



# El sobreendeudamiento familiar: una visión económica

José García Montalvo  
Catedrático de Economía

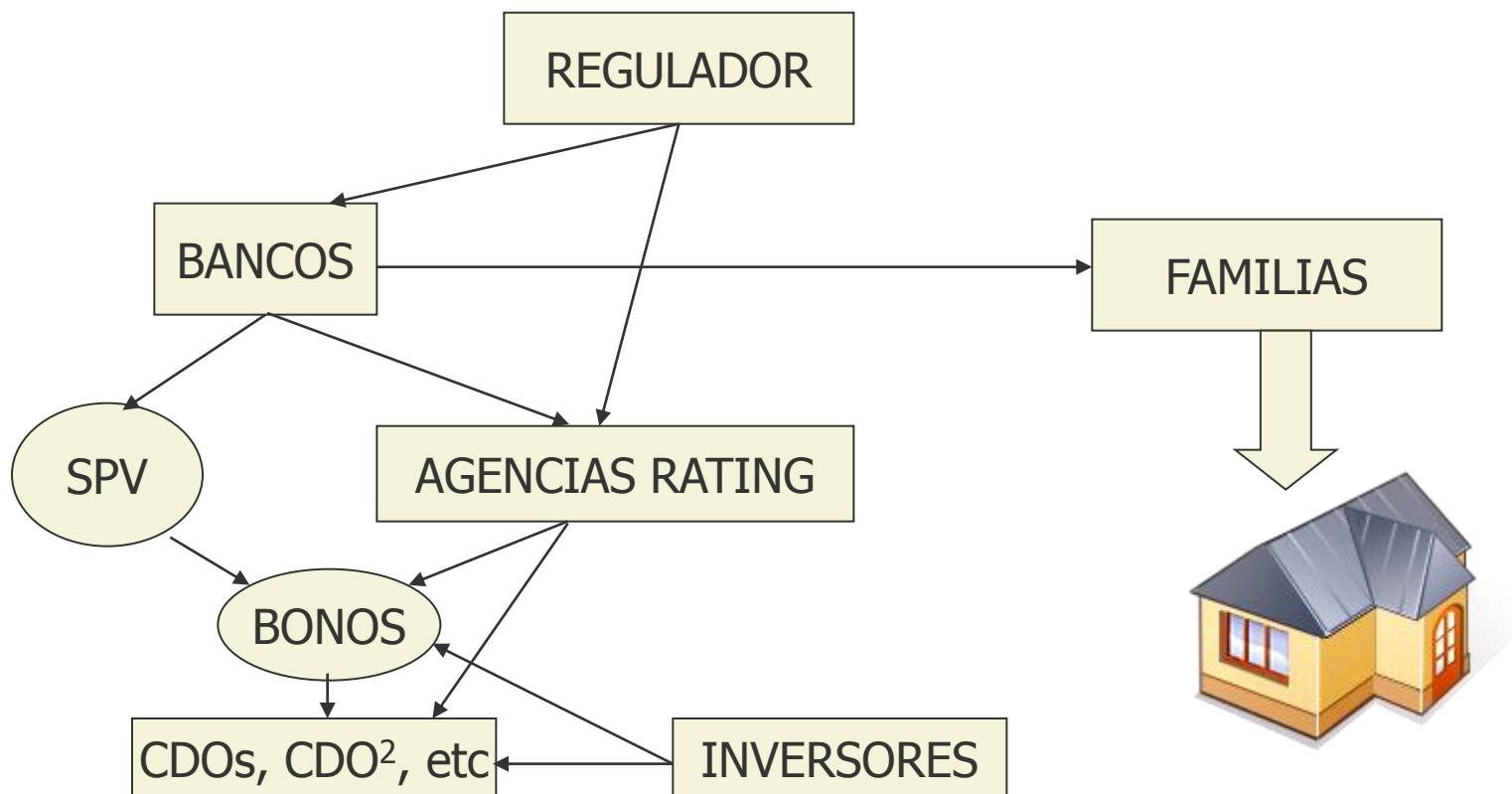
CGPJ Centro de Formación  
17 de noviembre de 2014

- El endeudamiento de la economía española
- El endeudamiento familiar: consecuencias
- Soluciones al alto endeudamiento familiar:
  - Ahorro y desapalancamiento
  - Modificaciones de condiciones hipotecarias o refinanciación
  - Suspensión de pagos
- Soluciones en la práctica
  - El caso español
  - El caso de Estados Unidos
- Conclusiones

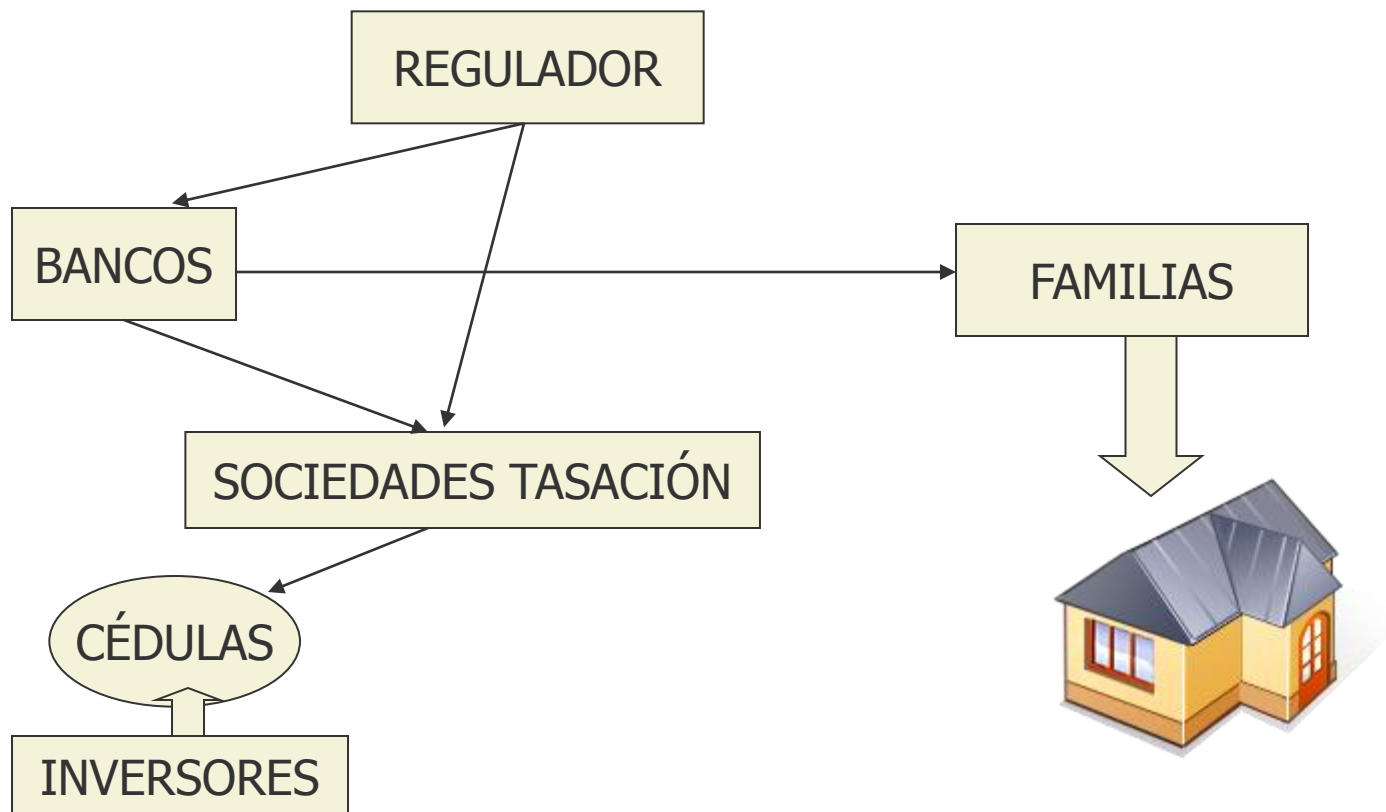
- Actualidad: artículo sobre endeudamiento en el País de ayer
- Informe del Grupo de Trabajo en el Ámbito Jurídico de la Generalitat sobre la responsabilidad personal e hipotecaria en la ejecución de la vivienda por impago de la cuotas y la dación en pago
  - Joan Carlos Olle (exvicepresidente del Colegio de Notarios), Alegría Borrás (Catedrática, UB), Enol Alberti (Catedrático, UB), Alberto Raventós (Cuatrecasas), Daniel Ripley (Uria), Cumella (Registrador), Joan Trayter (Catedrático, U. Girona) y J. García Montalvo

- Mecanismo de generación de la burbuja inmobiliaria diferente al de Estados Unidos... pero contratos de préstamos hipotecarios también diferentes:
  - Prestamos personales con garantía hipotecaria frente a préstamos hipotecarios reales
  - Sobretasación
  - Cláusulas “abusivas” -> gran parte del riesgo de tipo de interés se pasa a las familias (tipo variable con topes mínimos)
  - Todo el riesgo del precio para las familias -> en EE.UU. se vende a otras instituciones financieras
  - -> por eso los tipos ofrecidos eran tan bajos

# Sector financiero e incentivos perversos



# Incentivos perversos: el caso español



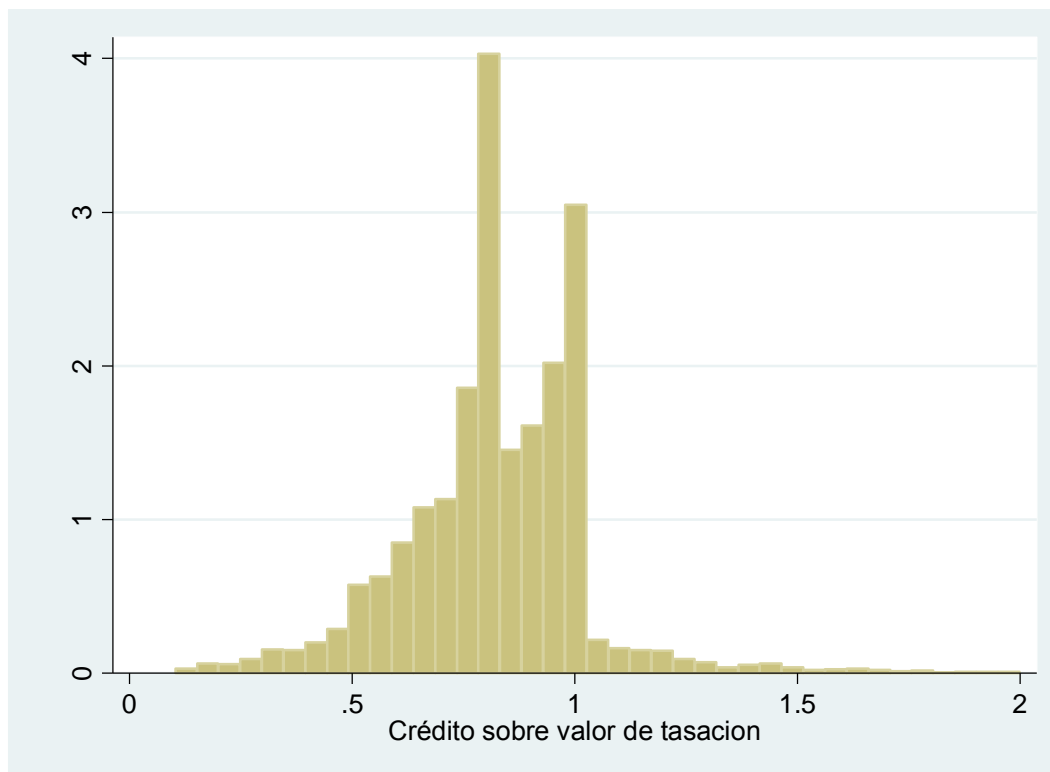
Bancos alemanes, inversores internacionales

# El papel de las expectativas de precios

	Case-Shiller (2003)		Montalvo (2005)	
Ciudad	San Francisco	Boston	Barcelona	Madrid
Componente inversión fundamental	52%	48%	48%	50%
<b>Aumento esperado del precio de su vivienda</b>				
En un año	5.8%	7.2%	16.6%	15.1%
Media de 10 años	15.7%	14.6%	26.5%	25.6%

# El papel de las agencias de tasación

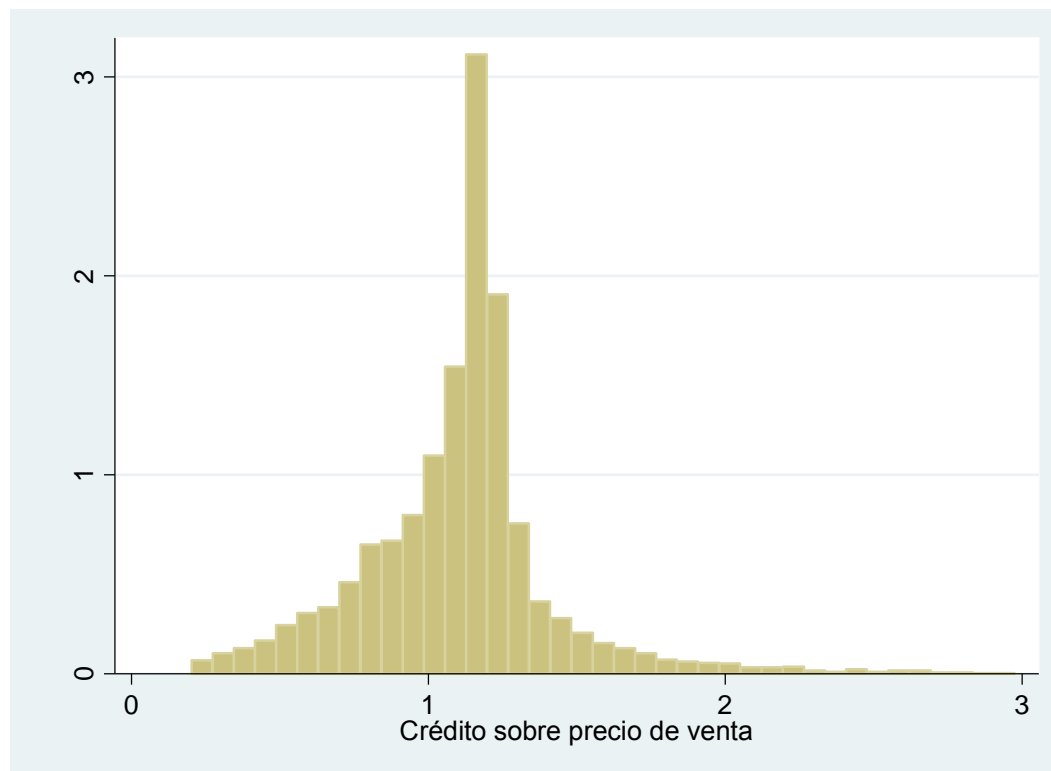
Préstamo/valor de tasación





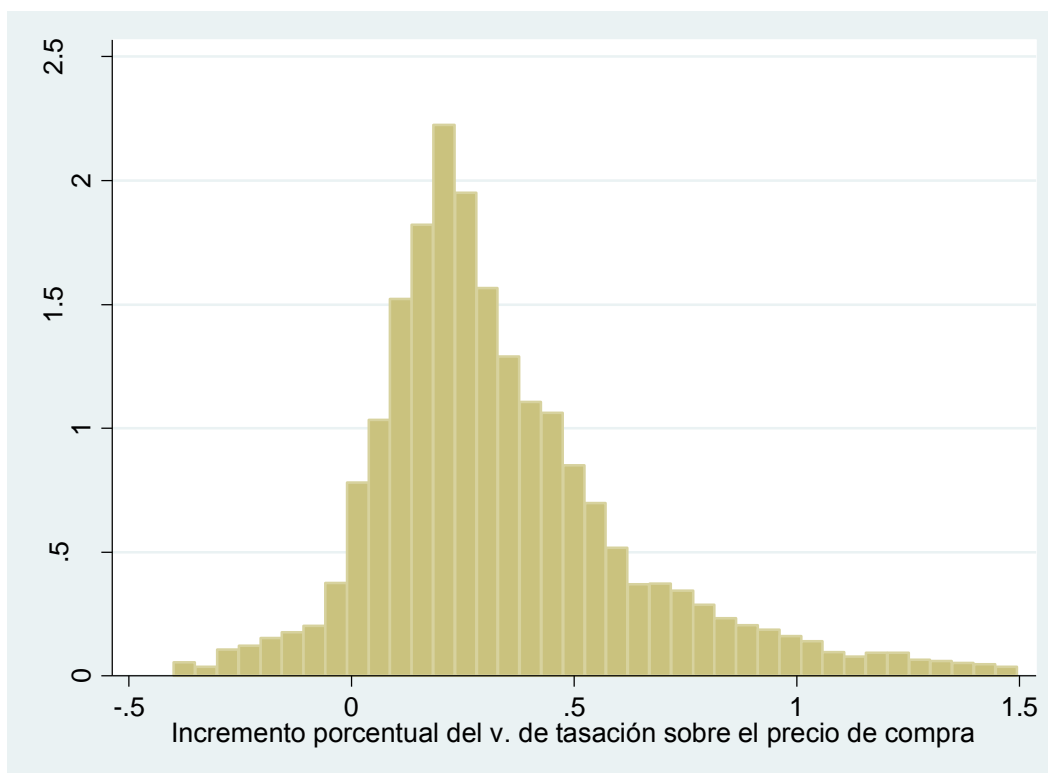
# El papel de las agencias de tasación

Préstamo/valor de compraventa



# El papel de las agencias de tasación

## Sobre-tasación



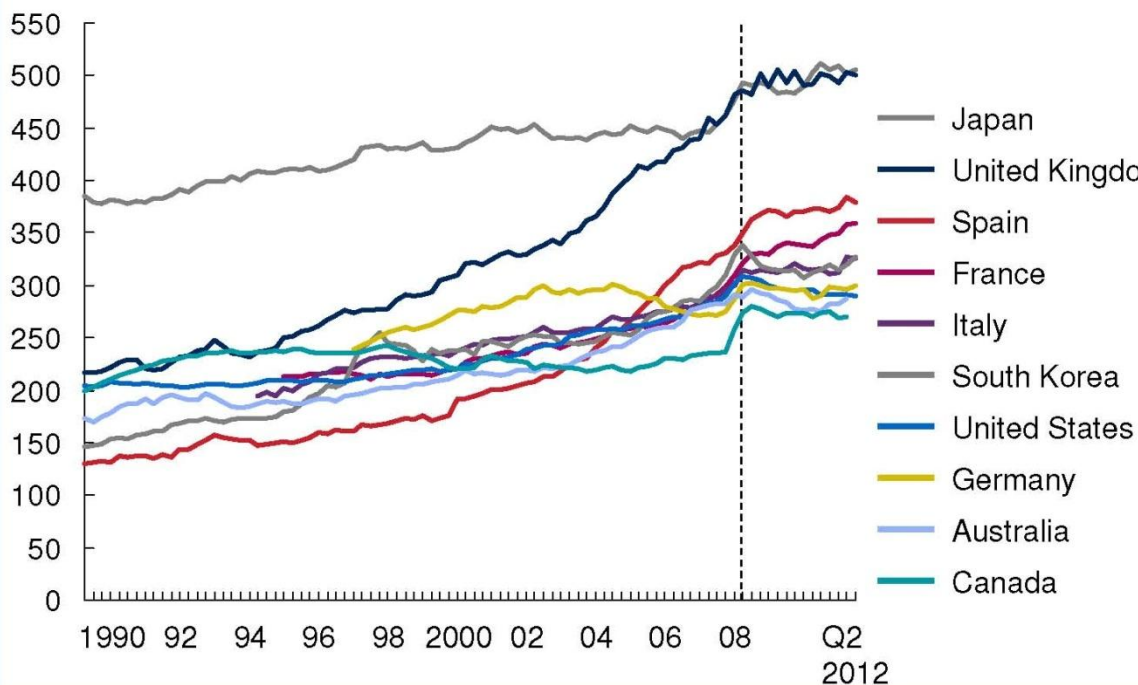
# El endeudamiento de la economía española

## Deleveraging has only just begun in the ten largest developed economies

- ▲ Significant increase in leverage<sup>2</sup>
- ▼ Deleveraging

Total debt,<sup>1</sup> 1990–2012Q2

% of GDP



Change  
Percentage points

2000–08    2008–Q2 2012<sup>3</sup>

—	Japan	46	28 ▲
—	United Kingdom	172	18
—	Spain	146	41 ▲
—	France	89	49 ▲
—	Italy	62	27 ▲
—	South Korea	92	-2 ▼
—	United States	81	-12 ▼
—	Germany	12	12
—	Australia	77	-4 ▼
—	Canada	39	11

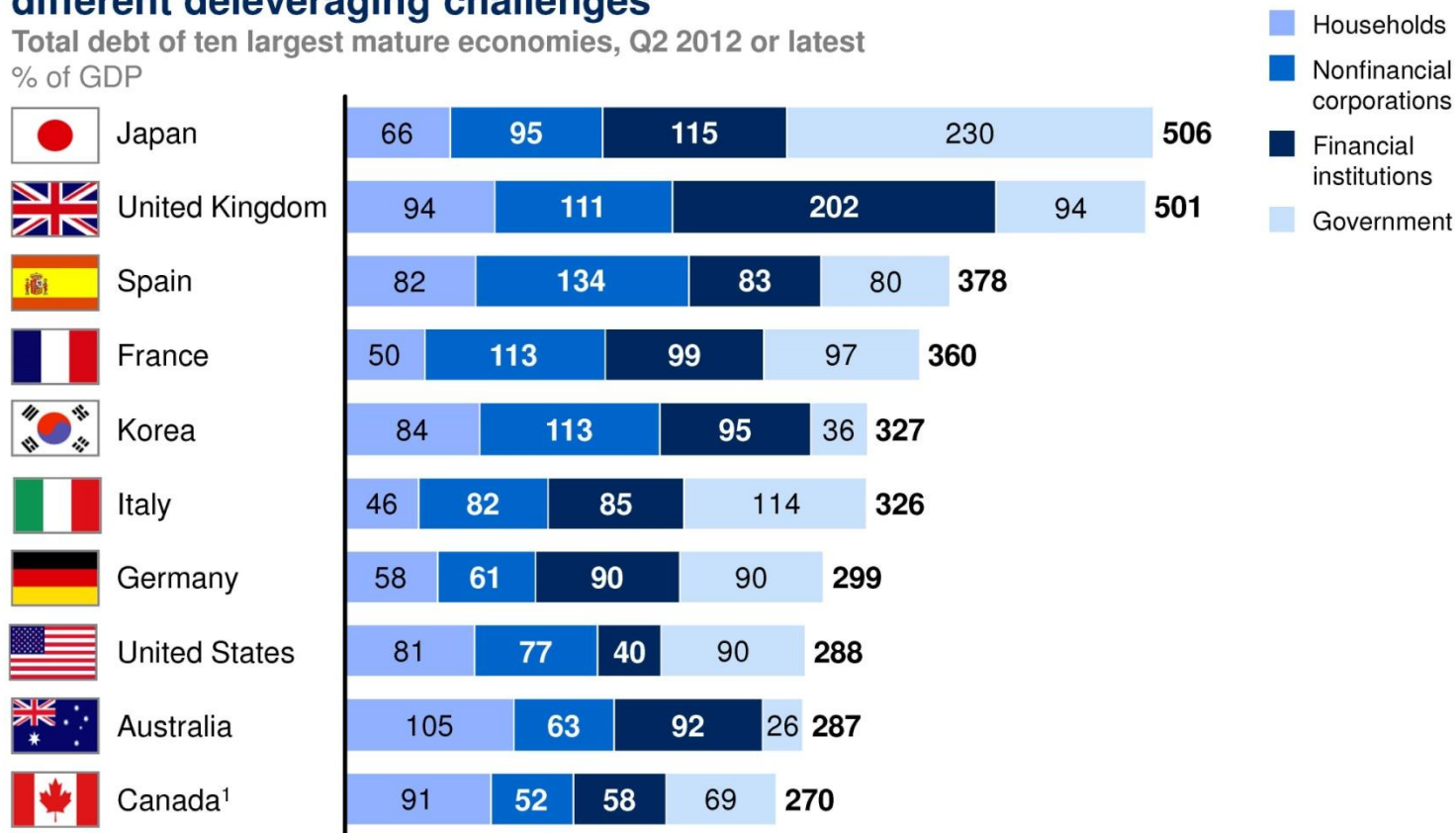
1 Includes all loans and fixed-income securities of households, corporations, financial institutions, and government.

2 Defined as an increase of 25 percentage points or more.

3 For the US, data is available up to 2012Q3

## The composition of debt varies widely across countries, indicating different deleveraging challenges

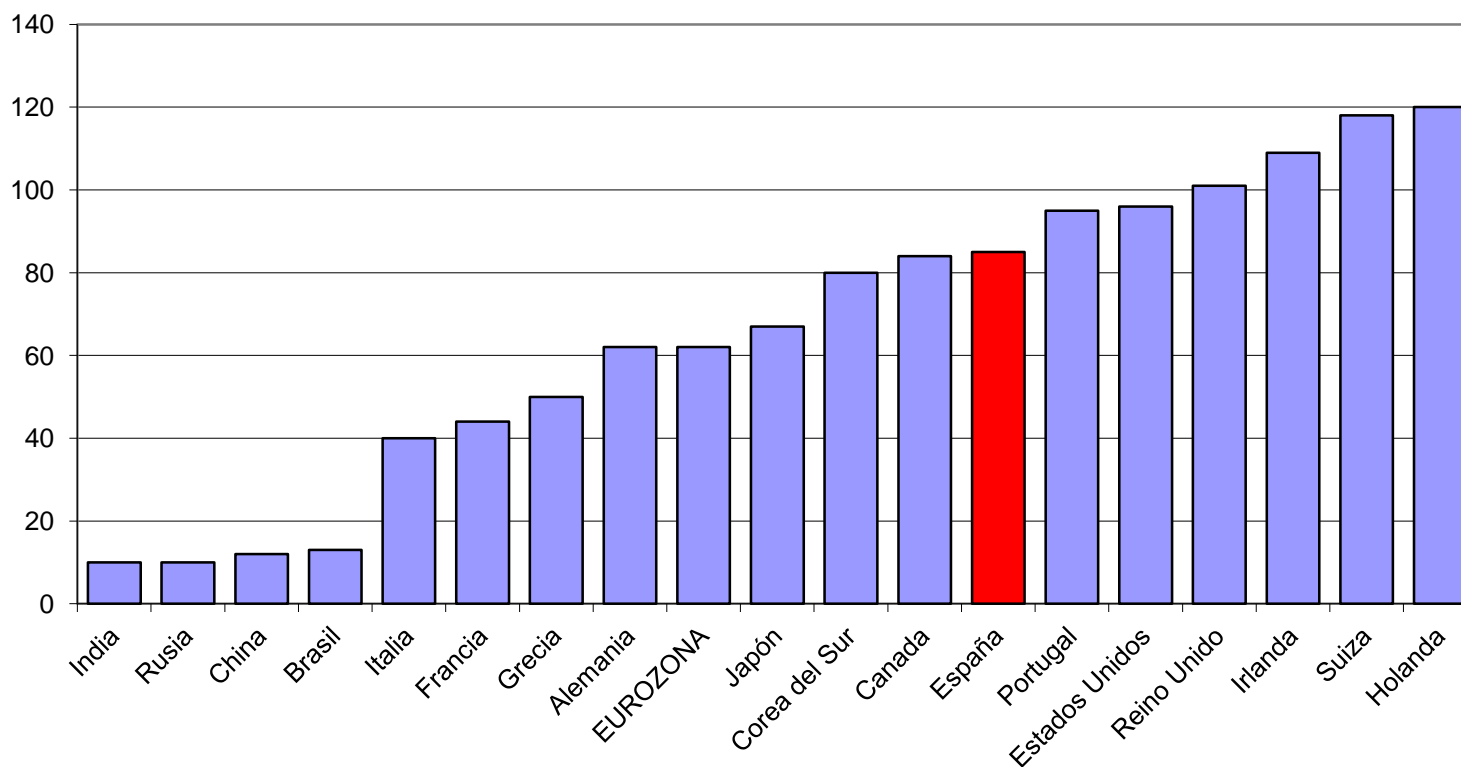
Total debt of ten largest mature economies, Q2 2012 or latest  
% of GDP



<sup>1</sup> According to Canada's national accounts, "household" sector includes nonfinancial, non-corporate business.  
NOTE: Numbers may not sum due to rounding.

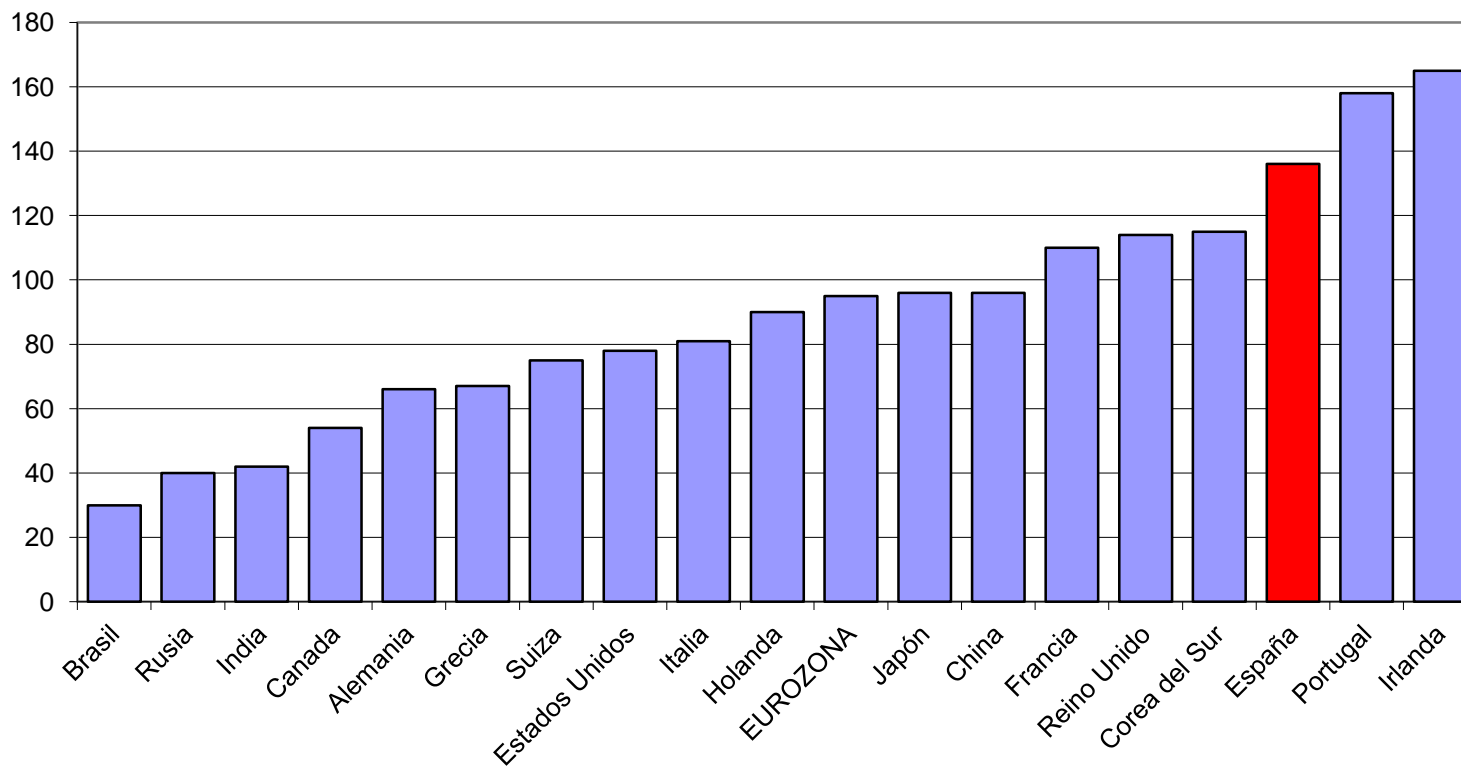
# El endeudamiento de la economía española

Deuda hogares



# El endeudamiento de la economía española


Deuda sociedades no financieras

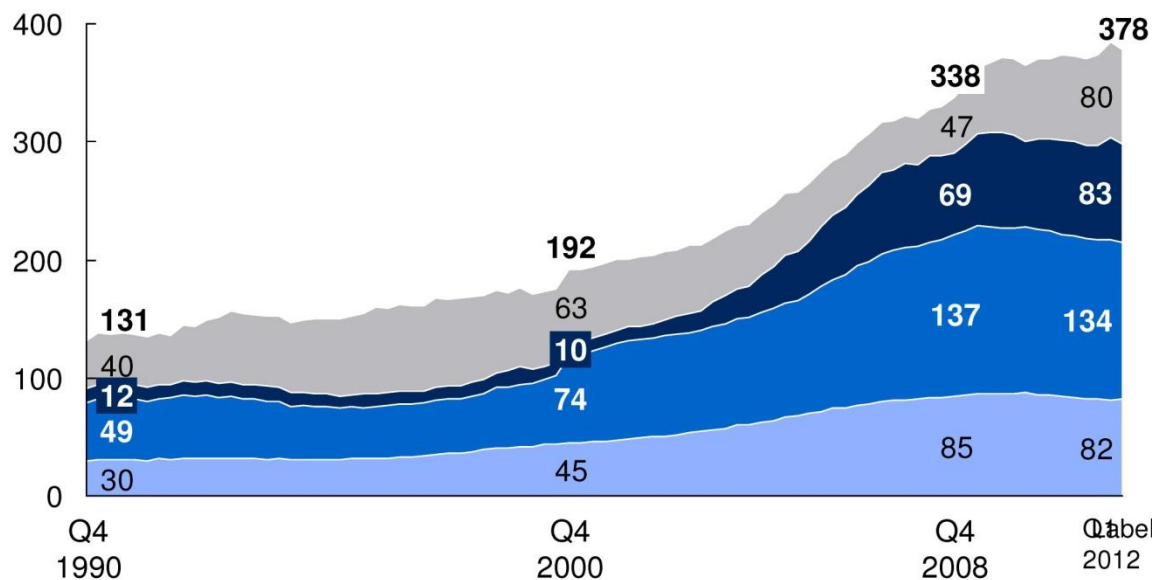


# El endeudamiento de la economía española

## Spain's private debt grew rapidly after 2000; public debt has grown faster since 2008

Debt<sup>1</sup> by sector, 1990–2012Q2  
% of GDP

- Government
  - Financial institutions
  - Nonfinancial corporations
  - Households
- 



Change	
Percentage points	
Q4 2000– Q4 2008	Q4 2008– Q4 2012
146	41
-16	33
58	14
63	-3
40	-3

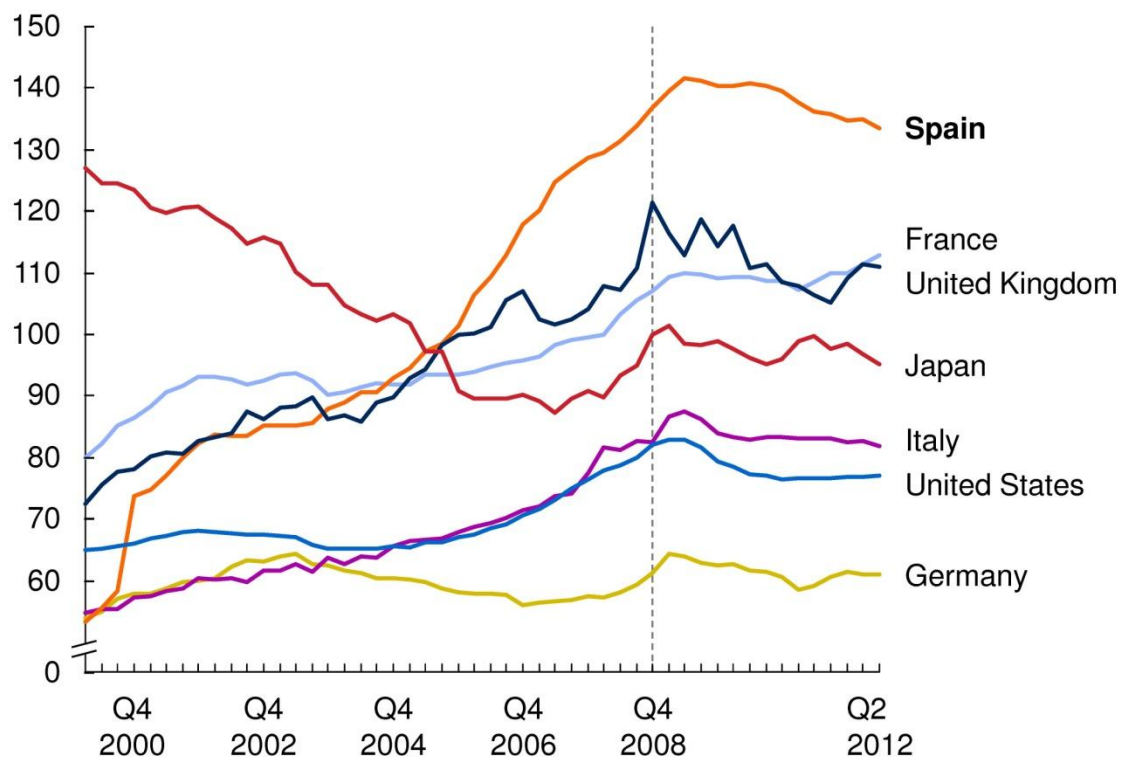
<sup>1</sup> Includes all loans and credit market borrowing (e.g., bonds, commercial paper); excludes asset-backed securities to avoid double counting of the underlying loan.

NOTE: Numbers may not sum due to rounding.

## The debt levels of Spanish corporations grew dramatically from 2000 to 2008



Total debt of nonfinancial corporations, Q1 2000–Q2 2012  
% of GDP



	Change	
	Percentage points	
	Q4 2000– Q4 2008	Q4 2008– Q2 2012
<b>Spain</b>	63	<b>-3</b>
France	21	6
United Kingdom	43	<b>-10</b>
Japan	<b>-24</b>	<b>-5</b>
Italy	25	<b>-1</b>
United States	16	<b>-5</b>
Germany	3	0



# El endeudamiento de la economía española

## Fuentes de la reducción de la deuda: comparación entre países

		Contribución							
		1Q08	4Q12	Max	PIB	Inflación	Fin. Neta	Cambio valor	Quitas
US	Total	175.3	161	180.3	-12	-9.6	10.7		-9
	Familias	97.5	80.9	97.5	-6.4	-5.1	1.4		-6.6
	Empresas no fin.	77.8	80.1	82.8	-5.6	-4.5	9.3		-2.5
UK	Total	204.5	202.1	220.2	-6.9	-15.4	3.7	5	-6.1
	Familias	97.9	94.7	104.4	-3.5	-7.9	6.6	-2.9	-2.2
	Empresas no fin.	106.6	107.6	117.4	-3.5	-7.6	-2.2	7.7	-4.1
Spain	Total	209.1	213.4	227	8.9	-3.4	-10.4	-1.9	-6.8
	Familias	81.8	81.6	86.9	3.3	-1.5	-5.2	0	-1.8
	Empresas no fin.	127.2	131.8	140.4	5.5	-2.1	-4.8	-1.6	-5.5

# Consecuencias del proceso

- Enorme inventario de viviendas nuevas por vender: 800.000-1.200.000. Actualmente todavía 600.000
- Parón en seco de la construcción (caída del 93% en la iniciación de viviendas) y enorme aumento del desempleo (1,5 millones de trabajadores de la construcción)
- Las tres burbujas y el aumento de la deuda pública

# Consecuencias

- Rescate financiero; 280.000 millones en provisiones; 62.000 millones en nuevo capital (41.000 públicos)
- Morosidad (ya eliminados fallidos)

	Adquisición vivienda	Rehabilitación	Construcción	Act. Inmobiliarias
mar-10	2.70	3.21	9.84	10.86
dic-13	5.67	6.74	34.27	38.00

- Adjudicaciones y lanzamientos: datos INE y BdE -> CSPJ: Consolidación de datos sobre ejecuciones hipotecarias y desahucios

## El tsunami que venía

Previsiones del cuadro macroeconómico

Fuente: OW, Funcas, e INE.

	OW central		OW estresado		Real	Prev.
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
PIB	-1.7	-0.3	-4.1	-2.1	-1.4	-1.6
Desempleo	23.8	23.5	25.0	26.8	26.2	26.6
Precio de la vivienda	-5.6	-2.8	-19.9	-4.5	-13.8	-7.9
Euribor 12 meses	1.6	1.5	2.6	2.5	1.1	0.6
Crédito familias	-3.8	-3.1	-6.8	-6.8	-5.2	-5.8
Crédito empresas	-5.3	-4.3	-6.4	-5.3		

# Consecuencias

## Datos de 2012

Total sistema	Vivienda habitual	Otras viviendas	Total viviendas
1. N° hipotecas hogares para adquisición vivienda	6.029.177	552.631	6.581.808
2. Entregas de viviendas	39.051	5.694	44.745
2.1 Entregas voluntarias	19.716	1.255	20.971
De las que: daciones en pago	15.174	793	15.967
2.2 Entregas judiciales	19.335	4.439	23.774
2.2.1 Entregas judiciales, vivienda vacía	16.463	4.077	20.540
2.2.2 Entregas judiciales vivienda ocupada	2.872	362	3.234

Con intervención fuerzas del orden	267	79	346
------------------------------------	-----	----	-----

Fuente: Banco de España

# Consecuencias

Datos de enero-junio de 2014 y comparación con los de enero-junio de 2013

	Enero- Junio 2014			Enero-Junio 2013		
	Vivienda Habitual	Otras Viviendas	Total Viviendas	Vivienda Habitual	Otras Viviendas	Total Viviendas
1. N° hipotecas hogares para adquisición vivienda*	5.953.411	600.059	6.553.470	5.964.807	595.559	6.560.366
2. Entregas de viviendas	19.565	6.984	26.549	28.170	6.928	35.098
2.1 Entregas voluntarias	7.131	1.946	9.077	12.719	2.812	15.531
De las que: daciones en pago	5.761	1.446	7.207	8.856	2.492	11.348
2.2 Entregas judiciales	12.434	5.038	17.472	15.451	4.116	19.567
2.2.1 Entregas judiciales, vivienda vacía	11.216	4.709	15.925	14.410	3.846	18.256
2.2.2 Entregas judiciales vivienda ocupada	1.218	329	1.547	1.041	270	1.311
Con intervención fuerzas del orden	13	3	16	59	29	88

\*La fila 1 refleja el número de hipotecas vivas concedidas a los hogares para adquisición de vivienda a junio de 2014 y a junio de 2013,

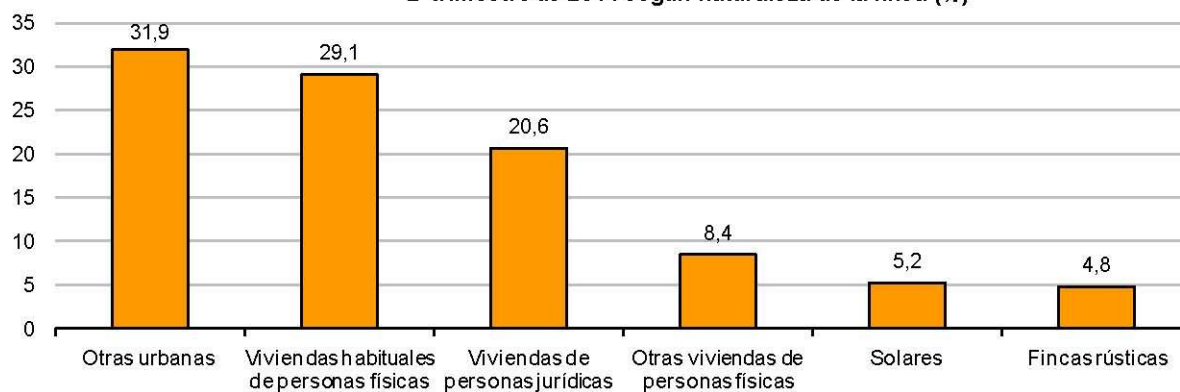
Fuente: Banco de España

## Certificaciones por ejecuciones hipotecarias iniciadas e inscritas 2º trimestre 2014

	Total	% Variación	
		Trimestral	Anual
Total fincas	32.960	1,2	14,0
Fincas urbanas	31.373	1,0	14,0
-Total viviendas	19.155	1,0	7,2
-Viviendas de personas físicas	12.367	2,0	6,7
-Vivienda habitual	9.611	1,5	8,4
-Otras viviendas	2.756	3,8	1,3
-Viviendas de personas jurídicas	6.788	-0,9	8,1
-Solares	1.694	13,8	62,0
-Otras urbanas <sup>2</sup>	10.524	-0,7	22,5
Fincas rústicas	1.587	5,0	13,1

# Consecuencias

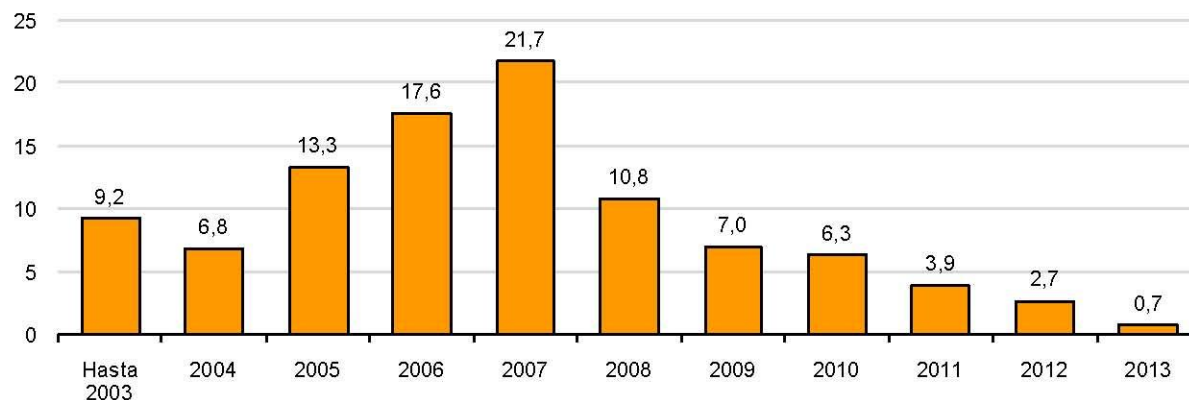
Distribución de las certificaciones por ejecuciones hipotecarias iniciadas e inscritas del 2º trimestre de 2014 según naturaleza de la finca (%)



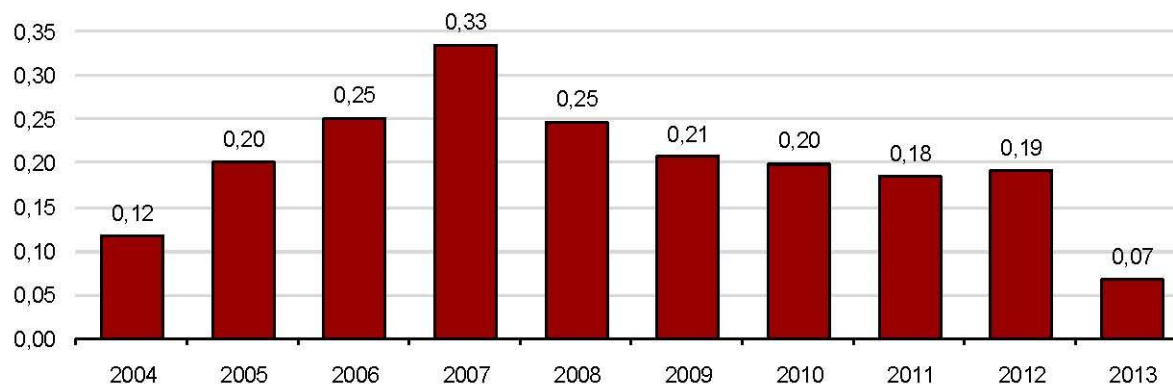


# Consecuencias

Distribución de las certificaciones por ejecuciones hipotecarias iniciadas e inscritas de viviendas del 2º trimestre 2014 por año de inscripción de la hipoteca (%)



Tasa de las certificaciones por ejecuciones hipotecarias iniciadas e inscritas de viviendas en el 2º trimestre de 2014 según año de inscripción de la hipoteca sobre el total de hipotecas constituidas de viviendas en ese mismo año (%)



# Encuesta Financiera de las Familias

## DEUDAS DE LOS HOGARES (cont.)

CUADRO 7 (cont.)

Por objetivo, tipo de deuda y características de los hogares

En porcentaje y miles de euros del año 2011

Características de los hogares	EFF2011							Algún tipo de deuda
	Compra de la vivienda principal		Compra de otras propiedades inmobiliarias	Otras deudas pendientes				
	Total	Con garantía hipotecaria		Con garantía real (incluida hipotecaria)	Crédito personal	Deudas de tarjetas de crédito		
	<b>Porcentaje de hogares que tienen deudas pendientes</b>							
<b>TODOS LOS HOGARES</b>	26,6	25,9	9,5	3,4	19,3	5,9	3,8	49,3
<b>PERCENTIL DE RENTA</b>								
Menor de 20	7,1	6,2	3,9	2,4	8,4	2,1	2,3	22,1
Entre 20 y 40	23,7	22,8	4,7	1,6	14,3	4,0	2,6	38,9
Entre 40 y 60	32,0	31,4	5,7	5,5	25,4	7,8	4,1	56,0
Entre 60 y 80	37,1	36,2	13,7	3,9	25,5	7,5	3,0	63,6
Entre 80 y 90	38,9	37,7	13,5	3,9	25,8	8,7	4,3	66,1
Entre 90 y 100	27,4	27,3	25,8	3,7	19,2	7,0	9,6	64,3
<b>EDAD DEL CABEZA DE FAMILIA</b>								
Menor de 35 años	57,1	57,1	12,7	3,3	32,6	11,9	2,1	80,8
Entre 35 y 44 años	50,3	48,3	12,5	2,2	21,0	9,5	6,2	71,7
Entre 45 y 54 años	32,0	31,4	12,6	5,5	25,6	6,2	5,6	60,8
Entre 55 y 64 años	11,4	11,0	12,0	5,7	21,1	4,5	3,3	44,6
Entre 65 y 74 años	4,4	3,9	2,7	2,2	10,8	2,7	2,1	22,0
Mayor de 74 años	1,8	1,3	2,1	0,6	3,9	0,3	1,1	8,3
<b>SITUACIÓN LABORAL DEL CABEZA DE FAMILIA</b>								
Empleado por cuenta ajena	43,8	42,9	11,8	3,3	25,0	8,6	5,4	69,4
Empleado por cuenta propia	30,8	29,5	25,4	8,2	22,8	6,7	5,9	65,9
Jubilado	4,7	4,2	3,7	1,7	9,3	2,0	1,3	19,8
Otro tipo de inactivo o parado	20,9	20,4	5,0	3,5	19,6	5,4	3,0	41,7
<b>NÚMERO DE MIEMBROS DEL HOGAR TRABAJANDO</b>								
Ninguno	7,7	7,3	2,3	1,7	8,3	2,0	2,1	19,9
Uno	31,8	30,3	10,2	3,6	24,3	8,3	3,5	58,0
Dos	45,7	45,3	16,8	5,3	26,4	8,5	6,3	74,5
Tres o más	26,5	26,1	21,3	5,5	28,3	1,9	5,4	70,3
<b>PERCENTIL DE RIQUEZA NETA</b>								
Menor de 25	27,3	26,8	3,0	2,8	28,0	8,2	4,9	51,2
Entre 25 y 50	36,5	35,6	7,4	3,7	18,1	6,2	2,7	54,6
Entre 50 y 75	26,2	25,7	9,2	3,2	17,0	5,8	3,4	47,5
Entre 75 y 90	18,0	16,8	15,6	3,7	17,3	3,9	3,0	45,1
Entre 90 y 100	14,3	13,8	22,8	4,2	9,0	2,5	6,0	41,8

# Encuesta Financiera de las Familias

## MEDIDAS DE CARGA DE LA DEUDA DE LOS HOGARES CON DEUDAS PENDIENTES (cont.)

CUADRO 8 (cont.)

### Por características de los hogares

En porcentaje (calculado según euros del año 2011)

Características de los hogares	EFF2011					
	Ratio de pagos por deudas/renta del hogar		Ratio de deuda/renta del hogar		Ratio de deuda/riqueza bruta del hogar	
	Mediana (%)	Porcentaje de hogares con ratios superiores a 40 %	Mediana (%)	Porcentaje de hogares con ratios superiores a 3	Mediana (%)	Porcentaje de hogares con ratios superiores a 75 %
<b>TODOS LOS HOGARES CON DEUDA</b>	18,0	13,2	131,7	26,7	23,5	16,4
<b>PERCENTIL DE RENTA</b>						
Menor de 20	46,2	57,6	334,9	52,6	17,3	21,1
Entre 20 y 40	26,6	26,3	212,6	42,3	29,3	20,4
Entre 40 y 60	20,6	8,6	156,5	27,2	30,5	22,1
Entre 60 y 80	17,3	5,6	141,2	25,0	22,1	12,3
Entre 80 y 90	11,9	4,5	99,6	16,1	21,1	14,4
Entre 90 y 100	8,8	1,0	71,9	4,3	16,6	8,3
<b>EDAD DEL CABEZA DE FAMILIA</b>						
Menor de 35 años	23,1	20,5	299,1	50,0	54,9	35,8
Entre 35 y 44 años	18,8	11,9	163,2	28,1	32,0	18,6
Entre 45 y 54 años	17,1	11,0	118,4	21,9	21,4	8,7
Entre 55 y 64 años	13,0	13,3	60,8	13,1	10,3	10,1
Entre 65 y 74 años	15,0	11,2	32,9	11,2	5,3	5,0
Mayor de 74 años	14,7	6,5	39,2	25,2	9,5	2,5
<b>SITUACIÓN LABORAL DEL CABEZA DE FAMILIA</b>						
Empleado por cuenta ajena	16,6	7,9	135,0	26,6	30,6	19,7
Empleado por cuenta propia	20,5	22,8	139,6	25,6	15,0	5,7
Jubilado	14,2	10,9	45,1	16,2	6,7	3,5
Otro tipo de inactivo o parado	24,7	23,5	165,5	34,2	31,6	22,1

# Encuesta Financiera de las Familias

RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL						
Propiedad	18,6	13,0	147,3	28,5	22,1	11,9
Otros regímenes de tenencia	14,3	14,5	35,3	14,9	61,4	46,6
NÚMERO DE MIEMBROS DEL HOGAR TRABAJANDO						
Ninguno	23,7	26,1	95,7	32,3	11,4	12,0
Uno	19,9	13,7	144,2	26,8	24,8	19,1
Dos	16,6	9,3	135,2	26,7	27,2	15,3
Tres o más	9,7	4,2	82,7	11,7	16,4	15,3
PERCENTIL DE RIQUEZA NETA						
Menor de 25	22,9	17,8	196,4	41,1	88,2	62,3
Entre 25 y 50	19,7	11,5	162,9	26,3	30,6	0,6
Entre 50 y 75	16,1	11,0	102,7	21,4	15,4	0,0
Entre 75 y 90	14,1	11,6	93,4	13,6	10,9	0,0
Entre 90 y 100	14,5	13,6	108,6	20,2	7,2	0,0

FUENTE: Banco de España.

- El 30% de las familias ya tienen una hipoteca que vale más que el valor de mercado de su vivienda
- Observatorio de la Financiación Familiar de la Agencia Negociadora de productos bancarios (no exactamente igual que la Encuesta Financiera de las Familias del Banco de España):
  - Dos de cada tres familias dedican a pagos financieros más del 40% de sus ingresos
  - Una de cada cinco ha tenido que retrasar el pago de su hipoteca al menos una vez en los últimos seis meses.  
-> a la banca le interesa negociar para que no aparezcan como morosos o fallidos. Pero tasa de morosidad muy inferior en familias que en empresas inmobiliarias

- Soluciones desde la administración:
  - Ley de sobreendeudamiento y/o segunda oportunidad: procedimientos especiales de concurso aplicables a particulares y familias
    - Estados Unidos: chapter 7 (bancarrota) and chapter 13 (bancarrota para trabajador por cuenta ajena)
    - Francia: Ley Neiertz de 31 de diciembre de 1989 y sucesivas modificaciones
    - Bélgica: Ley de 5 de julio de 1998: Loi relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré a gré de biens immeubles saisis.
    - Alemania: Ley de 4 de octubre de 1994 de “insolvenzordnung”
    - Austria: ley concursal de 1993 (“provatkonkurs”)
    - Dinamarca: ley de 1984 sobre saneamiento de deudas familiares (“gaeldssanering”)
  - Legislación “ad-hoc” que definen las condiciones para la refinanciación de créditos hipotecarios (tipo de interés, moratorias, quitas, etc.)
  - Legislación “ad-hoc” que definen en función de parámetros quien tiene derecho a beneficiarse de una dación o un alquiler social (hay ya bancos que están ofreciendo créditos por el 140 de la LH como Bankinter)

- Soluciones desde la perspectiva del particular:
  - Ahorrar para desapalancar: la tasa ha aumentado pero...
    - Difícil seguir aumentando con una tasa de desempleo del 25%, 1,7 millones de familias con todos sus miembros desempleados y el 40% de los desempleados viviendo en esas familias (duplicado desde 2007).
  - Cambiar las condiciones de los préstamos ya vigentes, refinanciar o cambiar la legislación:
    - Modificar el capital – tipo interés – plazos de pago: buena voluntad o incentivos
    - Transformar préstamos personales en préstamos hipotecarios
  - Solicitar protección legal frente a acreedores (suspender pagos)
    - Pagos parciales o moratorias
    - Suspensión de pagos familiar. Funciona bien en Estados Unidos. No existe ley española específica para familias: se utiliza la Ley Concursal, que no es apropiada

# Soluciones al endeudamiento excesivo

- Problema fundamental con los programas de reducción de deuda o refinanciación: un programa efectivo debería identificar a los propietarios que con una alta probabilidad dejarán de pagar sin el programa.
- En la práctica es muy difícil identificar a los propietarios en riesgo pues las decisiones de propietarios de dejar de pagar dependen de factores difícilmente observables como su capacidad financiera de pagar la deuda, el valor privado de su vivienda o el coste personal de dejar de pagar – ejemplo de una reunión de comisión de reestructuraciones
- Dos posibilidades:
  - “auditoria familiar” – consume mucho tiempo y tiene bastante coste
  - Lo más barato y fácil es que cualquier prestatario que esté en situación de impago se pueda beneficiar: induce al particular a dejar de pagar para beneficiarse de los términos de la modificación. Este impago estratégico es muy significativo



- Cuestión fundamental: quien decide de que forma (con que condiciones) y en que momento se debe producir la refinanciación, reestructuración o extinción de la deuda:
  - Un banco en función de sus incentivos (el estado puede proporcionar incentivos adicionales para las refinanciaciones)
  - Un juez si existe legislación sobre concursos de particulares o si se quieren comprobar condiciones “soft”
  - El estado a partir de legislación que impone unas condiciones “ad-hoc” cuyo cumplimiento obliga a la refinanciación/reestructuración
  - O combinaciones de varias anteriores

# Modificaciones/refinanciación

- Incentivos para las modificaciones o refinanciación hipotecaria:
  - Bancos:
    - la ejecución hipotecaria puede acabar con una pérdida del 50% del valor
    - Sin acuerdo de modificación aumenta la morosidad o fallidos y más cara la financiación a partir de bonos
    - Pero si se modifica a una familia que finalmente no podrá pagar entonces hay una pérdida significativa
    - Y además, al menos en EEUU, los que tienen el derecho a cobrar los pagos de la hipoteca (servicios) pueden oponerse a la modificación
  - Familias: todo son ventajas si efectivamente la modificación supone una reducción de los pagos (en Estados Unidos no es siempre el caso...)

- Propuestas y acciones:
  - Código de Buenas Prácticas
  - Ley de Medidas para la Protección a los Deudores, Reestructuración de la Deuda y Alquiler Social
  - Decreto Ley 27/2012 sobre medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios y Fondo de Viviendas Sociales
  - Dación en pago general y retroactiva: PAH
  - Expropiación de viviendas: País Vasco y Andalucía. Tribunal constitucional
  - Impuesto viviendas vacías
  - Bizigune: zanahoria y no palo
  - Procedimiento concursal para las familias

- Medidas aplicadas en España:
  - Negociación de cambio de condiciones con las instituciones bancarias: no tiene un formato estándar
  - Moratoria hipotecaria (línea ICO) puesta en marcha el 1 de marzo de 2009: concretamente, estas familias pueden dejar de pagar el 50% de la cuota hipotecaria, con un máximo de 500 euros por mes, durante 24 meses.
    - El estado garantiza el pago de la otra mitad
    - A partir de enero de 2011 hay que empezar a devolver durante 10 años.
    - De los 6.000 millones disponibles se han utilizado 80. Del medio millón de potenciales beneficiarios según el gobierno, se han beneficiado 13.000.

- Requisitos:
  - Tener suscrito el préstamo antes del 1 de septiembre de 2008.
  - Ser trabajador por cuenta ajena y estar parado o perder el trabajo antes del 1 de enero de 2010.
  - Ser autónomo con cargas familiares que haya cerrado su negocio o que acredite pérdidas que reduzcan sus ingresos hasta tres veces el Indicador Público de Efectos de Renta Múltiple (IPREM)
  - Pasar a ser pensionista de viudedad con cargas familiares.
  - La hipoteca no debe superar los 170.000 euros.
  - El préstamo tiene que ser para primera vivienda.

- RDL de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (BOE 10 marzo) – Código de buenas prácticas (adhesión voluntaria) aplicación a deudores que cumplan requisitos del umbral de exclusión:
  - Todos los miembros de la unidad familiar carecen de rentas
  - Cuota hipotecaria supera el 60% del conjunto de rentas
  - Unidad familiar carezca de otras rentas o patrimonio
  - Crédito que carezca de otras garantías
  - Codeudores en las mismas condiciones
  - Cautelas para evitar el uso abusivo de estas medidas
  - Precio de la vivienda no exceda de 200.000 euros en grandes ciudades y 120.000 en municipios más pequeños

- Tres fases:
  - Reestructuración de la deuda: carencia en la amortización, reducción del tipo de interés y ampliación del plazo
  - Medidas complementarias de quitas (reducción de un 25% por ejemplo)
  - En caso de que las dos fases anteriores no resulten viables se podrá solicitar la dación en pago

- Medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios (BOE 16 de noviembre de 2012): suspensión inmediata y por el plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión:
  - Familias numerosas
  - Familias monoparentales con dos hijos a su cargo
  - Familias con un menor de tres años
  - Familias con algún miembro discapacitado o dependiente
  - Deudor hipotecario desempleado y haya agotado las prestaciones sociales
  - Víctimas de violencia de género



# España: Fondo Social de Viviendas

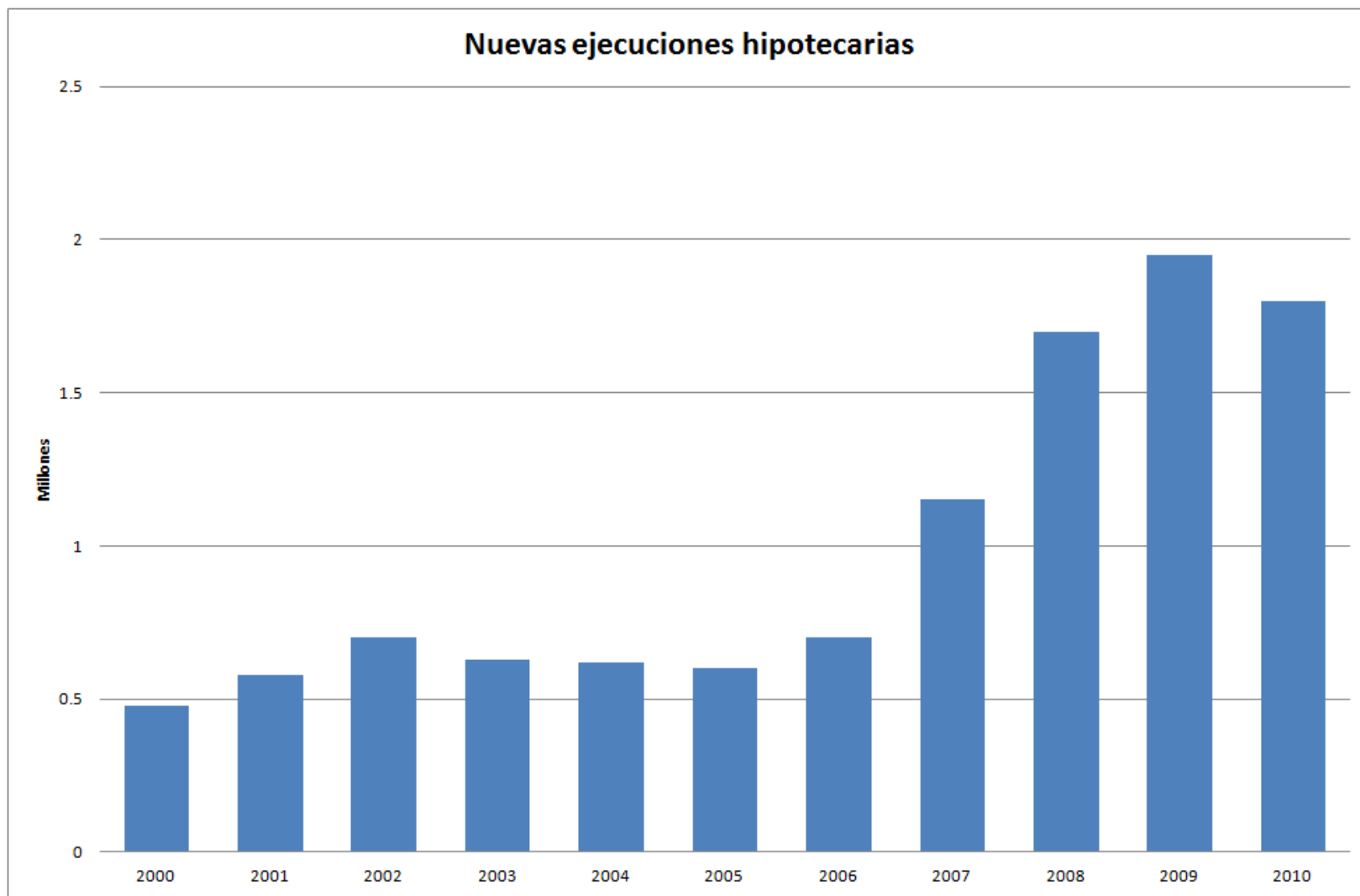
- Medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios (BOE 16 de noviembre de 2012): suspensión inmediata y por el plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión:
  - Familias numerosas
  - Familias monoparentales con dos hijos a su cargo
  - Familias con un menor de tres años
  - Familias con algún miembro discapacitado o dependiente
  - Deudor hipotecario desempleado y haya agotado las prestaciones sociales
  - Víctimas de violencia de género
- Fondo de viviendas sociales destinadas al alquiler
  - Firmado el 17 de enero de 2013 por los ministerios de Economía y Competitividad, Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, Fomento, Banco de España, la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), la Plataforma del Tercer Sector (Organizaciones no Gubernamentales), las patronales bancarias y 33 entidades de crédito

# España: situación actual

- Algunos datos muy locales pero interesantes: inventario de situación de viviendas vacías de entidades financieras en Ciutat Meridiana, Trinitat Vella y Besos-Maresme): 400 inspecciones
  - 46% de las viviendas ocupadas
  - 32% desocupadas efectivamente
  - Resto: alquiladas
- La Generalitat tiene 1.023 viviendas sociales vacías (7% del total)
- Las entidades financieras no saben lo que tienen... y SAREB menos (multa de la Junta de Andalucía)

- El caso de Estados Unidos es interesante para aprender los efectos y dificultades de la refinanciación subsidiada o públicamente apoyada, por varios motivos:
  - Desde marzo de 2009 tiene en marcha un programa de modificación de créditos hipotecarios y refinanciación subsidiado por el Tesoro
  - En el peor momento habían 3,3 millones de casas embargadas y 6,7 millones de viviendas en alguna etapa de morosidad/embargo
  - En el peor momento el 30% de las viviendas que se vendían eran fruto de subastas de casas embargadas

# El problema en Estados Unidos



# El problema en Estados Unidos

- Inventario de ejecuciones: 1,6% de las hipotecas de viviendas
  - Agosto 2013: 936.000
  - Julio 2014: 640.000
- Ejecuciones completadas en el último año: 586.349
- Estados con más problemas
  - New Jersey: 5,7%
  - Florida: 4,8% (120.000 ejecuciones completadas)
  - Nueva York: 4,3%
  - Miami: 44.000
  - Texas: 38.000
  - California: 32.000

- Iniciativa “Make home affordable”  
(Consigue que tu vivienda sea asequible)  
-> parte del Plan de Estabilidad  
Financiera aprobado en Marzo de 2009
  - HAMP: Home Affordable Modification Program
  - HARP: Home Affordable Refinance Program.  
Programa de refinanciación para dueños de  
vivienda responsables que han sufrido una caída  
del precio de su vivienda
  - Apoyo a menores tipos de interés a partir del apoyo  
de las garantías de Freddie Mac y Fannie Mae

- Programa de modificación de condiciones hipotecarias. Requisitos:
  - Primera residencia
  - Crédito que aún queda por pagar no supera los 729.750 dólares
  - Crédito antes de 1 de enero de 2009
  - Pago mensual mayor que el 31% de la renta bruta mensual antes de impuestos
  - Tener un pago de hipoteca que no es asequible debido a problemas financieros (desempleo, incapacidad, etc.) que deben ser documentados -> no es necesario ser moroso para poderse acoger

- Programa de modificación de condiciones hipotecarias:
  - HAMP incluye IBI, seguro de vivienda, etc.
  - Tipo de interés modificado puede ir tan bajo con el 2% si es necesario para hacer el préstamo asequible.
  - Si eso no es suficiente el banco puede extender el crédito hasta 40 años
  - Si esto no fuera suficiente el banco podría diferir el pago de parte del principal hasta un momento posterior
  - Si no fuera suficiente el banco podría cancelar parte del principal: no es requerido ni hay garantía de que el banco lo hará



- Programa de modificación de condiciones hipotecarias:
  - Las modificaciones de consumidores morosos o en riesgo inminente de dejar de pagar son gratuitas.
  - Volumen del programa: 75.000 millones de dólares

- Programa de modificación de condiciones:
  - Incentivos para bancos, servicios y “consumidores responsables”:
    - 1.000 dólares por modificación (para el servicio)
    - 1.500 dólares por modificación para banco/inversores y 500 para servicio si la modificación se hace antes de entrar en mora
    - Pago por éxito de la modificación: 1.000 dólares cada año si el consumidor continúa pagando
    - El gobierno paga otros 1.000 dólares cada año para reducir el capital del préstamo durante 5 años si el consumidor continúa pagando a tiempo
    - El gobierno pone dólar por dólar si el banco consigue reducir el pago hipotecario del 38% de la renta bruta mensual de la familia al 31%

- Programa de refinanciación de créditos hipotecarios
  - Oportunidad para reducir los pagos mensuales (bajadas de tipos de interés) de familias que deben más del 80% del valor de su vivienda y tienen dificultades para refinanciar

- Resultados de los programas de modificación y refinanciación: desalentadores
  - Modificación: se suponía que podría ayudar a 4-5 millones de familias. Solo 500.000 familias. Finalizó en diciembre de 2012

# Modificaciones/refinanciación en EE.UU.

- ¿Por qué no han funcionado?
  - Modificar un préstamo es más complicado que hacer una hipoteca o solicitar el embargo. Además volumen muy elevado
  - Modificación requiere tiempo y recursos (encontrarse cara a cara con el cliente)
  - Además muchas modificaciones no suponen una rebaja de los pagos mensuales (White)
  - Comportamiento estratégico de los consumidores: para beneficiarse de las modificaciones dejan de pagar sus hipotecas aunque podrían continuar pagándolas
  - Bancos falta de interés por:
    - Algunos morosos volverían a pagar sin necesidad de la modificación
    - Algunos morosos no podrán pagar ni con la modificación: tasa de re-default 50% (sobre todo si la modificación no se hace correctamente). Extender supone perder.
    - Grandes modificaciones afectan a los balances de los bancos
    - Embargar puede tener costes para el banco pero como pasa tiempo hasta el embargo, ese tiempo que se puede tener en libros el crédito sin hacer un write-down (extend and pretend)

- Auto de JM número 3 de Barcelona de 29-12-2004 que declara en concurso voluntario un matrimonio de San Salvador de Guardiola.  
Condiciones:
  - Sobreendeudamiento derivado de una enfermedad prolongada
  - Dos años después se había logrado una reducción del 30% de las deudas
- A esta solicitud siguieron otras

- **Ventajas:**

- Suspensión del devengo de intereses (no condonación)
- Posibilidad de mantener la vigencia de los contratos incumplidos
- O resolver los contratos que se estuvieran cumpliendo pero que fueran muy gravosos (por ejemplo arrendamiento)

- Inconvenientes:
  - Duración
  - Coste
  - No liberación del deudor por deudas insatisfechas
  - Límites al contenido del convenio
  - Acreedores privilegiados
  - Incluso el procedimiento abreviado sigue siendo complicado y no supone un gran abaratamiento del coste



# La experiencia de Estados Unidos

- Cada estado tiene su propia legislación lo que convierte este caso en un excelente
- ¿Cómo afecta la regulación de las ejecuciones hipotecarias? Estados Unidos como laboratorio. López Vicente (2013)
- Efecto sobre la morosidad hipotecaria de tres aspectos de la regulación
  - Exigencia de proceso judicial frente a procedimientos extra-judiciales: “lien states” (judiciales, hipotecado tiene el título de propiedad) frente a “title states” (banco mantiene el título de propiedad)
  - Existencia de periodo de redención para el prestatario (75 días a 18 meses) en los que el prestatario continúa vivienda en la vivienda sin pagar -> objetivo mejorar el precio obtenido en venta pero no se puede ocupar vivienda
  - Dación (o prohibición de “deficiency judgment” que es la capacidad del prestamista de ir contra el resto de bienes del prestatario si la vivienda no cubre la deuda) frente a ausencia de dación

# La experiencia de Estados Unidos

- Muchos estados han aprobado recientemente cambios en sus leyes concursales relativas a particulares
- Los estados más protectores presentan unas tasas de morosidad menores pero unas tasas de ejecución mayores – problema de riesgo moral del prestamista: una vez entra en mora tiene más incentivo a acogerse a la protección por ser sus costes menores en caso de ejecución de su hipoteca
- Alargar los procesos de ejecución no resuelven el problema

# La experiencia de Estados Unidos

- La regulación protectora aumenta el screening previo y reduce la morosidad: 16% menor en estados con periodos de redención y 24% en los que prohíben el "deficiency judgment"
- Ejecuciones un 5% más altas en estados con proceso judicial y un 4% en estados con periodos de redención o prohibición del "deficiency judgment"

- La reforma de 27 de marzo de 2009 no aborda los temas más importantes -> se reducen los costes en referencia a la publicidad del concurso y la administración concursal pero no se abordan las especialidades procedimentales del sobreendeudamiento familiar

# Mi propuesta

- La dación retroactiva no es la solución, muy al contrario lo complica todo más:
  - Dación estratégica
  - La dación implica la pérdida de la vivienda
  - La dación sin opción supone que los futuros consumidores tendrán menos créditos disponible para comprar una vivienda, a unos tipos más altos y con unas condiciones de concesión mucho más duras
  - No reduce las ejecuciones hipotecarias

# Mi propuesta

- El problema ha llegado y no estábamos preparados. Para que no suceda lo que ya pasó antes (muchos años de inacción) con ciudadanos perdiendo su vivienda es necesario:
  - Tener claro que las medidas adoptadas hasta el momento son insuficientes (fondo social de viviendas tiene 6.000; dación supone pérdida de la vivienda; moratoria acabará; etc.)
  - Solución: HOLC español combinado con SAREB -> banco malo de las familias combinado con banco malo de las empresas y adjudicados
  - Si la mejora de la economía se consolida este problema podría pasar a segundo plano pero deberíamos resolverlo definitivamente... para la próxima vez

# Mi propuesta

- Home Owners' Loan Corporation (HOLC) para hacer frente a una caída del precio de la vivienda del 40% entre 1929 y 1933 y al rápido aumento de las ejecuciones hipotecarias
- Administración Roosevelt quería ayudar a dueños de vivienda con problemas pero no por su culpa (25% de desempleo en aquel tiempo)
- Entre 1933 y 1936 HOLC compro más de un millón de hipotecas problemáticas (rechazó 800.000 solicitudes) y refinanció las condiciones
- Finalmente ejecutaron el 17% de las hipotecas
- Programa: tipo 5% (privado 6%), LTV 80% (frente al 50% típico), crédito expandido de 5 a 15 años (no bullet)

- Hace falta una ley de sobreendeudamiento familiar
- Hemos perdido oportunidades excelentes en el pasado
- Las medidas para reducir las ejecuciones deben pensarse bien pues pueden provocar incentivos perversos
- La dación no es una panacea



# Conclusiones

- 1. Sobreendeudamiento de particulares
- La Ley Concursal no parece ser el instrumento más óptimo para tratar el sobreendeudamiento de las personas físicas no empresarias y las familias. La insolvencia de estos dos últimos debería ser objeto de una regulación específica y sencilla, al margen del complejo procedimiento concursal. Cualquier regulación de la insolvencia de los particulares debería tener en cuenta que la responsabilidad universal por deudas de este tipo de personas impide que puedan descargarse definitivamente de la deuda que provocó su insolvencia. En este sentido, convendría idear mecanismos que permitieran una liberación irreversible de la deuda para estas personas, que facilitara que pudieran emprender de nuevo una actividad económica sin estar sujetos ad eternum al pago de las antiguas deudas ("fresh start"). Ello podría ir ligado a un mejor y obligado estudio ex ante de la solvencia de los particulares, lo que a la postre sería una medida adicional para una mayor sofisticación de las entidades de crédito que operan en España.



UNIVERSITAT  
POMPEU FABRA