

## **Análisis sobre el impacto de las ejecuciones hipotecarias en el estado español**

*Consecuencias económicas y sociales de dejar a miles de familias en la calle y endeudadas*  
Por Adrià Alemany – febrero 2011

En los últimos años miles de familias en el estado español han descubierto horrorizadas que al quedarse sin ingresos y no poder hacer frente al pago de su hipoteca, no sólo se enfrentan al drama de perder su vivienda, sino que además se les condena con una deuda de por vida. Desde hace dos años, la voz organizada de los afectados ha conseguido elevar a debate público una propuesta: regular la *dación en pago*, para que con la entrega de la vivienda se liquide la totalidad de la deuda hipotecaria.

Se trata de una propuesta de mínimos que permitiría a las familias empezar de cero, una propuesta que, formulada de una u otra manera, se aplica en todos los países de nuestro entorno. Una figura parecida a la que se acogen las empresas que se declaran en quiebra para liquidar sus deudas con los acreedores. Una propuesta que, impulsada por la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) y formulada por el Observatori DESC, se debatió en la comisión de vivienda del Congreso de los Diputados el pasado 16 de Junio de 2010, a través del grupo mixto ICV-IU-ERC, y que desde entonces se encuentra bloqueada por el gobierno.

Es inmoral y perverso, además de constituir un intolerable agravio comparativo, que una inmobiliaria que ha hecho de la compraventa de viviendas un negocio extremadamente lucrativo, pueda canjear su deuda por activos extinguiendo así sus obligaciones, mientras que una familia, que accedió a una hipoteca para satisfacer una necesidad, no solo sea desahuciada sino que además continúe arrastrando una deuda de 100, 200 o 300.000 euros.

Sin embargo, algo tan elemental, tan de sentido común, tan de justicia social, ¿por qué no se aprueba?

Para abordar esta pregunta es necesario analizar la evolución del debate desde sus orígenes. Un debate que ha venido estrechamente ligado a la irrupción en la arena política de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca.

Durante mucho tiempo el drama hipotecario al que se enfrentan centenares de miles de familias no ha tenido en los medios una resonancia proporcional a la dimensión de la problemática. Tampoco aparecía en la agenda de prioridades de las formaciones políticas con representación parlamentaria. Miles de familias vivían silenciadas y en la mas absoluta soledad un drama que se agotaba en sí mismo.

A medida que la voz organizada de los afectados se ha ido abriendo hueco en las tertulias y ha inundando de testimonios, propuestas y acciones los medios de comunicación, ha ido recogiendo la adhesión de entidades sociales y organizaciones sindicales, obligando a las formaciones políticas a posicionarse públicamente. Así, a

medida que se han ido derribando los muros de la incomunicación, los diferentes argumentos sostenidos para rechazar la dación en pago, se han venido desmontando.

### **Mitos que han caído:**

Primero fue aquello de que el contrato hipotecario era un contrato entre privados y que el Estado no podía intervenir. Hasta que el Estado intervino inyectando ingentes ayudas públicas para dotar de liquidez al sistema financiero sin exigir ninguna contrapartida. Luego vino la cantinela de que era un contrato libre entre las partes y que los únicos responsables eran los hipotecados, puesto que nadie les había puesto una pistola en el pecho para que firmaran. Pero tratar de iguales a los desiguales y equiparar la necesidad de las familias de acceder a una vivienda a través de una hipoteca con el lucrativo negocio de los créditos hipotecarios de unas entidades financieras provistas de un ejército de economistas, abogados y técnicos analistas a sueldo, era un insulto a la inteligencia. Además en ningún lugar del contrato hipotecario se especificaba la posibilidad de que el banco se adjudicase el inmueble por el 50% del valor de tasación, dejando al ex propietario con una deuda impagable para el resto de su vida. Posteriormente se atrincheraron en un subterfugio jurídico alegando que aplicar la medida con efectos retroactivos para aquellos contratos hipotecarios ya firmados era inaceptable en un Estado de derecho, ya que implicaba cambiar las reglas del juego en mitad de la partida. Pero la reforma laboral se encargó de echar por tierra esta excusa, rebajando a 20 días la indemnización por despido, con independencia de si los contratos laborales se habían firmado antes, durante o después de la reforma.

Uno tras otro, los argumentos que utilizaba el ejecutivo para rechazar la medida se han ido desarmando. Ya nadie pone en duda la injusticia de un ordenamiento jurídico que sobreprotege los intereses de las entidades financieras y que hace recaer todo el peso de la responsabilidad sobre la parte más vulnerable e indefensa del contrato. Lo que hace un año era un grito en el desierto, hoy es un clamor popular. Aún y así, el gobierno se muestra reacio. En unas recientes declaraciones, la ministra Salgado manifestaba la dificultad de aprobar una medida que “pondría en riesgo la fortaleza del sector financiero, base de la recuperación y del crecimiento económico” en un momento donde los mercados internacionales tienen serias dudas sobre la solvencia del sistema. Su razonamiento, similar al que utilizan a la hora de explicar los recortes sociales y la reforma laboral, es el que sigue:

De aprobarse la medida, ocasionaría pérdidas para unas entidades financieras que atraviesan una situación delicada y que se encuentran en el punto de mira de los mercados. Ello aumenta el riesgo de una intervención pública sobre bancos y cajas que obligaría al estado a emitir deuda para financiar el rescate y cuya factura acabarían pagando todos los contribuyentes. A pesar de que la deuda pública sólo representa el 60% del PIB, los mercados penalizarían esta medida y la prima de riesgo, es decir los intereses de la deuda soberana, se encarecerían ante la posibilidad de que el Estado Español no pudiese cumplir con sus compromisos.

Los defensores del status quo claudican así al chantaje que ejercen los mercados especulativos. No es que no quieran aprobarla. Son los mercados quienes obligan y no dejan margen de maniobra. Así que, haciendo de los peores defectos virtudes, encuentran en la transferencia de la soberanía del pueblo a manos de los mercados, su mejor coartada.

Y no están solos. El discurso ha calado hondo, y en los últimos meses, las voces de renombrados economistas como Julio Rodríguez o José María Montalvo, se han sumado a la tesis esgrimida por el gobierno. Cautivos del discurso hegemónico que se respira en las esferas del poder y que acusa a todo aquel que se aparte de la doctrina oficial de ser un irresponsable y de no atender ni al interés general ni a las razones de estado, suscriben artículos alertando de las consecuencias que conllevaría aprobar una medida como la dación en pago.

### **¿Cuál sería el coste económico que deberían soportar las entidades financieras?**

Pero ¿es realmente la deuda hipotecaria de las familias lo que mantiene en jaque a cajas y bancos españoles? ¿Alguien se ha molestado en cuantificar las pérdidas que conllevaría para el sistema financiero aprobar la dación en pago? ¿Alguien se ha tomado la molestia de evaluar el coste económico y social que implica no aprobarla? Estas son algunas de las preguntas que intentamos responder con este artículo.

Hagamos algunos cálculos. Según el INE, Tinsa o el mismo Banco de España el precio de las viviendas desde que alcanzó su máximo histórico en Diciembre de 2007, se ha devaluado un 20%. Desde 2007 hasta finales del 2010, los procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados suman 300.000. Durante el auge inmobiliario el importe medio de las hipotecas concedidas ascendía a 150.000 euros. Sin embargo, y habida cuenta de que la mayoría de procedimientos ejecutorios se producen para hipotecas suscritas a partir del 2004, el importe medio de las hipotecas ejecutadas es de un orden mayor. Siendo generosos y tirando al alza, pongamos que la deuda media es de 250.000 euros. Puesto que en la mayoría de casos el préstamo hipotecario se concedía por el 100% del valor del piso, una depreciación del 20%, implica que cada vivienda se ha devaluado 50.000 euros. Si multiplicamos 50.000 euros por las 300.000 viviendas ejecutadas, nos da un total de 15.000 millones de euros. Es decir, si se aceptara la dación en pago, bancos y cajas, perderían 15.000 millones de euros. Una cantidad, que sin ser despreciable, es un 25% inferior a los beneficios que obtuvieron durante el ejercicio 2009, ligeramente por debajo de los resultados obtenidos en el 2010, muy inferior a los 100.000 millones de euros del Frob, y mucho menos significativo si lo comparamos con el total de ayudas que en concepto de avales, compra de activos tóxicos e inyecciones de liquidez a tipos de interés subsidiado, han percibido las mismas entidades.

Partiendo desde otro punto llegamos a resultados parecidos. Las familias deben a los bancos en concepto de deuda hipotecaria 600.000 millones de euros. La tasa de mora oficial es del 5%. La real, se estima en un 10%. Por lo tanto hay 60.000 millones de euros en préstamos hipotecarios de dudoso cobro. Para simplificar, supondremos

que el saldo vivo de los préstamos de los procedimientos ejecutorios iniciados es igual a la tasación inicial de la vivienda. La realidad es que en la mayoría de casos los procedimientos ejecutorios se inician sobre hipotecas firmadas en los últimos años. Hipotecas cuyo principal prácticamente no se ha amortizado, habida cuenta de que estas hipotecas se suscribían con dos o tres años de carencia en los que sólo pagabas intereses. En caso de impago los bancos se quedan las casas que actúan como garantía de los préstamos. Si las viviendas se han devaluado un 20%, quiere decir que de los 60.000 millones de euros de dudoso cobro, los activos que actúan como garantía hoy valen 48.000 millones de euros. Por lo tanto, las pérdidas que tendría que asumir el sistema financiera en concepto de devaluación de activos es de 12.000 millones de euros.

Por lo tanto, si se aprobase la medida, las pérdidas por devaluación de activos inmobiliarios sería soportable por parte de las entidades financieras, que sin embargo no quieren ni oír hablar de ello. ¿Por qué? El problema no es lo que pierden, sino lo que dejan de ganar adjudicándose unas viviendas a precios de saldo, en lo que constituye un claro ejemplo de acumulación por desposesión.

### **El lucrativo negocio de las ejecuciones hipotecarias**

¿Que beneficio le reporta a una entidad financiera ejecutar una hipoteca? Si aceptamos el supuesto de que la hipoteca media ejecutada asciende a 250.000 euros y que la cantidad coincide con el precio de tasación inicial, el banco se adjudicaría el inmueble por el 50%, es decir, por 125.000 euros. Una devaluación del 20% quiere decir que al día siguiente el banco podría colocar la vivienda en el mercado por 200.000 euros. Quedarían 50.000 euros por recuperar. El expropietario continuaría debiendo 125.000 euros más unas costas judiciales que por término medio no bajan de los 50.000 euros. En total, 175.000 euros. Si a los 175.000 le restamos los 50.000 correspondientes a la devaluación de la vivienda, obtenemos que el beneficio neto para el banco por cada procedimiento de ejecución que inician es de 125.000 euros. Si multiplicamos 125.000 por las 300.000 ejecuciones hipotecarias, nos dan un total de 37.500 millones de euros, que además generan intereses.

### **De vuelta con los mitos.**

Ante el debate que se ha abierto, ¿cual es la postura oficial de la banca? Tanto el Banco de España como la asociación hipotecaria española han encontrado un nuevo argumento en el que parapetarse. Dicen, no sin razón, que aprobar la dación en pago incrementaría los intereses para las nuevas hipotecas. Al asumir mayor riesgo, los préstamos se encarecerían para el ciudadano. Sin embargo, lo que no dicen es que aprobar la dación en pago provocaría una restricción del crédito hipotecario para adquisición de vivienda tanto por el lado de la oferta (a mayor riesgo, más cautela en la concesión del crédito) como por el lado de la demanda (ya que efectivamente el crédito sería más caro), que arrastraría a la baja el precio de la vivienda. Por lo tanto tendríamos hipotecas más caras, pero viviendas más baratas. Y es que el precio de la vivienda tiene una relación directa con el crédito hipotecario. Una de las razones más

importantes que explican el auge de la burbuja inmobiliaria se encuentra en la desregularización del sector financiero que permitió hipotecas a 40 y 50 años. Al ser la vivienda un bien de primera necesidad del que no puedes prescindir, el precio viene fijado por la capacidad máxima de endeudamiento media de la población. Eso quiere decir que a más crédito más cara será la vivienda. A menos crédito, más barata. Si de golpe sacaran una ley que limitara las hipotecas a 20 años, la capacidad de endeudamiento de un núcleo familiar se reduciría drásticamente, lo que afectaría al precio de la vivienda, que se desplomaría de la noche a la mañana. Durante años nos hicieron creer que “democratizar” el acceso al crédito era la manera más eficaz de garantizar el derecho a la vivienda. La realidad es que esta política de crédito fácil ha contribuido de manera decisiva a inflar los precios, multiplicado el esfuerzo de los hogares para acceder a una vivienda (medido por los años de renta bruta necesarios para comprar una vivienda) y ha precipitado el país hacia el abismo.

En una lógica similar operan las políticas de desgravación fiscal por adquisición de vivienda, cuyos descuentos se acaban trasladando al precio final. Es decir, si el promotor sabe que el consumidor se desgrava “10” por la compra de una vivienda, sabe que podrá trasladar esos “10” al precio final. De esta manera el efecto que tenía la desgravación fiscal para el ciudadano que adquiriría una vivienda era “cero” ya que el incremento que experimentaba el precio contrarrestaba en la misma proporción la subvención que recibía por parte del estado a modo de desgravación. El que se beneficiaba de esta política era el vendedor, ya que podía vender el mismo producto más caro, y el que perdía era el Estado, es decir, todos los contribuyentes, puesto que miles de euros procedentes de impuestos se transferían directamente a los promotores inmobiliarios.

### **Si la viabilidad de las entidades financieras así como su fortaleza no gravita sobre el eje de las ejecuciones hipotecarias, ¿Dónde se encuentra el verdadero agujero del sistema financiero?**

La deuda española, tanto pública como privada, representa el 350% del PIB. Una de las más elevadas de las economías mundiales, por detrás de Reino Unido y Japón. La deuda privada de las familias y a pesar del crecimiento experimentado en los últimos años debido al sobreendeudamiento al que se han visto obligadas con tal de acceder a una vivienda, representa un 82% del PIB, por debajo de EEUU y Reino Unido, aunque 25 puntos por encima de la media de la UE. Lo que es más preocupante sin embargo, y a diferencia de otras economías, es la deuda contraída por empresas no financieras vinculadas al sector inmobiliario. El estallido de la burbuja inmobiliaria, cogió a las empresas con un ratio de apalancamiento muy elevado y con un stock de vivienda nueva por colocar de 1,2 millones de pisos, promociones sin acabar y miles de metros cuadrados de suelo por construir que habían comprado a precios prohibitivos. Este es el verdadero agujero del sistema financiero. Una sobreoferta de activos inmobiliarios procedentes de la quiebra de centenares de empresas promotoras, que han sufrido una depreciación infinitamente mayor que la de los pisos procedentes de ejecuciones hipotecarias. La depreciación de estas

promociones a medio acabar, de solares por construir (de aproximadamente un 200%) y de urbanizaciones fantasma, representan una sangría insalvable para la banca.

Mientras que la morosidad de los préstamos con garantía hipotecaria pone en riesgo la liquidez de las entidades financieras, es la depreciación de los activos inmobiliarios que responden de esos préstamos y que se acumulan en los balances de bancos y cajas, lo que pone en jaque la solvencia de las entidades financieras.

En este sentido y a pesar de que el saldo vivo hipotecario de las familias asciende a 600.000 millones euros, son los 400.000 millones de euros que deben las inmobiliarias a los bancos y cuyo ratio de impago dobla la morosidad de las familias, el auténtico talón de Aquiles del sistema.

Así que a diferencia de lo que algunos pretenden hacernos creer, lo que mantiene en jaque a bancos y cajas españoles no es tanto la deuda hipotecaria de las familias como los activos que se acumulan en sus balances derivados de la quiebra de centenares de empresas del sector inmobiliario. Urbanizaciones fantasma, promociones sin acabar, miles de metros cuadrados por construir e imposibles de colocar en el mercado que han sufrido una depreciación infinitamente mayor que las viviendas procedentes de ejecuciones hipotecarias.

### **¿Cuál es el coste económico y social de no aprobar la medida?**

Por otro lado, El coste de oportunidad de no aprobar la medida implica no solo condenar a la pobreza y a la exclusión social a millones de personas, sino que supone hipotecar los recursos públicos de una generación entera y las políticas sociales presentes y futuras. Una sangría para las finanzas públicas locales, autonómicas y estatales obligadas a subsidiar el comedor de los niños, los libros de la escuela, las ayudas al alquiler etc. Implica excluir del circuito a millones de personas que acudirán a la economía sumergida ante la amenaza de que les embarguen el sueldo. Ello conllevará un incremento de la evasión de impuestos y una consecuente reducción de los ingresos públicos, en un contexto donde son más necesarios que nunca. Condenadas a una deuda de por vida, liberar a las familias supondría liberar unos recursos que contribuirían de manera decisiva a reactivar la demanda interna y por lo tanto la economía. Condenados económicamente y ante la imposibilidad de rehacer sus vidas, millares de familias se ven obligadas al éxodo en busca de una nueva oportunidad que les permita empezar de cero. Los inmigrantes que habían llegado huyendo de la pobreza se vuelven a sus países donde paradójicamente resulta más fácil sobrevivir. Por lo tanto se está produciendo también una fuga de los que estaban llamados a sostener y reequilibrar, dada su juventud y la mayor tasa de natalidad, el sistema distributivo de pensiones.

En un sistema donde el principal motor de la economía es la confianza, ¿cual es el coste de dejar en la cuneta a centenares de miles de familias sin un horizonte de expectativas?

Ganar la batalla de la dación, no solo supondría una victoria para las familias afectadas y una cuestión de justicia social. A nuestro entender es una condición necesaria aunque no suficiente para salir de la crisis. Significa romper la lógica perversa que imprimen los mercados y simboliza un primer paso para que la sociedad civil recupere el control democrático de la economía y el timón de la política, en estos momentos secuestrada.

**Adrià Alemany Salafranca**  
**Economista y miembro de la PAH**