

Pere Gil (Barcelona, 1956) és director del grup immobiliari d'Unnim. En aquesta entrevista argumenta per què la llei hipotecària espanyola ha estat positiva per a la societat i explica els perjudicis que causaria a una entitat financera una llei de dació en pagament amb caràcter retroactiu.

“Amb dació, només tindrien hipoteca metges, advocats i empresaris”

El Congrés espanyol ha ajornat el debat sobre la possibilitat de modificar la llei hipotecària per a incloure-hi la dació en pagament, tal com reclamen alguns col·lectius i partits polítics. Països com els Estats Units, el Regne Unit, França o Portugal tenen mecanismes diversos de dació per a resoldre situacions en què el deutor no pot pagar el pis i s'ha de fer una execució hipotecària. Al vostre entendre, l'estat espanyol ja té una bona llei hipotecària?

—En la qüestió de les dacions en pagament s'està fent molt populisme, sobretot perquè es fan comparacions amb el sistema hipotecari d'altres països obviant algunes xifres rellevants. L'estat espanyol té un sistema hipotecari que estableix que el deute s'ha de liquidar pel seu valor, independentment del valor de l'immoble en el moment de la venda. És a dir, que si el pis es ven per més diners del deute, l'entitat ha de tornar diners, i si és menor, el deutor continua devent diners a l'entitat. Aquesta llei ha fet que l'estat espanyol sigui un dels països d'Europa amb un major índex d'habitatges de propietat. La mitjana europea de famílies que viuen en habitatge de propietat és del 73 %, i en el cas espanyol és del 83 %. Per contra, al Regne Unit només un 70 % de les famílies són propietà-

es, a França un 63 %, a Holanda un 68 % i a Itàlia, un 73 %.

—I ara, moltes d'aquestes famílies no poden pagar la hipoteca.

—Contra la remor de fons que hi pot haver, l'estat espanyol no tan sols és el que presenta el percentatge d'habitatges en propietat més alt de l'Europa occidental, sinó el que té el menor nombre de famílies que han acabat de pagar la hipoteca: el 50 % dels pro-



“Algú creu que les entitats financeres tenim cap interès a quedar-nos els pisos?”

pietaris ja no deuen diners a entitats pel seu pis. A Holanda, per exemple, aquest percentatge és del 10 %, i al Regne Unit, del 25 %.

—Voleu dir que amb una llei hipotecària que inclogui la dació hi hauria menys propietaris?

—Si hem de tenir la legislació hipotecària d'Holanda o del Regne Unit, doncs bé, que es faci una nova llei hipotecària i que les noves hipoteques incloguin la dació. I d'aquí a quaranta anys ja veurem quantes famílies acaben tenint pis de propietat.

—Si hi ha la dació en pagament, les entitats rescindiran el crèdit hipotecari en considerar que augmenta el risc?

—Anirem al model americà i britànic, amb moltes menys famílies amb pis de propietat. Qui tindrà un pis de propietat? Doncs el senyor metge i el senyor advocat de cinquanta anys que tenen un negoci que funciona molt bé, i l'empresari i l'alt directiu, als quals els bancs els somriuran i els finançaran el pis perquè segur que pagaran.

—També es pot mirar des de l'angle que, per al ciutadà, saber que si de bona fe no pot pagar el pis podrà donar a canvi del seu deute és una tranquil·litat per a fer el pas cap a la compra.

—Molt bé, però al primer esternut ens tornarien el pis, que és el que passa ja en el món anglosaxó. I què passa? Doncs que les entitats financeres es planten i diuen que no deixaran diners a qualsevol. Quan es crea un marc legal, els agents econòmics actuen en conseqüència i, per tant, si donar una hipoteca representa un risc elevat per a una entitat, no la donarà. El problema és quan es canvia la legislació de forma que afecta els contractes que ja existien, perquè aleshores es crea inseguretats jurídica. En aquests països amb els quals es compara la llei hipotecària espanyola es respecta molt més



JORDI PLAY

“La llei ha fet que l'estat espanyol tingui l'índex més alt de propietat de pisos”

la seguretat jurídica, pràcticament mai no es fan lleis retroactives.

—Per tant, en cas que es regulés per llei la dació en pagament, les entitats financeres enduririen les condicions d'accés al crèdit?

—A la pràctica, aquest argument és demagògic. Algú creu que les entitats financeres tenim cap interès a quedar-nos pisos? És un gran maldecap, ja tenim molts pisos de promotors, només falta que ens hàgim de quedar amb pisos de particulars. La quantitat de facilitats que s'estan donant, els refinançaments, els ajustos, les millores de les condicions que s'estan fent perquè puguin pagar, fan que realment hi hagi moltes famílies que viuen en un pis de propietat pagant només uns interessos mínims.

—L'any 1994, la llei de subrogació i modificació de préstecs hipotecaris, que permet a un client canviar d'entitat la seva hipoteca en el moment que vulgui, va ser molt mal rebuda per les entitats financeres. Quins efectes ha tingut en el sector?

—Va ser negativa per al sector financer, perquè no era una llei per a les noves hipoteques, sinó que tenia caràcter retroactiu. Si una entitat finança un promotor i assumeix el risc, que ara veiem molt clar quin era el risc, quan s'acaben les obres, el promotor li porta a l'entitat els compradors dels pisos, que passen a ser clients, i que naturalment comporten riscos que l'entitat assumeix. Però si un bon dia el comprador decideix canviar de banc o caixa davant una oferta més competitiva, llavors o la primera entitat li millora l'oferta o accepta que se subrogui la hipoteca i perd el client.

—L'Associació Espanyola de la Banca calcula que les entitats perdrien quatre mil milions d'euros amb les dacions.

—Lògicament, tindriem pèrdues, perquè si el pis val menys que la hipoteca en el moment de la dació en pagament, doncs mala sort per a l'entitat. Però si l'habitatge val més que la hipoteca, l'entitat li ha de donar al deutor els diners que falten, com passa ara, o no?

—Durant molts anys els pisos han tingut preus desorbitats, i les entitats, en cas d'una adjudicació hipotecària, han tornat diners al deutor perquè el valor del pis era superior al seu preu de compra inicial?

—Per descomptat, i això no s'explica. Quan es fa una subhasta hipotecària, el pis queda adjudicat i si el preu d'adjudicació és superior al deute, l'entitat ha de liquidar al propietari la diferència a favor, i a la inversa igual. Ens pot agradar més o menys, però és un sistema equànime. És veritat que en un moment com l'actual és molt complicat, però no oblidem que aquesta llei ha fet que l'estat espanyol sigui el país amb major índex de propietat de pisos i amb menor índex de pisos hipotecats, és un èxit social que no s'hauria aconseguit sense aquesta llei hipotecària. Les lleis s'han de canviar si els parlaments ho consideren, però s'han de canviar per als nous contractes que es facin en el futur, no per als que ja són vigents. Les caixes ja sabem a quin joc juguem, i ja estudiarem en quina mesura podem finançar promotors i particulars. És demagògia pura, perquè és evident que cap caixa no té interès a quedar-se més pisos. Què volen que en fem, tal com està el mercat immobiliari?

—Més pisos disponibles, menys persones amb accés al crèdit perquè les entitats assumirien més riscos... És un cercle viciós?

—Certament, seria una dificultat afegida a la recuperació econòmica.

—Hi ha una doble responsabilitat: la del client, que va sobrevalorar les seves possibilitats d'endeutament, i la de les entitats, que no van valorar prou els riscos. Esteu d'acord amb aquesta anàlisi?

—Quan a algú les coses li van malament, alguna responsabilitat hi té. Evidentment, les entitats financeres probablement hem finançat de més, i també els bancs alemanys que ara es queixen del deute grec es van atipar de donar-los crèdits i de comprar-los fons. I els bancs alemanys i dels Estats Units

que es van passar anys i anys comprant cèdules hipotecàries espanyoles i participacions preferents al sistema financer espanyol, i ara fan escarafalls?

—Això és tirar pilotes fora.

—És veritat que el sector de bancs i caixes va finançar en excés, i els qui venien darrere nostre també van finançar en excés, i a més a més, hi una crisi. La culpa la tenen tots els altres? No, jo també en tinc, però no oblidem que aquí tothom ha estat finançant tothom amb una gran confiança en el futur. I els senyors que van comprar un pis i van demanar una hipoteca, doncs potser també ho van fer amb massa alegria. Aquí les culpes estan molt repartides.

—Els qui defensen la dació en pagament, partits com ERC, ICV, SI, C's i diverses entitats i sectors socials, denuncien que les entitats s'estan enriquint doblement amb les adjudicacions hipotecàries, perquè compren un pis en subhasta, cobren al deutor la diferència respecte a la hipoteca concedida, i després poden revendre el pis a un preu més elevat. Això és així exactament?

—No, de cap manera. Els pisos es compren pel seu preu del moment, i les entitats podem apuntar els diners que el client encara ens deu al marge de la subhasta, però veurem si ens ho arriba a pagar mai. Alguns pagaran alguna cosa, però molts altres no podran arribar a pagar mai. Allò que ens continua devent s'apunta com una pèrdua, tot i que després mercantilment podem intentar recuperar alguna cosa. Enriquiment? No n'hi ha cap. En la mesura que el mercat va perdent valor, els préstecs que es van donar fa quatre anys amb uns valors del mercat immobiliari, ara s'han de vendre a un preu inferior.

—Potser no es distingeix gaire entre una caixa i un banc, perquè, a diferència d'un banc, part dels beneficis de les caixes retornen a la societat en forma d'obra social.

—Les caixes són de naturalesa fundacional, i en el millor dels casos, quan les coses van bé, s'enriqueix la fundació perquè es paguen més impostos i es pot fer més obra social.

Gemma Aguilera