

CREDITOS HIPOTECARIOS. Una oportunidad desperdiciada (y otra que convendría aprovechar)

*Ricardo Daniel Andino **

Todos los bancos nacionales y las entidades que los representan coinciden en varios puntos referidos al crédito hipotecario: que tienen mucho interés en promoverlo y ampliarlo, que se los impide el “descalce” entre las imposiciones de corto plazo que reciben y las exigencias de un plazo mucho más extenso requerido por los créditos hipotecarios y que – sin agotar este inventario- que es menester la existencia de un mercado de capitales sólido y permanente en el cual “volcar” parte del stock crediticio que puedan acumular los bancos si estos préstamos con garantía real realmente se multiplicaran.

Así expresado, se entiende que el interés en prestar con garantía hipotecaria efectivamente existe. Es del caso preguntarse por las razones que impiden su desarrollo, mensurado en cantidad suficiente de operaciones como para concluir que ha alcanzado una madurez y extensión suficiente con aptitud para contribuir a paliar el déficit habitacional argentino y potenciar el mercado inmobiliario.

No será ociosa una somera referencia al déficit habitacional. Las estimaciones más actualizadas informan que el país requiere más cinco millones de intervenciones, ya sean derivadas de viviendas que faltan – lo que se denomina déficit cualitativo- o de las que requieren ampliaciones o refacciones para ser “dignas” y adecuadas, esto es, las que conforman el déficit cualitativo. Aquí se impone una aclaración imprescindible: el mencionado déficit no podrá atenderse exclusivamente mediante el crédito hipotecario por diversos motivos, el principal reside en que una enorme cantidad de viviendas necesitadas de intervención, no son de propiedad de quienes las habitan, por lo cual, desde que no hay dominio no puede haber hipoteca. Va de suyo que las viviendas faltantes, aquellas que conforman la parte cuantitativa del déficit, sólo podrán hipotecarse -a pesar de algunos avances aun no totalmente consolidados que permitirían gravar unidades en construcción- cuando estén efectivamente terminadas y escrituradas (nuevamente el dominio como pre-requisito indispensable).

Sentado el interés bancario y lograda una razonable estabilidad financiera, un mercado de capitales aparece entonces como la condición requerida para ampliar exponencialmente el crédito hipotecario en Argentina y llevarlo a niveles equivalentes, no ya al gigantesco de los EE.UU, sino al de nuestros vecinos latinoamericanos. El problema no es novedoso en nuestro país y hubo acciones de los sectores públicos y privados, que actuando mancomunadamente, intentaron -y lograron, bien que por un tiempo demasiado acotado como lamentablemente suele ocurrir por estas comarcas- insertar soluciones.

En 1994 la inflación, vía el plan de convertibilidad, había sido dominada. Por otra parte, el régimen de las AFJPs potenció notablemente el incipiente mercado de capitales. Pero no había normativa financiera moderna apta para crear instrumentos aceptables por los inversores institucionales o particulares, nacionales o extranjeros. Después de un

acuerdo multisectorial con activa intervención de los poderes públicos, se dictó la ley 24.441 que introdujo en el derecho argentino, entre otras, la figura del fideicomiso. Toda la expansión posterior de este instituto tuvo su origen en la mencionada ley, cuyas disposiciones sobre el fideicomiso fueron incorporadas posteriormente al vigente Código Civil Comercial de la Nación. El crecimiento del crédito hipotecario ofrecido por la mayoría de los bancos, resultó exponencial como dan cuenta todos los estudios que analizaron el fenómeno; y exponencial también fue la multiplicación de los desarrollos habitacionales en todo el país al grado que, hasta el momento, los años inmediatos que siguieron a la promulgación de la ley 24.441, son los de mayor crecimiento del sector desde la reinstauración de la democracia.

La eliminación de las AFJP fue algo así como el inicio de una edad media financiera en Argentina, pues con ellas desapareció la institución más importante de aquel incipiente mercado de capitales, aquella especialmente tenida en cuenta por la ley 24.441 para potenciar la titulización de hipotecas. Encontrar fondos específicos que por su naturaleza, volumen y amparo legislativo (recaudos que con creces cumplían las AFJP) resultó entonces la tarea primordial para siquiera imaginar un repunte del crédito hipotecario-

Recientemente, por la ley de reforma laboral se creó el denominado FAL -Fondo de Asistencia Laboral- que cumple con los requisitos de ser voluminoso (al menos así se espera) creciente y tener origen y protección legal. Obviamente los recursos que integran dicho fondo fueron observados con marcado e interés y fundadas expectativas, tanto por las entidades financieras, cuanto por las que nuclean a desarrolladores inmobiliarios y organizaciones abocadas a la problemática de la vivienda y todas ellas, casi unánimemente, expresaron la conveniencia de facilitar en la reglamentación, entonces pendiente, la posibilidad de que algunos vehículos de inversión autorizados para el FAL se dirigieran a cédulas u otros títulos con garantía hipotecaria.

Contra todo pronóstico y a pesar de alguna previa señal pública en contrario, el Ministerio de Economía acaba de dictar la resolución 1276/2026 que en su art. 2° dispone: “los recursos del FAL **sólo** podrán invertirse en:...”

La palabra “sólo” excluye por definición cualquier otra inversión que no sean las taxativamente enumeradas en la resolución. Y no hay ninguna autorización ni referencia a títulos hipotecarios. De allí el nombre de esta nota: hemos desperdiciado la oportunidad de hacer crecer un mercado de capitales apto para que los bancos vuelvan masivamente a conceder créditos hipotecarios, pero al así hacerlo, nos hemos privado de una formidable herramienta para paliar, aunque parcialmente, el enorme déficit habitacional, para potenciar el mercado inmobiliario que clama por créditos a la demanda, para reactivar la vapuleada industria de la construcción y para sacar a la Argentina de los últimos puestos del ranking del mercado hipotecario en relación con el PBI nacional.

Pero esta nota tiene también un subtítulo: “(una oportunidad) que deberíamos aprovechar”. El FGS- Fondo de Garantía de Sustentabilidad de la ANSES, es otro fondo

susceptible de potenciar un mercado de capitales que pide a gritos instrumentos que lo nutran. Pero para que esa estructura contribuya a que los bancos multipliquen su oferta de créditos hipotecarios es necesario que los vehículos de inversión en éstos sean expresamente autorizados por la reglamentación, no solamente sin excluirlos, aun implícitamente, sino incorporándolos literalmente a la redacción, como forma de evitar interpretaciones de tímidos funcionarios o de interesados que suelen no faltar.

Varias y autorizadas voces del Gobierno Nacional se han manifestado proclives a que una esperada reglamentación del FGS contemple de manera expresa la posibilidad de invertir en títulos con garantía hipotecaria. Como la reglamentación deberá promoverse desde el área a que esas voces pertenecen, es de esperar que no aparezcan detalles o cuestiones aun no expresadas que puedan servir de justificación para excluir esos títulos de las inversiones autorizadas al FGS o para dilatar *sine die* la reglamentación, sea ésta instrumentada mediante resolución, decreto o proyecto de ley. En definitiva, es de esperar que no debamos asistir a una nueva oportunidad desperdiciada.

**Abogado. Presidente de CAVERA -Cámara de la Vivienda y Equipamiento Urbano de la R.A. y de FAEC-Federación Argentina de Entidades de la Construcción.*