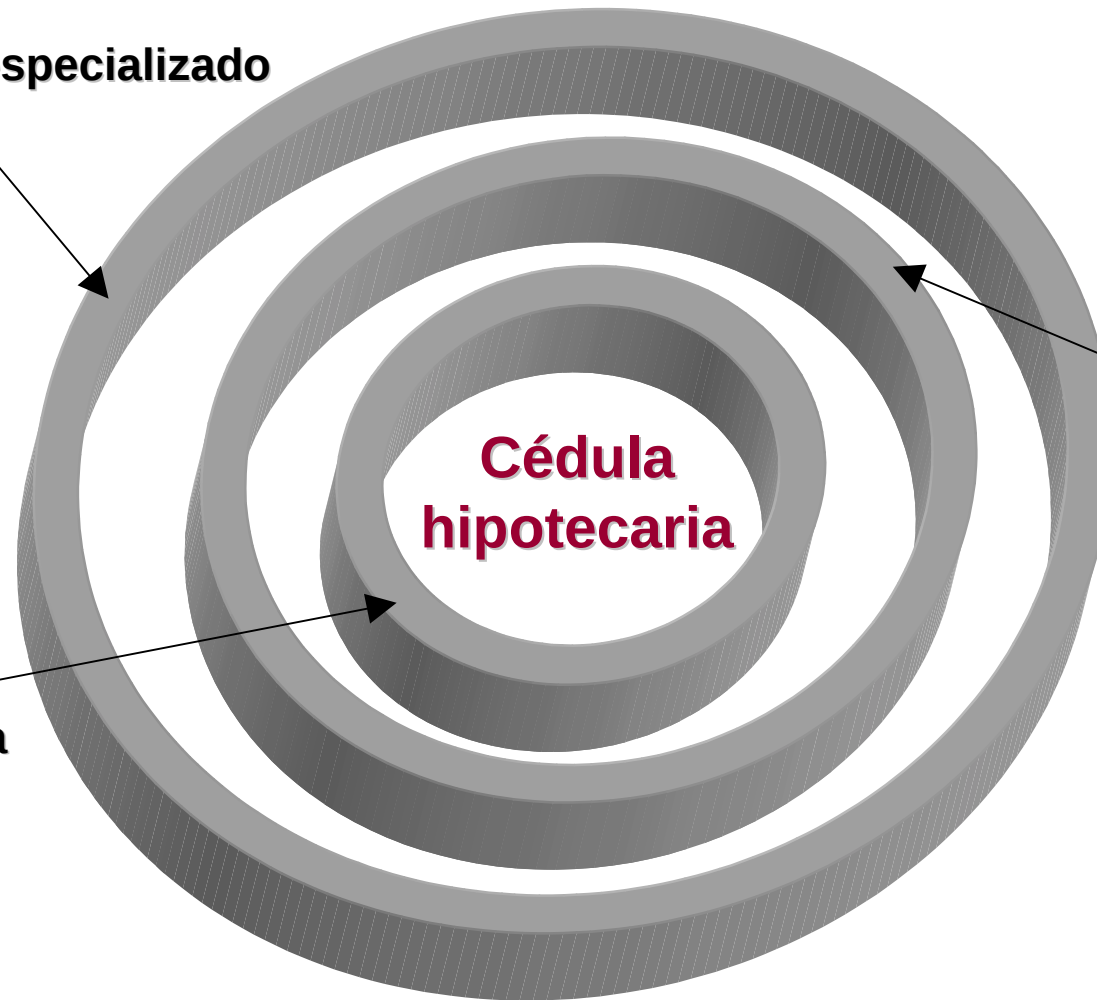
3 murallas garantizan a la cédula hipotecaria

Principio de banco especializado

**Cédula
hipotecaria**

**Derecho preferente
en caso de quiebra
del Banco**

Garantía inmobiliaria



Traducción: Sr. Sergio Nasarre-Aznar, Universidad Rovira i Virgili, Tarragona, España

© Dr. Stöcker, VdH