

**MARCO CELENTANI,**  
PROFESOR TITULAR DEL DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA  
DE LA UNIVERSIDAD CARLOS III, E INVESTIGADOR FEDEA



## Decreto antidesahucios: ¿Menos da una piedra?

**E**valuar el “decreto antidesahucios” (el Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre) significa preguntarse cuáles son sus consecuencias. Primero, su trascendencia: ¿cuánto cambian las cosas para los hogares para los que cambian las cosas? Segundo, su alcance: ¿para cuántos hogares cambian las cosas? Tercero, sus repercusiones indirectas: ¿qué consecuencias tienen los cambios?

La primera pregunta es fácil. La segunda, un poco más difícil. La tercera no merece la pena.

En respuesta a la primera pregunta, la trascendencia del decreto no solo es limitada (únicamente se aplaza el lanzamiento) sino que además disminuye según pasan los días, ya que los lanzamientos se suspenden tan solo hasta el 7 de diciembre de 2014 (para el que faltan ahora menos de 22 meses).

Paso a la segunda pregunta. Durante el debate para la conversión en ley del decreto, el Ministro de Economía y Competitividad, Luis de Guindos, ha declarado que a “alrededor de 120.000 familias se les podrá aplicar la moratoria de dos años una vez hayan perdido su vivienda”. Esta parece la respuesta del gobierno a la

La trascendencia del Real Decreto-Ley 27/2012 es limitada, su alcance también. Las consecuencias, sean cuales sean, serán escasas

segunda pregunta, ¿para cuántos hogares cambia las cosas el RD? Pero no lo es. El ministro daba una estimación del número de hogares que reúnen las condiciones para la aplicación de este texto. Reunir dichas condiciones es condición necesaria para beneficiarse por el mismo. Pero no suficiente.

Ya que a Brindusa Anghel, J. Ignacio Conde Ruiz y a mi no parecía que la pregunta a la que había que contestar era: ¿para cuántos hogares cambian las cosas? hemos realizado unos cálculos (1). Nuestro punto de partida ha sido calcular, como hizo el Ministerio de Economía y Competitividad, cuántos hogares reúnen las condiciones previstas en el decreto. Este estudio sugiere que el número de hogares que reúnen las condiciones previstas en el decreto es no mayor que 120.000 hogares. Las cifras obtenidas sugieren en realidad que el número de hogares que reúnen las condiciones es probablemente bastante inferior a 120.000, pero no podemos dar una cuantificación más precisa por falta de información.

Como ya he dicho, reunir las condiciones previstas en el decreto es condición necesaria pero no suficiente para beneficiarse por el mismo. Para tener una idea de cuántos hogares pueden beneficiarse de la aplicación del decreto hemos realizado un ajuste. No es el único que se debería realizar. Pero es un ajuste relativamente simple y cuantitativamente importante. Lo que hacemos es restringir nuestra atención a los hogares que han comprado su vivienda en los últimos ocho años.

La razón es que es la gran mayoría de los hogares que han comprado su vivienda habitual en 2004 y años anteriores tienen una deuda pendiente menor que el valor de mercado de la vivienda. Esto es así porque los precios no eran tan altos (según datos del Ministerio de Fomento, el precio medio del m<sup>2</sup> de vivienda libre en el cuarto trimestre de 2004 era de 1.618,00 frente a los 1.531,20 del cuarto trimestre de 2012), pero también porque, al haber pasado ocho años, las aportaciones de capital han reducido la deuda pendiente. Parece lógico que si su vivienda tiene un valor mayor de la deuda pendiente, un hogar que se encuentra en la imposibilidad de hacer frente a las cuotas de la hipoteca vende el inmueble, liquida la hipoteca y se queda con la diferencia. Difícilmente llega a una subasta judicial en la que presumiblemente el inmueble se adjudicará a la entidad acreedora por un valor bastante más bajo, el 60 por ciento del valor de tasación en el momento en el que se constituyó la hipoteca.

Realizando este ajuste, nuestro cómputo se reduce a 61.034 hogares. Otra vez debo recordar que el cómputo significa que el número de hogares que se pueden beneficiar de la aplicación del RD es no mayor de 61.034. El número real es posiblemente bastante inferior por tres razones. Primero, porque el cálculo parte del supuesto que 120.000 hogares cumplen con las condiciones del decreto, cuando en realidad son probablemente bastante menos. Segundo, porque hay hogares que a pesar de cumplir con las condiciones del RD no se benefician por él, al no encontrarse realmente en una situación de dificultad (porque tienen ingresos en negro o cuentan con ayudas familiares) o al estar en condiciones de renegociar su préstamo hipotecario con la entidad acreedora. Tercero, porque muchos hogares ya han perdido su vivienda en lo que va de crisis.

¿Son estos no más de 61.034 hogares, pocos o muchos? Juzguen ustedes. Les parecerán pocos si los comparan con los 216.418 lanzamientos forzosos desde principios de 2008 al tercer trimestre de 2012 (datos del CGPJ). Les parecerán muchos si los comparan con la horquilla de 5.000-15.000 propuesta como estimación de los lanzamientos forzosos debidos a ejecuciones hipotecarias de vivienda habituales, por Miguel Temboury, Subsecretario de Economía y Competitividad.

Por mi cuenta, siendo consciente de que no todos los lanzamientos forzosos documentados por el CGPJ se refieren a ejecuciones hipotecarias de viviendas habituales, resistiéndome a creer en la horquilla de 5.000-15.000 sin ver datos y siendo consciente que nuestro cómputo sobreestima el número de hogares para el que el RD cambia las cosas, pienso que el alcance del decreto es limitado.

Lo que me lleva a la tercera pregunta: ¿qué consecuencias tienen los cambios? Como la trascendencia del decreto es limitada y su alcance también, ¿merece la pena plantearse esta pregunta? Las consecuencias, sean cuales sean, serán escasas.

¿Menos da una piedra? Claro. Pero no mucho menos.

[1] “Decreto antidesahucios: Baile de cifras”, en Nada es Gratis, <http://www.fedeablogs.net/economia/?p=26605>