

# Primera valoración de la efectividad de las medidas de protección de los deudores hipotecarios

*María Romero\**

**La prolongación de la crisis financiera y económica ha traído consigo, entre otras, el debilitamiento de un gran número de economías familiares, lo que ha supuesto que un número creciente de hogares pierda su vivienda habitual o esté en situación de ello. A lo largo de los últimos dos años, el Gobierno ha ido aprobando una serie de medidas para intentar paliar estas situaciones tan dramáticas.**

*En este artículo se hace una primera valoración de los resultados efectivos de las medidas de protección de los deudores hipotecarios aprobadas por el Gobierno desde 2012, a partir de los resultados publicados recientemente por el Ministerio de Economía y Competitividad. Aunque todavía no ha transcurrido mucho tiempo y la información pública disponible, en algunos casos, es limitada, se observa una escasa apelación a las mismas, quizás debido a los requisitos de acceso, aunque su relajación impactaría negativamente en el balance de las entidades bancarias.*

Según la Encuesta de Población Activa (EPA) del tercer trimestre de 2013 (último dato disponible en el momento de la redacción de este artículo), el 10,4% de los hogares tiene a todos sus miembros activos en desempleo y un 3,7% no recibe ningún tipo de ingreso, lo que constriñe la capacidad de pago de las deudas contraídas con anterioridad (según el Banco de España, la tasa de morosidad hipotecaria, por ejemplo, se sitúa en el 5,1% en el tercer trimestre de 2013) y lleva, en algunos casos, a que estos hogares pierdan su vivienda habitual.

A lo largo de los últimos dos años, el Gobierno ha ido aprobando una serie de medidas para

intentar paliar estas situaciones tan dramáticas. El Código de Buenas Prácticas (CBP), suscrito por la mayor parte de las entidades de crédito, la paralización de los desahucios durante dos años para aquellas familias especialmente vulnerables, tanto económico-financiera como socialmente, y la creación de un Fondo Social de Viviendas (FSV) destinado a aquellas familias que se han quedado sin hogar con motivo de un proceso de ejecución hipotecaria, son algunas de las medidas más relevantes que se han puesto en marcha recientemente.

El objetivo principal de este artículo no es otro que el de realizar un breve repaso de estas medi-

\* Afi - Analistas Financieros Internacionales, S.A.

das de protección de los deudores hipotecarios, así como una primera valoración de la efectividad de las mismas, al albor de los resultados publicados recientemente por el Ministerio de Economía y Competitividad<sup>1</sup>.

## El Código de Buenas Prácticas: la reestructuración de deuda y la dación en pago

El CBP nació con el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y a él se ha suscrito la práctica totalidad de las entidades de crédito que operan en España y se dedican, entre otras actividades, a la concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

A modo de resumen, el mecanismo de protección que establece y al que puede acogerse un determinado colectivo de deudores hipotecarios<sup>2</sup> consta de tres tipos de soluciones, cuya aplicación se realiza de forma individual y siempre y cuando se haya constatado la inviabilidad de la medida inmediatamente anterior:

■ *Reestructuración de la deuda hipotecaria* para garantizar la devolución del préstamo concedido. Entre las medidas contempladas, se encuentran las siguientes:

- La carencia en la amortización de capital de cinco años<sup>3</sup>.
- La ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo. Nótese que, en

la actualidad, según el Colegio de Registradores, el plazo medio de concesión de los nuevos préstamos hipotecarios es de la mitad (alrededor de 20 años).

- La reducción del tipo de interés aplicable a euríbor 12 meses + 0,25% durante el plazo de carencia, cuando el margen medio actual de los nuevos préstamos hipotecarios concedidos, según el Banco de España, supera ampliamente el 3%.
- *Quita de hasta el 25% del préstamo hipotecario pendiente*, siempre y cuando el plan de reestructuración resulte inviable, es decir, la cuota hipotecaria a satisfacer mensualmente supere el 50% de los ingresos que perciba conjuntamente la unidad familiar del deudor<sup>4</sup>.
- *Dación en pago* de la vivienda habitual que sirve de garantía del préstamo hipotecario,

Cuadro 1

### Estimación del impacto de la reestructuración de la deuda del CBP

Reestructuraciones deuda hipotecaria	1.684
% hipotecas para adquisición de vivienda	0,03%
% novaciones hipotecarias	0,47%

#### Promemoria:

Nº hipotecas para adquisición de vivienda (31/12/2012)	6.140.645
Nº novaciones hipotecarias (abr12-sep13)	358.835

Fuentes: Banco de España, Ministerio de Economía y Competitividad, INE y AFI.

<sup>1</sup> Para más información, consultar: <http://www.mineco.gob.es/portal/site/mineco/menuitem.ac30f9268750bd56a0b0240e026041a0/?vgnextoid=bc73a4cf7f892410VgnVCM1000001d04140aRCRD&vgnextchannel=864e154527515310VgnVCM1000001d04140aRCRD>

<sup>2</sup> Para más detalle, consultar su publicación en el BOE: <http://www.boe.es/boe/dias/2012/03/10/pdfs/BOE-A-2012-3394.pdf>

<sup>3</sup> Modificado por la Ley 10/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, disponible en: <http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/15/pdfs/BOE-A-2013-5073.pdf>

<sup>4</sup> Modificado por la Ley 10/2013.

con la que quedaría totalmente cancelada la deuda pendiente. Aun cuando el deudor ya no sea propietario de esta vivienda, puede vivir en ella en régimen de alquiler satisfaciendo una renta anual equivalente al 3% del importe total de la deuda en el momento de la dación.

Según los primeros resultados obtenidos por el CBP, correspondientes al periodo que media entre abril de 2012 y septiembre de 2013, se han realizado 1.684 reestructuraciones de deuda a familias hipotecadas que reúnen los requisitos pre establecidos. Aun cuando se trata de un volumen considerable en términos absolutos, no lo sería tanto en términos relativos (cuadro 1). Así, por ejemplo, si se considera que detrás de cada una de estas operaciones existe una hipoteca, entonces, teniendo en cuenta que actualmente existen unos seis millones de préstamos hipotecarios vivos en nuestro país, apenas un 0,03% del total se habría beneficiado de esta medida. Si se relativiza con respecto al volumen de novaciones hipotecarias acordadas en este mismo periodo de tiempo, es decir, respecto del total de préstamos hipotecarios que han visto modificadas sus condiciones financieras, se obtiene que tan solo representarían el 0,5% del total. Un reducido porcentaje que pone de manifiesto que esta medida ya era empleada por las entidades de crédito para evitar el riesgo de impago de sus deudores hipotecarios y el aumento de la tasa de morosidad de este segmento de negocio.

*Solo un 0,5% de las novaciones hipotecarias se han realizado bajo el marco del mecanismo aprobado por el Gobierno para la protección de deudores hipotecarios sin recursos, lo que pone de manifiesto que esta medida ya era empleada por las entidades de crédito.*

El impacto de las quitas es, por su parte, mucho más modesto. Según los datos publicados por el Ministerio de Economía y Competitividad, apenas

se han aprobado seis operaciones de estas características desde que entró en vigor esta medida complementaria de protección de los deudores hipotecarios.

Por último, las daciones en pago realizadas en el marco del CBP se han elevado hasta las 611 unidades (cuadro 2), lo que representa, según los datos de Banco de España, aproximadamente un 4% del total de daciones en pago de viviendas habituales registradas a lo largo del año 2012 (se desconoce el volumen total correspondiente a los tres primeros trimestres de 2013). Aun cuando esta medida no se aprobó finalmente con carácter universal y retroactivo<sup>5</sup>, probablemente, como consecuencia de los adversos impactos que podría haber aca rreado su inclusión en la reforma de la Ley Hipotecaria (Romero, 2013), el número de daciones en pago aprobadas en el marco del CBP apenas representaría un 0,1% del número de hogares que se encuentra en situación de *underwater* (el valor de su deuda hipotecaria supera el del activo que sirve como garantía de la misma), es decir, sobre el colectivo potencial de acogerse a esta medida en términos estrictamente económico-financieros si existiese esta posibilidad para todo tipo de deudor.

#### Cuadro 2

#### Estimación del impacto de la dación en pago del CBP

<i>Dación en pago deuda hipotecaria</i>	611
% daciones hipotecarias vivienda habitual total	4,33%
% hipotecas <i>underwater</i>	0,09%
<i>Promemoria:</i>	
Daciones hipotecarias vivienda habitual total (2012)	14.110
Nº hipotecas <i>underwater</i> (3T13)	672.000

Fuentes: Banco de España, Ministerio de Economía y Competitividad, INE, Colegio de Registradores y AFI.

<sup>5</sup> Se consideró la posibilidad de aplicar quitas a la deuda pendiente resultante de una ejecución hipotecaria que oscilan entre el 20% y 35% siempre y cuando exista un compromiso de realizar la devolución de la misma en los siguientes ocho y cinco años, respectivamente. Para más información, consultar la Ley 10/2013.

## La paralización de los desahucios durante dos años

Una de las medidas de protección con mayor repercusión mediática ha sido la paralización de los desahucios durante dos años para aquellos deudores hipotecarios en situación de especial vulnerabilidad, tanto en términos económico-financieros, como sociales. Habiendo sido aprobada mediante el Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios<sup>6</sup>, el Gobierno le ha dado continuidad con la Ley 10/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Teniendo en cuenta exclusivamente los requisitos económico-financieros que deben cumplir los deudores hipotecarios que quieran acogerse a esta medida (la no disponibilidad de información estadística en lo que respecta a los requisitos sociales imposibilita su estimación), 157.000 familias podrían llegar a beneficiarse de la paralización de un desahucio, lo que representa el 0,9% del total de hogares existentes en España (Romero, 2013).

### Cuadro 3

#### Estimación del impacto de la paralización de los desahucios durante dos años

Paralización desahucios durante dos años	1.500
% hogares potencialmente beneficiarios	0,96%
% lanzamientos de vivendas total	3,17%

#### Promemoria:

Hogares potencialmente beneficiarios	157.000
% lanzamientos de vivendas total	47.340

Fuentes: Banco de España, Ministerio de Economía y Competitividad, INE, Consejo General del Poder Judicial y AFI.

Pues bien, según los datos recientemente publicados por el Ministerio de Economía y Competitividad, se han paralizado 1.500 desahucios

<sup>6</sup> Para más información, consultar: <http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/16/pdfs/BOE-A-2012-14115.pdf>

(cuadro 3), lo que representa, por tanto, cerca del 1% de los hogares potencialmente beneficiarios (este porcentaje sería presumiblemente inferior si se hubiesen considerado también los requisitos

*Según datos recientemente publicados, se han paralizado 1.500 desahucios, lo que representa cerca del 1% de los hogares potencialmente beneficiarios. Respecto al total de lanzamientos registrados desde la entrada en vigor de esta medida y hasta el cierre del tercer trimestre de 2013, esta cifra supone un 3%.*

sociales en la estimación del denominador de la ratio). Si se relativiza respecto del total de lanzamientos registrados desde la entrada en vigor de esta medida y hasta el cierre del tercer trimestre de 2013, esta cifra apenas habría supuesto un 3%. Si bien es verdad que esta proporción puede que sea algo mayor, puesto que la estadística publicada por el Consejo General del Poder Judicial hace referencia a todo tipo de viviendas, no solo habituales, así como a todo tipo de régimen de tenencia, no solo en propiedad.

## El Fondo Social de Viviendas

El FSV constituye otra de las medidas de protección de los deudores hipotecarios más relevantes de las puestas en marcha en los últimos años. Promovido por el Gobierno, se trata de una bolsa constituida por 6.000 viviendas de las entidades de crédito que han sido ofertadas en régimen de alquiler a todas aquellas familias desahuciadas que se encuentran en una situación de necesidad o en riesgo de exclusión social. Precisamente, para favorecer el acceso a la vivienda de este colectivo de la población española, la renta de alquiler de estas viviendas oscila entre los 150 y 400 euros mensuales.

Según los datos publicados por el Ministerio de Economía y Competitividad, solo se han ocupado 615 viviendas (cuadro 4), es decir, apenas un

Cuadro 4

**Estimación del impacto del Fondo Social de Viviendas**

Viviendas ocupadas del FSV	615
% capacidad del FSV	10,25%
% entregas de vivienda habitual	
según Banco de España	1,89%
según Colegio de Registradores	2,05%
<i>Promemoria:</i>	
Nº de viviendas del FSV	6.000
Nº entregas de vivienda habitual (2012)	
según Banco de España	32.490
según Colegio de Registradores	30.035

Fuentes: Banco de España, Ministerio de Economía y Competitividad y AFI.

10% de las que forman parte de este FSV, cuando, según los datos que publicó el Banco de España y el Colegio de Registradores, aproximadamente unas 30.000 familias españolas se quedaron sin vivienda habitual en 2012. Es decir, alrededor del 2% de los hogares que han sido desahuciados se han visto atendidos por esta iniciativa.

**Conclusión**

Los resultados recientemente publicados por el Ministerio de Economía y Competitividad de algunas de las medidas de protección de los deudores hipotecarios, como el CBP, la paralización de los

desahucios o la creación de un FSV, permiten realizar una primera valoración de las mismas. Dentro del CBP, solo el 0,03% de las familias hipotecadas se ha beneficiado de una reestructuración de su deuda y apenas un 0,1% de los que podrían solicitar una dación en pago en caso de que fuese universal se le ha permitido acogerse a la misma. Únicamente se ha paralizado el desahucio durante dos años del 1% de los hogares potencialmente beneficiarios, mientras que solo el 2% de los hogares que ya se han quedado sin vivienda con motivo de una ejecución hipotecaria han ocupado una de las viviendas que constituyen el FSV.

Unos porcentajes que ponen de manifiesto, por sí mismos, el grado de impacto de estas medidas de protección de los deudores hipotecarios desde el momento de su entrada en vigor y hasta el tercer trimestre de 2013, así como lo restrictivos que son algunos de los requisitos de acceso a las mismas. Ahora bien, la ampliación del umbral de exclusión que determina el colectivo potencial de beneficiarios, si bien aumentaría el impacto social de estas medidas de protección, también podría acarrear otro tipo de consecuencias negativas para los balances bancarios (sobre todo, en lo que respecta al CBP) y, en general, para la estabilidad económica y financiera del país en su conjunto.

**Referencias**

ROMERO, M. (2013), "Desahucios y dación en pago: estimación del impacto sobre el sistema bancario", *Cuadernos de Información Económica*, 233, 23-30.