El embrollo hipotecario

José García Montalvo

Catedrático de Economía

Universitat Pompeu Fabra

Esta semana ha comenzado la discusión de la reforma de la ley hipotecaria. Durante el último mes varias sentencias, y su interpretación distorsionada por comentaristas y tertulianos, ha creado una creciente confusión en la opinión pública sobre la reforma de la ley hipotecaria. Pero sin duda el aspecto más relevante ha sido la influencia de la Iniciativa Legislativa Popular (ILP) sobre la dirección de la discusión política.

La propuesta estrella de la ILP, la dación en pago retroactiva, no es la mejor solución a un problema real y correctamente identificado como han puesto de manifiesto los datos de los Registradores. Hace mucho tiempo que vengo defendiendo la necesidad de que la segunda oportunidad se produzca mediante un procedimiento concursal supervisado por un juez, al igual que sucede en las empresas, pero utilizando un proceso más sencillo y barato. El motivo fundamental es evitar que además de personas en riesgo de exclusión social, se acojan mayoritariamente a la dación personas que podrían seguir pagando pero que aprovecharían el cambio legislativo. Para ser más pedagógico sobre los peligros de la dación obligatoria pongamos un ejemplo. Supongamos un duque que compró una vivienda habitual de 6 millones. Cuando hizo la hipoteca pensó de buena fe que podría pagarla pero, por motivos ajenos a su voluntad, se ha quedado sin trabajo y lleva ya seis meses sin poder pagar las cuotas. Ahora su vivienda vale 3 millones. Según la ILP debería poder dar la vivienda y cancelar la deuda. Es más, según la ILP no se podría acordar un lanzamiento del inmueble dado que el impago se debe a motivos ajenos a su voluntad. Supongamos que el crédito lo hubiera concedido una entidad nacionalizada. Cuando el duque devuelva la vivienda, el banco tendrá que imputar 3 millones de pérdidas que tendrán que aportar los contribuyentes si necesita ser recapitalizado. Si la opción es liquidar la entidad, y nos obligan a optar por la solución chipriota, entonces serán los depositantes los que podrían acabarán poniendo los tres millones. Se podría pensar que este es un caso poco representativo de lo que podría suceder pero no es así. La visión de “todo el mundo es bueno” por desgracia no se ajusta a la realidad. No olvidemos casos recientes que nos recuerdan la naturaleza humana: las 4.000 personas que fingían estar empadronadas en Baleares para pagar la mitad en los billetes aéreos o las colas que se formaron en los cajeros de Caja Canarias cuando corrió la voz que en las primeras horas de integración al sistema de La Caixa lo que se sacara de los cajeros no lo quitaban de la cuenta. En los lugares donde hay dación se produce un fenómeno muy generalizado: la llamada dación estratégica. Muchos ciudadanos cuando el crédito que deben es superior al valor de mercado de su vivienda la ceden al banco a cambio de cancelar la deuda. Es racional y, en algunos países, también es legal.

A pesar de las simpatías que pueda despertar la Plataforma de Afectados de la Hipoteca es necesario analizarla como cualquier otro grupo de presión. Evidentemente la PAH defiende a un grupo particular: los hipotecados actuales. Pero en economía nada es gratis y los intereses de los hipotecados actuales pueden entrar en conflicto con los intereses de los contribuyentes, los depositantes e incluso los solicitantes futuros de hipotecas, que pueden tener menos opciones de conseguir financiación en el futuro y tendrán que pagar un precio mucho más alto.

No se puede negar que existen beneficios en la dación retroactiva. Al reducir la deuda de las familias se facilita que pueda haber una recuperación del consumo. Además se produciría un incremento rápido y sustancial de la proporción de personas viviendo en alquiler lo que sería muy positivo para la movilidad y el mercado laboral en un país con una proporción de alquiler anormal en el contexto de los países desarrollados. No obstante los costes son claramente superiores a los beneficios. La inseguridad jurídica que ocasionaría tendría consecuencias enormes sobre las hipotecas futuras y unos costes muy sustanciales en forma de necesidades adicionales de capital en el sistema. Esto generaría nuevas dudas sobre el sistema financiero y la economía española en su conjunto con consecuencias imprevisibles.

Además no sería necesario sufrir estos costes para evitar los problemas que afectan a las familias en riesgo de exclusión social a causa de la carga de la deuda. Volvamos al hipotético ejemplo del duque. En este caso no se debería aceptar dación ni la suspensión de la ejecución si hubiera evidencia de que existen bienes ocultos. Por tanto para evitar a los oportunistas es necesario o bien poner una serie de requisitos que tendrán que cumplir los beneficiados por la posibilidad de realizar una dación (como por ejemplo hace el Código de Buenas Prácticas o las condiciones que establecen los programas de refinanciación y quitas de Estados Unidos) o bien establecer una regulación ágil y barata para que las familias puedan acogerse a un procedimiento concursal como hacen las empresas. Creo que la segunda opción es más razonable. Hay que analizar caso a caso si se trata de un bien que merece protección (primera y única vivienda) y asegurarse de que el deudor no tiene otros bienes para hacer frente a la deuda, dado que uno de los deportes nacionales es el alzamiento de bienes. Esto lo deberían hacer juzgados especializados. De esta forma el coste de asumir la dación en pago como resultado de concursos familiares podría ser aceptable y se garantizaría que solo se benefician las personas que realmente están en riesgo de exclusión social. Este procedimiento es más flexible al permitir que un juez valore las circunstancias en lugar de prefijar unas características que debe cumplir cualquier familia que se quiera beneficiar, y haga un programa de repago o quitas individualizado en función de las circunstancias económicas de cada familia. El PP ha propuesto que se produzcan quitas automáticas del 20% si se paga en 20 años o del 35% si se paga en cinco años. Pero este procedimiento por ser generalizado es inapropiado e injusto. Además impone un calendario de pagos y quitas uniforme sin tener en cuenta las circunstancias de cada deudor. Es mucho mejor dejar que un juez determine estos aspectos con flexibilidad. Hay una solución justa al problema de los desahucios: crear juzgados especializados en procedimientos concursales para familias. Si existen para otros problemas sociales importantes, ¿por qué no para las familias sobreendeudadas?