



EN PORTADA



**José García Montalvo**  
Catedràtic d'Economia de la UPF

“ El decret aprovat és un pegat necessari per al curt termini, l'element fonamental del qual és el conjunt de condicions que defineixen quines famílies són susceptibles de beneficiar-se de la moratòria”



# DESNONAMENTS I BANCS DOLENTS

**A**questa setmana s'ha aprovat un real decret llei per intentar pal·liar el problema dels desnonaments. Les mesures no han satisfet ningú, encara que realment era difícil pensar en cap altra solució, amb les presses amb què s'ha fet, que no fos una nova versió del Codi de Bones Pràctiques que van subscriure les entitats financeres fa només uns mesos. Posar-se a modificar en quatre dies la llei hipotecària, el Codi Civil o altres elements substancials de la legislació sense una anàlisi profunda de totes les seves conseqüències hauria estat suïcida.

Les conseqüències econòmiques, per exemple, d'acceptar la dació retroactiva serien demolidores: els comportaments oportunistes multiplicarien la taxa de morositat de les hipoteques, afectant greument el valor dels títols que tenen l'esmentada garantia i la solvència (per les provisions que forçarien) i la liquiditat de la banca (la rebaixa de la qualificació de les cèdules podria suposar no poder utilitzar-les com a col·lateral al Banc Central Europeu).

El contribuent espanyol seria altre cop el pagà (la UE no vol saber-ne res) i la imatge del país davant els mercats es deterioraria encara més. També cal ser conscient que qualsevol modificació, encara que no sigui retroactiva, que redueixi les garanties del contracte hipotecari o traslladi el risc de caigudes del preu de l'habitatge als bancs suposarà un encariment del crèdit i condicions més restrictives.

Certament el decret aprovat és un pegat necessari curt termini, l'element fonamental del qual és el conjunt de condicions que defineixen quines famílies són susceptibles de beneficiar-se de la moratòria. Les condicions sempre són una mica ad hoc, en el sentit que hi pot haver famílies que es quedin al límit i no se'n puguin beneficiar (per exemple amb una renda 100 euros més dels 19.164 de límit) però que tinguin característiques molt similars a d'altres que sí que se'n beneficiïn.

Per desgràcia, no hi ha cap altra manera que sigui senzilla d'evitar els comportaments d'algunes persones que veurien en aquesta legislació una oportunitat per deixar de pagar la seva hipoteca encara que poguessin pagar-la. Aquest mateix procediment, i amb el mateix objectiu d'evitar els espavilats, és el que utilitzen els programes d'in-

centius a la renegociació de deute hipotecari familiar i limitació dels desnonaments afavorits pel Govern dels Estats Units, com ara el *Making Home Affordable*.

Lamentablement, totes aquestes reunions i discussions s'aborden sense haver fet una avaluació seriosa dels resultats dels programes anteriors, com el Codi de Bones Pràctiques. Els bancs diuen que han fet milers de renegociacions d'hipoteques i acceptat centenars d'habitatges de particulars com a dacions en pagament. Si és veritat, ho haurien d'haver explicat bé abans que es generés tanta alarma social. I el Govern hauria d'haver fet una avaluació independent de com estava funcionant el Codi.

Si el problema és que les condicions per acollir-s'hi eren molt restrictives, s'hauria d'haver ampliat el col·lectiu abans. Si el problema és la falta de col·laboració dels bancs, llavors la solució podria ser un altre banc dolent. Si, un altre banc dolent és possible.

La Sareb, el banc dolent, serà principalment un contenidor de sòls, habitatges i crèdits de promotors. Però, amb l'augment de l'atur i la continuació de la crisi, el problema es va traslladant a les famílies hipotecades. Ja que els incentius de les entitats financeres per arribar a acords de reestructuració del deute hipotecari de les famílies poden resultar insuficients, es podria pensar en un altre banc dolent que realitzés aquestes gestions, que aquí podríem anomenar Sarefa.

Als EUA, durant la Gran Recesió dels anys 30, es va crear la Home Owner's Loan Corporation (HOLC), que tenia la missió d'evitar execucions hipotecàries refinançant hipoteques de famílies que estaven a punt d'incórrer en l'impagament a canvi d'altres que els seus ams es poguessin permetre. La HOLC comprava

**Les mesures no han satisfet ningú, encara que realment era difícil pensar en cap altra solució**

les hipoteques als bancs a canvi de bons del Govern, tal com farà la Sareb amb el crèdit promotor, i produïa nous préstecs amb millors condicions. La HOLC només va acceptar la meitat de les sol·licituds que va rebre i quan va tancar, el 1951, presentava un petit benefici.

Per què no s'ha adoptat aquesta estratègia en la crisi actual i



Sáenz de Santamaría y Guindos, a la roda de premsa en què van presentar el real decret llei dels desnonaments

PACO CAMPOS / EFE

s'ha preferit la recapitalització directa dels bancs en lloc d'ajudar els ciutadans? Per diversos motius. En primer lloc, els problemes es van estendre molt ràpidament als balanços bancaris tant als EUA (pèrdua immediata de valor de les titulitzacions hipotecàries) com a Espanya, amb un ràpid creixement de la taxa de morositat dels promotors immobiliaris, mentre que les famílies espanyoles continuaven pagant religiosament les hipoteques i mostraven baixes taxes d'impagament.

En segon lloc, sembla que existeix la idea, promoguda pels estudis de la Gran Depressió de la dècada dels anys 30 de Ben Bernanke, que deixar caure els bancs va fer profundir la contracció posterior consegüent. En tercer lloc, no es pot descartar tampoc que la mida actual del sistema financer suposi una gran capacitat d'influència en les decisions polítiques. Finalment, es considera que és més eficient que les entitats renegociïn amb els particulars pel seu

compte. El problema és que als EUA moltes de les entitats que han renegociat les hipoteques de les famílies es queden els incentius que dona el Govern i carreguen uns costos de canvi de condicions que finalment suposen un encariment de la hipoteca.

**A llarg termini, la solució de molts d'aquests problemes requereix una reforma de la llei concursal**

A Espanya, algunes entitats han intentat saltar-se els mínims de taxació en adjudicació enviant les seves societats immobiliàries per fer el procediment o bé fent adjudicacions notariales.

La Sarefa tindria un altre esquema d'incentiu i podria reestructurar hipoteques (canviar-ne tipus i durada o acceptar quitaments) i, en cas de no trobar una

solució factible, sol·licitar a la Sareb que proporcionés un habitatge amb un lloguer social a la família que ja no pugui assumir la hipoteca.

A llarg termini, la solució per a molts d'aquests problemes requereix una reforma integral de la llei concursal que permeti un tractament adequat del sobreendeutament i la insolvència de les famílies. Aquest procediment evitaria que els oportunistes se n'aprofitessin, com succeiria si les propostes de dació general i retroactiva s'apliquessin com proposen les plataformes d'afectats. La llei produiria mecanismes per perdonar part del deute quan un jutge comprovés els béns executables del deutor i que no hi ha hagut mala fe ni comportament fraudulent.

Esperem que aquesta vegada, a diferència de les promeses que es van fer abans de les modificacions recents de la llei concursal, es faci alguna cosa en aquesta direcció.