



EL CRÉDITO PROMOTOR, LA SAREB Y LAS INMOBILIARIAS DEUDORAS 09/09/2013

Los promotores inmobiliarios tratan de que Sareb les aplique la misma quita con la que ésta ha comprado sus créditos a las entidades financieras intervenidas o que han recibido ayudas del Estado. Es decir, con un descuento del principal, en torno al 55%. Sareb no accede, alegando que su objetivo no es recobrar préstamos morosos, sino venderlos con beneficio.

La situación planteada es, cuando menos, curiosa. Los promotores y sus prestamistas jugaron tan fuerte en el mercado inmobiliario que provocaron su descarrilamiento. Entre las consecuencias que se derivaron del crash, destaca la caída de los valores de los activos, que, en el caso que nos ocupa, sirven de colateral a los préstamos con que se financiaron.

El efecto en el balance de los prestamistas fue el desequilibrio entre los valores a los que se contabilizaban los préstamos y el de sus colaterales. El Gobierno decidió poner precio a los activos reales con los Decretos de Guindos, y cubrir la diferencia interviniendo la entidad prestamista o con ayudas. Es decir, se socializaron las pérdidas con dinero público que ascendieron, según el Banco de España, a 66.000 millones de euros. De esta manera, al menos aparentemente, se ha solucionado el problema de las entidades financieras.

Pero el Gobierno quiso que esos préstamos salieran de los balances de los prestamistas y creó el vehículo conocido como Sareb o banco malo que los adquirió a los precios marcados por el Gobierno, con una quita que ronda el 55 por ciento del valor nominal.

Así que Sareb puede exigir al deudor el 100 por 100 del préstamo por el que pagó el 55 por ciento, merced a la generosidad de los españoles.

Ahora, algunos promotores se acercan a Sareb a pagar por el crédito el precio al que el banco malo los adquirió y Sareb hace valer sus derechos por el cien por cien del principal, aduciendo que su misión no es el recobro sino la venta con beneficio.

No obstante, parece que se están explorando vías alternativas, como realizar quitas inferiores a la aplicada en el traspaso o que los promotores pujen en una subasta por su crédito.

Sareb no tiene ningún interés real en recobrar los impagados, su intención es vender estos créditos a un tercero, que probablemente tampoco estará interesado en recobrar el préstamo, sino en quedarse con el colateral.

Esta forma de actuación condena a los promotores al concurso de acreedores y a la liquidación para que el comprador de su préstamo se quede con los inmuebles.

Por lo que se trata de explorar fórmulas que permitan que Sareb pueda vender estos créditos con beneficio, sin que los promotores estén condenados a la desaparición por su incapacidad para devolver la totalidad del préstamo original.

La primera de estas fórmulas es conceder a la inmobiliaria una quita inferior a la aplicada en el traspaso.

La segunda fórmula es que el deudor pueda participar en la venta de su propio préstamo. Si se va a vender en una cartera a un fondo, se le puede conceder al promotor el derecho de presentar una puja por su préstamo. Si el precio es más interesante que el del fondo, se le adjudica a él, que lo recompra por un importe inferior al que debe, lo que equivale a una quita.

Sin embargo, no falta promotores que acuden a Sareb en busca de más tiempo para pagar su préstamo, a la espera de que el mercado se recupere, que es lo que han hecho los bancos con la mayoría de las grandes inmobiliarias hasta ahora.