



CONJUNTURA



José García Montalvo
Catedràtic d'Economia de la UPF

“ És fonamental evitar que a més de les persones en risc d'exclusió social s'acullin a la dació en pagament retroactiva persones que podrien continuar pagant però que s'aprofiten de la legislació”

L'EMBOLIC HIPOTECARI

Aquesta setmana ha començat la discussió de la reforma de la llei Hipotecària espanyola. Durant l'últim mes, diverses sentències –i la seva interpretació distorsionada per comentaristes i tertulians– ha creat una confusió creixent segons l'opinió pública sobre la reforma de la llei Hipotecària. Però, sens dubte, l'aspecte més rellevant ha estat la influència que ha tingut la iniciativa legislativa popular (ILP) sobre la direcció de la discussió política.

La proposta estrella de la ILP, la dació en pagament retroactiva, no és la millor solució a un problema real i correctament identificat, com han posat de manifest les dades dels registradors de la propietat. Fa molt de temps que defenso la necessitat que la segona oportunitat es produeixi mitjançant un procediment concursal supervisat per un jutge, igual com passa a les empreses, però utilitzant un procés més senzill i barat. El motiu fonamental és evitar que, a més de persones en risc d'exclusió social, s'acullin majoritàriament a la dació en pagament algunes persones que podrien continuar pagant, però que aprofitarien el canvi legislatiu per no fer-ho.

Per ser més pedagògic sobre els perills de la dació obligatòria, posem-ne un exemple. Suposem un duc que va comprar un habitatge habitual de sis milions d'euros. Quan va fer la hipoteca va pensar de bona fe que podria pagar-la però, per motius aliens a la seva voluntat, s'ha quedat sense feina i ja fa sis mesos que no pot pagar les elevades quotes. Ara el seu habitatge val només tres milions d'euros. Segons la ILP, hauria de poder donar l'habitatge i cancel·lar el deute. És més, segons la ILP, no es podria acordar un llançament de l'immoble, ja que l'impagament de les quotes es deuria a motius aliens a la seva voluntat.

Suposem que el crèdit l'hagués concedit una entitat nacionalitzada. Quan el duc torni l'habitatge, el banc haurà d'imputar tres milions de pèrdues que hauran d'aportar els contribuents si necessita ser recapitalitzat. Si l'opció és liquidar l'entitat, i ens obliguen a optar per la solució xipriota, llavors serien els dipositants els que podrien acabar portant els tres milions.

Es podria pensar que aquest és un cas poc representatiu del que podria passar, però no és ai-

xí. La visió de “tothom és bo”, per desgràcia, no s'ajusta pas a la realitat que ens envolta. No oblidem casos recents que ens recorden la naturalesa humana: les 4.000 persones que fingien estar empadronades a les Balears per pagar la meitat dels bitllets aeris o les cues que no fa gaire es van formar als caixers de Caja Canarias quan va córrer la veu que en les primeres hores d'integració al sistema de La Caixa el que es tragués dels caixers automàtics no el treien del compte bancari de cadascú.

Als llocs on hi ha dació en pagament es produeix un fenomen molt generalitzat: l'anomenada dació estratègica. Molts ciutadans, quan el crèdit que deuen és superior al valor de mercat del seu habitatge, el cedeixen al banc a canvi de cancel·lar el deute. És racional i, en alguns països, també és legal.

Malgrat les simpaties que pugui suscitar la Plataforma d'Afectats de la Hipoteca (PAH), és necessari analitzar-la com qualsevol altre grup de pressió. Evidentment, la PAH defensa un grup particular: els hipotecats actuals. Però, en economia, res no és de franc i els interessos dels hipotecats actuals poden entrar en conflicte amb els interessos dels contribuents, els dipositants i fins i tot els sol·licitants futurs d'hipoteques, que poden tenir menys opcions d'aconseguir finançament i hauran de pagar un preu molt més alt.

No es pot negar l'existència de beneficis en la dació retroactiva. En reduir el deute de les famílies, es facilita que hi pugui haver una recuperació del consum. A més es produiria un increment ràpid i substancial de la proporció de persones vivint de lloguer, la qual cosa seria molt positiva per a la mobilitat i el mercat laboral en un país amb una proporció de lloguer anormal en el context dels països desenvolupats.

No obstant això, els costos són clarament superiors als benefi-

No es pot negar que hi ha beneficis en la dació retroactiva, però els costos són, sens dubte, superiors

cis. La inseguretat jurídica que ocasionaria tindria conseqüències enormes sobre les hipoteques futures i uns costos molt substancials en forma de necessitats addicionals de capital en el sistema. Això generaria més dub-



Manifestació davant la seu del PP de Barcelona per reclamar la dació en pagament

JORDI PLAY

tes sobre el sistema financer i l'economia espanyola, amb conseqüències imprevisibles.

A més, no seria necessari suportar aquests costos per evitar els problemes que afecten les famílies en risc d'exclusió social a causa de la càrrega del deute. Tornem a l'hipotètic exemple del duc. En aquest cas no s'hauria d'acceptar la dació ni la suspensió de l'execució si hi hagués evidència que hi ha béns ocults. Per tant, per evitar els oportunistes és necessari o bé posar una sèrie de requisits que hauran de complir els beneficiaris per la possibilitat de fer una dació (com per exemple fa el Codi de Bones Pràctiques) o bé establir una regulació àgil i barata perquè les famílies puguin acollir-se a un procediment concursal com fan les empreses.

Crec que la segona opció és més raonable. Cal analitzar cas a cas si es tracta d'un bé que me-

reix protecció (primer i únic habitatge) i assegurar-se que el deutor no té altres béns per fer front al deute, ja que un dels esports nacionals és l'alçament de béns. Això ho haurien de fer jutjats especialitzats. D'aquesta forma, el cost d'assumir la dació en pagament com a resultat de concursos familiars podria ser accepta-

Seria just crear jutjats especialitzats només en procediments concursals per atendre les famílies

ble i es garantiria que només se'n beneficien les persones que realment estan en risc d'exclusió social. Aquest procediment és més flexible ja que permet que un jutge valori les circumstàncies en lloc de prefixar unes característi-

ques que ha de complir qualsevol família que se'n vulgui beneficiar, i faci un programa de repagament o quitaments individualitzats en funció de les circumstàncies econòmiques de cada família.

El PP ha proposat que es produeixin quitaments automàtics del 20% si es paga en 20 anys o del 35% si es paga en cinc anys. Però aquest procediment per ser generalitzat és inapropiat i injust. A més és imposa un calendari de pagaments i quitaments uniforme, sense tenir en compte les circumstàncies de cada deutor. És molt millor deixar que un jutge determini aquests aspectes amb flexibilitat.

Hi ha una solució justa al problema dels desnonaments: crear jutjats especialitzats en procediments concursals per a famílies. Si n'hi ha per a altres problemes socials importants, però que no per a les famílies sobreendeudades?