



ESTADOS UNIDOS FRENA LOS EMBARGOS ABUSIVOS DE VIVIENDAS

En EE.UU. ha existido un proceso masivo y prolongado de ejecuciones hipotecarias fraudulentas propiciado por varias entidades financieras.

UN gran acuerdo extrajudicial, tras un largo año de negociación, sellado el pasado mes de febrero entre 51 fiscales generales de Estados Unidos y cinco entidades financieras –Bank of America, Citigroup, JP Morgan Chase, Wells Fargo y Ally Financial– ha puesto freno a una de las secuelas sociales más espinosas que ha dejado la crisis financiera en la primera potencia mundial: los embargos automáticos y abusivos de viviendas. Una práctica ilícita por la que este repóquer de bancos deberá pagar nada menos que 25.000 millones de dólares a los damnificados.

MAYTE MIELGO

EL pacto para evitar que los embargos de la gran Banca acaben en los juzgados ya se considera en círculos jurídicos norteamericanos e internacionales como el mayor acuerdo entre autoridades públicas y sector privado desde la mega-sanción, de finales de los noventa, a la industria taba-

quera por los costes sanitarios asociados a las diversas enfermedades que genera la composición química nociva de los cigarrillos. Tan solo el máximo responsable del Ministerio Público del Estado de Oklahoma, Scott Pruitt, renunció a este consenso. Aunque, eso sí, admitiendo que seguiría buscando un tratado indemnizatorio por separado con la Banca y recomendando a los pro-

pietarios que se beneficiaron de inmuebles embargados de manera abusiva que dejen de pagar, en previsión de que las devoluciones en juego concedan a los antiguos dueños liquidez suficiente como para recuperar sus viviendas. Sin embargo, la multa pactada por sus 51 homólogos con cinco de las entidades financieras más emblemáticas de EE.UU., todas ellas implicadas

en el caso de abuso hipotecario más flagrante del país, no ha dejado indiferente a nadie.

Los 25.000 millones de dólares de indemnización, de los que unos 5.000 están definidos como multa –un cheque total destinado a alrededor de 750.000 familias afectadas por este aluvión de ejecuciones crediticias ilícitas generado desde Bank of America, Citigroup, JP Morgan Chase, Wells Fargo y Ally Financial–, ha sido objeto, incluso, de análisis presidencial. Barack Obama calificó esta iniciativa de “acuerdo de referencia” que servirá para “acelerar la restitución dineraria de los propietarios” afectados y que contribuirá –precisó– a “pasar página a una etapa de temeridad e imprudencia” por parte del sector financiero. Para el actual inquilino de la Casa Blanca, el pacto de los fiscales generales idea, además, una fórmula válida de refinanciación que acaba con “la política de elevados tipos de interés” sobre estos embargos y posibilita, al mismo tiempo, la reducción de las obligaciones hipotecarias de cientos de miles de familias, cuyas “deudas crediticias superan en ocasiones, y con creces, el valor real de sus viviendas” tras un lustro de ajuste dramático en los precios inmobiliarios. Algunos cálculos privados llegan a cifrar en cerca de un millón las personas que podrían beneficiarse de disminuciones en el principal de su deuda inmobiliaria, una vez reciban reposiciones financieras de varios miles de dólares en los próximos meses.

Efectos del ‘robo-signing’. Las declaraciones de Obama sintetizan la crueldad del *robo-signing*, como se conoce en EE.UU. una irregularidad masiva desarrollada por el poderoso *lobby* financiero de Wall Street, cuyo *modus operandi* se ma-

Falta de seguridad jurídica

AL margen del calibre cuantitativo de esta lacra social y financiera en EE.UU., la oleada de ejecuciones hipotecarias de los bancos norteamericanos deja ver, a trasluz, una innegable ausencia de seguridad jurídica preventiva. Las trampas de los intermediarios del mercado de préstamos *subprime* para la adquisición de viviendas, especialmente concebidas para familias de estrato social medio-bajo, han sido cuantiosas; hasta el punto de no poder asegurar la identidad de los beneficiarios de la propia hipoteca o, al menos, propiciar o amparar engaños sobre los términos reales del contrato. Un fraude masivo, con falsificaciones contractuales y de expedientes para facilitar ejecuciones hipotecarias que sería impensable con los controles de legalidad que ejercen, en países ajenos a los sistemas anglosajones, como España, notarios y registradores.

terializaba a través unos empleados que no dudaban en ejecutar embargos de viviendas por impagos sin revisar siquiera la documentación de cada operación inmobiliaria, pese a que la sometían, con carácter urgente, a la pertinente autorización judicial. Un desconocimiento que sirvió para sanear la cuenta de resultados de este elenco de bancos. No en vano –afirman varias consultoras especializadas en este sector como Realty Trac–, esta amnesia colectiva propició que, en algún mes de especial apogeo, se llegaran a superar holgadamente las 100.000 ejecuciones fraudulentas. O, como expresa una reciente

información de *The New York Times*, estas entidades dejaron los embargos en manos de empleados inexpertos, de recién contratados e, incluso, en el caso de Citibank, de empresas subcontratadas para esta misión, que “apenas sabían lo que era una hipoteca”.

Así lo certifica también Tom Miller, fiscal general de Iowa, impulsor de la acción judicial contra la Banca y uno de los artífices de que se incorporaran a esta causa los Ministerios Públicos de California, Nueva York o Florida –Estados que acaparaban, junto a Arizona y Nevada, la mayor porción de la succulenta tarta de embargos– y que, tras desmarcarse inicialmente de las deliberaciones, estamparon su firma en el pacto definitivo. Para Miller, este remedio conjunto forjado con la gran banca “pretende resolver, al unísono, un doble problema”. Por un lado, la reposición de la legalidad a los propietarios en declaración de insolvencia que podrían, en ciertos supuestos, hacer frente a deudas más benévolas y, en consecuencia, restablecer la titularidad de sus patrimonios. Y, por otro, una salida airosa a la Banca para que siga haciendo frente, con prácticas lícitas, al lastre que la morosidad provoca en su nada despreciable cartera inmobiliaria. Entre otras razones, porque la crisis de los desahucios les generó un mar de incertidumbres en los tribunales, al acumular causas individuales de reclamación de difícil predicción y que les hubiera reportado demasiados costes adicionales que incluir en sus debilitados balances contables.

Sector deprimido. La búsqueda de un acuerdo, en consecuencia, para el sector bancario americano era una cuestión acuciante que, una vez sellado, permite a las enti-

Se falsificaron contratos para precipitar las ejecuciones hipotecarias que empleados de la Banca enviaban a los juzgados sin controlar la legalidad

El presidente Barack Obama auguró que, con el acuerdo extrajudicial alcanzado con los bancos por parte de los fiscales generales de 51 Estados de la Unión, se “pasa página a una etapa de temeridad e imprudencia” en el mercado inmobiliario norteamericano.

A la búsqueda de un sistema como el notarial

SIN duda por este tipo de prácticas ilícitas, que han dirigido hasta el borde del colapso al sector inmobiliario americano, cobra aún más sentido la reciente entrada en vigor de la iniciativa legal impulsada desde la Casa Blanca y conocida como Ley Levin Grassley-McCaskill, en cuyo texto legislativo se recomienda abiertamente la creación de un sistema de seguridad jurídica preventiva. Su objetivo inicial será controlar los datos de personas físicas y jurídicas que están detrás de la creación de empresas en EE.UU., en aras de preservar la defensa nacional, frenando cualquier cauce de financiación ilegal hacia organizaciones vinculadas al terrorismo internacional. La norma, aprobada en marzo de 2009, pero a la espera de recabar los recursos federales necesarios para su desarrollo efectivo —no antes de las próximas elecciones presidenciales— extenderá sus obligaciones legales de identificación no solo de las personas que estén detrás de cada sociedad mercantil, sino también de los distintos operadores del mercado inmobiliario, precisamente para evitar, entre otras cosas, la grave falta de protección jurídica de los compradores de viviendas en Estados Unidos.

dades eliminar gran parte de las reservas de liquidez destinadas a sufragar una más que posible cascada de facturas judiciales de incalculable valor. En una coyuntura económica todavía delicada. La industria inmobiliaria estadounidense continúa en caída libre desde que registrara su máxima cota de actividad, allá por la primavera de 2006, periodo en el que surgen, en paralelo, los primeros vestigios de las hipotecas *subprime*, también denominadas basura. Hasta el punto de que los precios de la vivienda se sitúan, en estos momentos, en niveles desconocidos desde 2002. Así lo atestigua el último indicador trimestral Standard & Poor's Case-Shiller sobre valoración de los activos inmobiliarios en EE.UU., que determina la evolución media de los precios, entre

enero y marzo, en 20 capitales estatales y otras tantas áreas metropolitanas desde el año 2000, auténtico barómetro privado del sector. Por si fuera poco, la exposición de la Banca a estos activos tóxicos inmobiliarios es lo suficientemente alta como para mantener encendidas todas las alertas de contaminación de sus activos financieros.

Pero, sobre todo, este acuerdo, motivado en gran medida por este panorama sombrío, viene a establecer una reglas claras entre los responsables políticos y las entidades financieras de cara al futuro. Después de haber empleado varios centenares de miles de millones de dólares en crear, durante la fase de bonanza constructora, una vasta maquinaria crediticia de concesión de préstamos hipotecarios, con ramificaciones en los merca-

dos internacionales y bajo dudosos controles de seguridad, que languidecieron durante los años de la debacle inmobiliaria debido a la existencia de equipos de gestión inadecuados entre sus plantillas y al empleo de vetustas redes tecnológicas. O de permitir que se pasaran por alto las reiteradas advertencias de los organismos reguladores. Circunstancias, todas ellas, que ejercieron de combustible para que, ya al inicio de 2007, se produjeran los primeros embargos. En la actualidad, el 11,5 por ciento de los prestatarios de hipotecas están en situación de quiebra. Más del doble de la tasa del 5,7 por ciento de hace dos años.

El pacto, además, parece que redundará en beneficio de todas las partes. No solo de los damnificados, que se beneficiarán del compromiso de las entidades de agilizar los pagos con mayores recursos técnicos y humanos, como los que ya ha puesto en marcha Wells Fargo, que ha duplicado, hasta 17.000, el número de empleados a los ha asignado a la unidad de cambios crediticios. También la Administración Obama, de un lado, parece hallar en este acuerdo un arsenal de credibilidad social para impulsar su propuesta presupuestaria de establecer un impuesto a las instituciones financieras con elevado riesgo sistémico; es decir, aquellas que, por sí mismas, pueden ocasionar un nuevo tsunami hipotecario global. Mientras que la gran Banca logra, en tercer término, una ventajosa huida hacia delante, con desembolsos cuantificados y manejables para sus departamentos financieros por su responsabilidad en este asunto, sin necesidad de acudir a sus mermados colchones de liquidez. Justo a tiempo para protagonizar un papel activo en el esperado despegue de la industria inmobiliaria. ■

Estados Unidos creó una maquinaria de concesión de préstamos hipotecarios con ramificaciones en los mercados internacionales y bajo dudosos controles de seguridad