

EN PORTADA



**José García Montalvo**  
Catedrático de Economía de la UPF

“El decreto aprobado es un necesario parche de corto plazo cuyo elemento fundamental es el conjunto de condiciones que

definen qué familias son susceptibles de beneficiarse de la moratoria”



# DESAHUCIOS Y BANCOS MALOS

**E**sta semana se ha aprobado un real decreto ley para intentar paliar el problema de los desahucios. Las medidas no han satisfecho a nadie, aunque realmente era difícil pensar en otra solución, con las prisas con las que se ha hecho, que no fuera una nueva versión del Código de Buenas Prácticas que suscribieron las entidades financieras hace algunos meses. Ponerse a modificar en cuatro días la ley hipotecaria, el Código Civil u otros elementos sustanciales de la legislación sin un análisis profundo de todas sus consecuencias habría sido suicida.

Las consecuencias económicas, por ejemplo, de aceptar la dación retroactiva serían demolidoras: los comportamientos oportunistas multiplicarían la tasa de morosidad de las hipotecas, afectando gravemente el valor de los títulos que tienen dicha garantía y la solvencia (por las provisiones que forzarían) y la liquidez de la banca (la rebaja de la calificación de las cédulas podría suponer no poder utilizarlas como colateral en el Banco Central Europeo).

El contribuyente español sería de nuevo el pagano (la UE no quiere saber nada) y la imagen del país se deterioraría más frente a los mercados. También hay que ser consciente de que cualquier modificación, aunque no sea retroactiva, que reduzca las garantías del contrato hipotecario o traslade el riesgo de caídas del precio de la vivienda a los bancos supondrá un encarecimiento del crédito y condiciones más restrictivas.

Ciertamente el decreto aprobado es un necesario parche de corto plazo cuyo elemento fundamental es el conjunto de condiciones que definen qué familias son susceptibles de beneficiarse de la moratoria. Las condiciones siempre son algo ad hoc en el sentido que pueden quedar familias en el límite que no sean beneficiadas pero que tengan características muy similares a otras que sí se hayan beneficiado (por ejemplo una renta de 100 euros más de los 19.164 del límite).

Por desgracia, no hay otra forma sencilla de evitar los comportamientos de algunas personas que verían en esta legislación una oportunidad para dejar de pagar su hipoteca aunque pudiera pagarla. Este mismo procedimiento, y con el mismo objetivo de evitar los listillos, se utiliza en los programas de incentivos a la renegociación de

deuda hipotecaria familiar y limitación de los desahucios auspiciados por el Gobierno estadounidense, como el *Making Home Affordable*.

Lamentablemente, todas estas reuniones y discusiones se abordan sin haber realizado una evaluación seria de los resultados de los programas anteriores, como el Código de Buenas Prácticas. Los bancos dicen que han hecho miles de renegociaciones de hipotecas y aceptado cientos de viviendas de particulares como daciones en pago. Si es verdad, lo tenían que haber explicado bien antes de que se generara tanta alarma social. Y el Gobierno debería haber hecho una evaluación independiente de cómo estaba funcionando el Código.

Si el problema es que las condiciones para acogerse eran muy restrictivas, debería haberse ampliado el colectivo antes. Si el problema es la falta de colaboración de los bancos, entonces la solución podría ser otro banco malo. Sí, otro banco malo es posible.

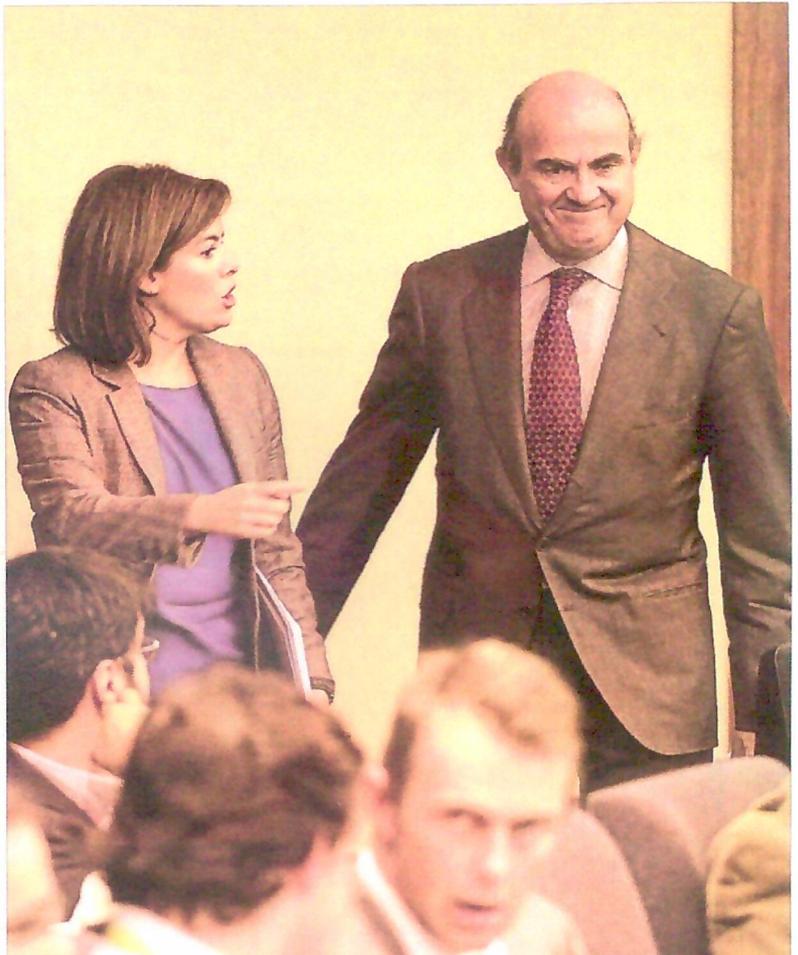
La Sareb, el banco malo, será principalmente un contenedor de suelos, viviendas y créditos de promotores. Pero el problema se va trasladando a las familias hipotecadas ante el aumento del paro y la continuación de la crisis. Dado que los incentivos de las entidades financieras para llegar a acuerdos de reestructuración de la deuda hipotecaria de las familias pueden resultar insuficientes, se podría pensar en otro banco malo que realizara esas gestiones, llamémosle Sarefa.

En EE.UU., durante la Gran Recesión de los años 30, se creó la Home Owner's Loan Corporation (HOLC), cuya misión era evitar ejecuciones hipotecarias refinanciando hipotecas de familias que estaban a punto del impago por otras que sus dueños se pudieran permitir. La HOLC com-

**Las medidas no han satisfecho a nadie, aunque realmente era difícil pensar en otra solución**

praba las hipotecas a los bancos a cambio de bonos del Gobierno, tal como hará la Sareb con los créditos promotores, y producía nuevos préstamos con mejores condiciones. La HOLC sólo aceptó la mitad de las solicitudes que recibía y cuando cerró, en 1951, presentó un pequeño beneficio.

¿Por qué no se ha adoptado esta estrategia en la crisis actual y



Sanz de Santamaría y Guindos, en la rueda de prensa en la que presentaron el real decreto ley de los desahucios

PALCO CAMPOS / EFE

se ha preferido la recapitalización directa de los bancos en lugar de ayudar a los ciudadanos? Por varios motivos. En primer lugar, los problemas prendieron muy rápidamente en los balances bancarios tanto en EE.UU. (pérdida inmediata de valor de las titulaciones hipotecarias) como en España, con un rápido crecimiento de la tasa de morosidad de los promotores inmobiliarios, mientras que las familias españolas seguían pagando religiosamente sus hipotecas y mostraban bajas tasas de impago.

En segundo lugar, parece que existe la idea, promovida por los estudios de la Gran Depresión de Bernanke, que dejar caer a los bancos profundizó la depresión de los años treinta. Y en tercer lugar, no se puede descartar que el tamaño actual del sistema financiero suponga una gran capacidad de influencia en las decisiones políticas. Finalmente, se considera que es más eficiente que las entidades renegocien con los

particulares por su cuenta. El problema es que en EE.UU. muchas de las entidades que han renegociado las hipotecas de las familias se quedan con los incentivos que da el Gobierno y cargan unos costes de cambio de condiciones que finalmente suponen un

**En el largo plazo, la solución de muchos de estos problemas requiere una reforma de la ley concursal**

encarecimiento de la hipoteca. En España, algunas entidades han intentado saltarse los mínimos de tasación en adjudicación mandando a sus sociedades inmobiliarias al procedimiento o realizando adjudicaciones notariales.

La Sarefa tendría otro esquema de incentivos y podría reestructurar hipotecas (cambiar tipos, duración o aceptar quitas) y,

en caso de no encontrar una solución factible, solicitar a la Sareb que proporcionara una vivienda con un alquiler social para aquella familia que no puede hacer frente a la hipoteca.

En el largo plazo, la solución a muchos de estos problemas requiere una reforma integral de la ley concursal que permita un tratamiento adecuado del sobreendeudamiento y la insolvencia de las familias. Este procedimiento evitaría que los oportunistas se aprovecharan, como sucedería si las propuestas de dación general y retroactiva se aplicaran como proponen las plataformas de afectados. La ley produciría mecanismos para perdonar parte de la deuda cuando un juez comprobara los bienes ejecutables del deudor y que no ha existido mala fe ni comportamiento fraudulento.

Esperemos que esta vez, a diferencia de las promesas que se hicieron antes de las modificaciones recientes de la ley concursal, se haga algo en esta dirección.