

Hipotecas en tiempo de crisis

La irrupción de los inmuebles en el mercado determinó que tales bienes dejaran de ser un elemento estático y que se incorporaran a una economía basada en las ideas de producción y el intercambio. Los inconvenientes propios de su inmovilidad se remediaron por la circulación del título de propiedad, que, generalmente y cada vez más, fue un título público por su mayor garantía, al que se le añadió la publicidad oficial de los registros. Este fue el sistema seguido por la Europa continental. En lo que a España se refiere, tal irrupción estuvo acompañada por la publicación de una Ley Hipotecaria y de una Ley del Notariado que actuaron a modo de leyes de acompañamiento de un proceso desamortizador de las *manos muertas*, que concluyó con la codificación civil, verdadero texto constitucional de la propiedad privada.

Desde entonces el mercado inmobiliario ha seguido creciendo. Cada vez son más variadas las soluciones que median el carácter estático de los bienes inmuebles, tratando de superar la limitación espacio-temporal de sus frutos o rendimientos.

El Real Decreto 16/2009 de desarrollo de la reforma de regulación del mercado hipotecario tiene por objeto otra modalidad expansiva del bien inmueble como instrumento del mercado, pues con los bonos, cédulas y participaciones hipotecarias se socializa aún más la riqueza (aunque también el riesgo) mediante la circulación y comercialización de

las garantías inmobiliarias. Cada vez son más los ciudadanos que participan en el proceso económico y contribuyen con sus fondos a la marcha de una economía que debe ser lo suficientemente segura en sus planteamientos y formas para dotar al sistema de la mínima consistencia que impida una debacle.

JOSÉ-ANTONIO RIERA ÁLVAREZ
Notario



La crisis actual es buena prueba de lo que puede suceder ante la ausencia total de controles que impidan las imprevisiones -cuando no la mala fe y la codicia excesivas- de quienes intervienen en un mercado cada vez más anónimo, ágil y participativo.

La falta de intervención notarial que controlara la legalidad, la capacidad y la legitimación de los contratantes, y que garantizara una voluntad debidamente informada, motivó en Estados Unidos, según informes del FBI, que en el mercado americano de las hipotecas *subprime* se suplantara la personalidad de los contratantes, de modo que constituyeron hipotecas sobre inmuebles -e incluso los

vendieron- quienes no eran sus propietarios. Vendedores, compradores e hipotecantes o no existían o no eran los que decían ser. Se crearon ficticiamente compraventas y préstamos, que se celebraron sin ningún control de legalidad y carentes de forma pública alguna que exigiera la presencia física, la prueba de la legitimación dispositiva y de la capacidad de los contratantes.

En conclusión: nada era lo que parecía ser. Lo más grave fue que tales préstamos hipotecarios se socializaron a través de la titulización, con lo que la onda expansiva de este entramado fraudulento e irresponsable terminó convulsionando al mundo occidental.

Lo expuesto explica la importancia de

una buena regulación del mercado hipotecario, que es el objetivo de este real decreto. Nace esta norma, según dice el preámbulo, para culminar la modernización y mejora de los mecanismos de refinanciación de las entidades de crédito en el mercado hipotecario ya emprendidas con la Ley 41/2007. Desarrolla la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario y la Ley 2/1994, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, a la vez que deroga el Real Decreto 685/1982.

Frente a la ligereza *subprime*, se regulan las condiciones y garantías que deben cumplir los préstamos y créditos hipotecarios sobre los que se emiten los títulos del mercado hipotecario. Hay que destacar que pueden ser cualesquiera préstamos y créditos hipotecarios, siempre que reúnan las condiciones establecidas por la ley. El real decreto endurece la relación entre el préstamo o crédito y el valor de tasación exigido a los préstamos o créditos hipotecarios que pretendan servir de cobertura a las emisiones, y que pasan del 70% al 60% como norma general. Además, las entidades de crédito emisoras podrán servir de avales bancarios o seguros de crédito hipotecario con una garantía adicional que les permita elevar la relación entre préstamo o crédito y valor de tasación hasta al 95% en los préstamos o créditos hipotecarios residenciales. El pago de este aval bancario o seguro de crédito hipotecario corresponderá a la entidad de crédito y en ningún caso deberá recaer sobre el deudor hipotecario.

Tales requisitos de seguridad exigidos en el mercado nacional también deberán observarse en la constitución de hipotecas concedidas por los bancos españoles en otros países de la UE.

La importancia que para la economía tiene la existencia de un mercado seguro justifica que las normas traten de articular un sistema de seguridad jurídica que permita alcanzar un estado de certeza en las relaciones sociales y económicas, cada vez más globalizadas.

El día que paré la economía

GONZALO MARTÍNEZ DE MIGUEL

Director general de Infovía y profesor de Gestión de Empresas de la Universidad Nebrija



Si, yo paré la economía. Ocurrió hace unos diez meses. No fue intencionado, fue por miedo. Me arrugué ante tanto agorero del desastre. Yo no había experimentado ningún síntoma de crisis, antes de tomar mis decisiones para prevenir sus efectos en mi economía familiar.

Como les decía, pedí un presupuesto para cambiar los armarios de mi casa que rondaba los 7.000 euros, y aunque era mucho dinero, estaba dentro de lo estimado para la reforma. Pero entonces ocurrió. Las conversaciones con el director del banco, que me anunciaba el Apocalipsis de impagos y devoluciones, la radio con las estadísticas del desmoronamiento económico, los políticos del *realismo responsable*, los amigos que te piden que seas prudente... y ante la futura recesión, me hice la pregunta fatal, ¿no sería mejor retrasar la decisión hasta que sepamos cuál es la profundidad de la crisis?

Cuando hablé con el de la tienda de armarios le comenté que, por la situación, iba a posponer la compra. Para mi sorpresa, lejos de defender su venta, me dijo "lo entiendo bien". De lo que no me di cuenta en aquel momento era de las consecuencias de mi decisión. Al no comprar los nuevos armarios, el propietario de la tienda temió no tener trabajo para todos sus colaboradores y bajó los sueldos como alternativa previa antes de despedir a parte de ellos. Tanto él como sus empleados consumieron menos y dejaron de comprar en las grandes superficies de alimentación que, a su vez, son clientes míos.

Como estas grandes empresas de distribución vieron caer sus cifras de negocio, decidieron implantar políticas de austeridad; y entre ellas, alguien optó por ahorrar en el servicio que presta mi empresa, y pude observar cómo mis ventas caían, lo que confirmé mi decisión de retrasar a un momento mejor el cambio de mis armarios. Hablando con unos y con otros, casi pidiendo disculpas por haber parado la economía, pude comprobar que no era el único que había iniciado esa cadena de ahorro preventivo. Unos habían dejado de cambiar el coche, otros cancelaron un viaje por si acaso, algunos dejaron de salir a cenar y los últimos habían despedido a colaboradores, para disminuir los costes fijos de su empresa.

Entonces, me di cuenta de que la realidad es que todos somos un sistema y, como tal, estamos interconectados. No hay nada que ocurra en una parte de éste que no afecte al mismo en su conjunto.

Ahora, con la lección aprendida, me pregunto si podré poner en marcha la economía. Si mi valiente decisión de compra animase a otros, la suma de estas decisiones individuales tendrían más peso regenerador que miles de millones de euros invertidos en obras públicas.

Ayer pasé por delante de la tienda de armarios. Comprobé con pesar que estaba cerrada. Pude leer un doloroso cartel escrito a mano, con lápiz de labios, sobre un trozo de cartón de embalar que reza: "No podemos aguantar, les deseamos a ustedes mejor suerte".

La crisis actual es buena prueba de lo que sucede ante la falta total de control

Con los bonos, cédulas y participaciones hipotecarias se socializa más la riqueza

¿Queda margen para una política fiscal?



JAVIER MARTÍN FERNÁNDEZ

Socio director de F&J Martín Abogados y profesor titular de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad Complutense

El pasado fin de semana nos sorprendió el Gobierno con los aumentos en los impuestos especiales que gravan el tabaco y los hidrocarburos. Ahora bien, esta subida es del todo punto lógica, si se tiene en cuenta el esfuerzo de gasto público realizado, la evolución de la recaudación tributaria y el importante impacto que, sobre esta última, tienen ambas figuras. Ahora bien, lo anterior nos lleva a preguntarnos acerca de si existe aún margen para utili-

zar los tributos como instrumentos de política económica contra la crisis, más allá de la anunciada reducción del impuesto sobre sociedades para las pymes y el retoque de algunas deducciones en la cuota.

En mi opinión, ante un nivel de desempleo como el actual, es preciso tomar medidas de calado que no sólo ayuden a mantener o reducir el déficit, sino que traten de incentivar el mercado laboral. Una de ellas es, sin duda, la rebaja de las cotizaciones sociales. No olvidemos que estas últimas no son otra cosa que un impuesto sobre el trabajo.

Toda rebaja de las cotizaciones sociales tiene unos efectos muy negativos en la caja de la Seguridad Social y, por tanto, debe ser compensada de algún modo. A mi entender, ha de venir dada por un incremento de tipos de gravamen en el IVA (al menos del general), por varias razones. En primer lugar, porque no parece que en el actual escenario, con índices de inflación negativos, provoque efectos muy perniciosos sobre los precios y, por tanto, sobre

la demanda. En segundo lugar y por las mismas razones, tampoco parece que debamos temer por tensiones inflacionarias derivadas de dicha medida. En tercer lugar, porque se trata de un impuesto con mucha potencia recaudatoria, de manera que una pequeña subida puede proporcionar los ingresos necesarios para compensar la merma producida en la Seguridad Social. En cuarto

No parece que en el escenario actual una subida del IVA provoque efectos perniciosos

lugar, porque España se encuentra en el límite más bajo de la horquilla de tipos de gravamen que permite la normativa comunitaria, la cual permite bastante recorrido. Por último, porque a las familias más desfavorecidas siempre se les puede proteger dejando inalterados los tipos reducidos, que recaen sobre los bienes de primera necesidad.

Ahora bien, la introducción de estas medidas combinadas exige que se salve la separación entre la caja única del Estado y la de la Seguridad Social. Ello puede realizarse sin ningún tipo de obstáculo jurídico, ya que nuestro ordenamiento prevé la posibilidad de que, mediante ley, se realice la afectación de la recaudación derivada de los tributos. Por tanto, no existe inconveniente para que el producto del aumento de tipos quede afectado, legalmente, a la caja de la Seguridad Social, de forma que el incremento de la recaudación no vaya a la caja única del Estado y, de ella, una parte a las comunidades y a los municipios de gran población.

Para finalizar, sólo me queda resaltar que las posibles críticas a la regresividad de una medida como la descrita (al incidir sobre un impuesto indirecto) pueden salvarse, fácilmente, si se tienen en cuenta los efectos positivos que tendría en términos de empleo, que debe constituir ahora el objetivo prioritario de nuestra sociedad.