



REVISTA LEX MERCATORIA  
ISSN 2445-0936



Vol. 17, 2021. Artículo 3  
DOI: 10.21134/lex.vi17.1414

# CRÉDITO IRRESPONSABLE Y EXCESOS INMOBILIARIOS

---

**Carlos Merchán Aparicio**

*Doctorando en Derecho*

## Resumen

Este artículo pretende analizar los problemas de crédito originados por la crisis económica, que ha traído importantes problemas para los consumidores y las causas de la insolvencia de la persona física.

## Abstract

This article aims to analyze the causes of the insolvency and the possible solutions, because the current economic situation has significant problems for many consumers.

## Palabras clave

sociedades cotizadas, implicación de los accionistas, gobierno corporativo

## Keywords

credit, loan, consumer

## Sumario

1.-Algunas precisiones conceptuales sobre la materia. 2.-La inadecuada gestión de crédito irresponsable e insostenible. 3.- Préstamo y excesos inmobiliarios. 4-Bibliografía sobre préstamo y sobreendeudamiento.

## 1. Algunas precisiones conceptuales.

A lo largo de nuestros últimos trabajos sobre la materia y en referencia a la normativa sobre protección de la privacidad en los contratos bancarios, nos hemos referido con extensión a la Ley 10/2014, de ordenación, supervisión y solvencia de las Entidades de Crédito, así como a la Orden EHA/2899/2011 de 28 de octubre sobre Transparencia y privacidad de la persona física en los contratos bancarios.

Los antecedentes histórico-jurídicos en España, que hemos analizado en otro trabajo, se contemplan y datan de la Ley de 23 de Julio de 1908 sobre nulidad de los contratos de préstamos usurarios en dicha Ley conocida en la historiografía como Ley Azcarate. Ya el artículo 1 de dicha Ley, establece como nulo todo préstamo usurario, es decir, con un interés desmesurado o bien con condiciones abusivas o engañosas. Quedaba claro en el estudio que hicimos de dicha Ley de 1908, que se trataba de una ley clave en la historia del Derecho Español en referencia a la historia del Derecho privado, a cuyo estudio que hemos realizado en otro lugar nos remitimos.

Por tanto, ya desde la Ley de 1908 parecía quedar claro que todo préstamo bancario lo es en si mismo por el aspecto fáctico de que el banco prestamista entrega una suma de dinero al cliente y este devolver dicha cantidad más los intereses pactados; pero al mismo tiempo el pro-

pio concepto de aparición de un crédito significa dotar al cliente de un capital sujeto a plazo y forma, que obliga al cliente al pago de comisiones de apertura y un tipo de interés pactado referente al montante dinerario de la cantidad prestada.

Todo ello se mantiene prácticamente inalterable desde 1908 hasta la actualidad, aunque lógicamente con salvedades importantes a lo largo de más de un siglo transcurrido desde 1908 en temas como las cláusulas de vencimiento anticipado y otras muchas.

Sobre el frecuente caso del incumplimiento del contrato bancario, la Jurisprudencia insiste en lo grave de su incumplimiento sobre todo en los conceptos referentes también a la duración del contrato, buscando no perjudicar a la entidad bancaria acreedora.

Se discute últimamente sobre la propia nomenclatura de los contratos bancarios y si debe primar o no la naturaleza jurídica intrínseca del contrato (el principio de que los contratos son lo que son en sí mismos), pero alguna doctrina afirma todavía cierta primacía de la voluntad del firmante o firmantes, que quedaría en un plano superior a la propia naturaleza jurídica del contrato, cuestión todavía debatida en la actualidad en numerosos trabajos al respecto<sup>1</sup>.

Queda claro hoy en día que la doctrina contempla las normas interpretativas de los contra-

---

1 FORTEA GORBE, J.L./CASTILLO MARTINEZ, C.C., "La nulidad por usura en los contratos de préstamo y crédito. Interpretación jurisprudencial actual, Valencia 2019, pp 307 y ss. TAPIA HERMIDA, A.J., "Los contratos bancarios de préstamo y de apertura también PEREZ NEVOT, J.A., "El control de contenido por abusividad", AA.VV. *crédito: semejanzas bancarios y financieros: análisis de la jurisprudencia reciente sobre préstamos, créditos, cláusulas y diferencias, Ley mercantil número 22*", 2016, pp 8 y ss. Ta sobre hipotecas y contratos de préstamos hipotecarios, contratos bancarios, ... Valencia, 2019, pp 164-179.

tos bancarios como auténticas normas jurídicas, sobre todo, la referente al “animus contractandi” de las partes del art. 1281 del Código Civil, basándose en la voluntad originaria de las bases del contrato y no en posteriores interpretaciones, en concordancia con el artículo 1283 del Código Civil, según el cual no se comprenden en el contrato supuestos distintos o circunstancias diferentes a las que figuran como idea motriz originaria del propio contrato, aunque atendiendo también al propio artículo 1285 del Código Civil sobre que la interpretación a aplicar debe atender al conjunto del contrato en su totalidad y no a las partes del mismo.

A este respecto recordemos que compete el artículo 5.2 de la Ley 10/2014 de 26 de junio, de Ordenación, supervisión y solvencia de las Entidades de crédito, en referencia a la protección de los derechos de la persona física cliente de un Banco, y de otra parte, también el artículo 4 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, sobre Transparencia y protección de la persona física que contrata servicios bancarios, creando un sistema libre sobre intereses de las Entidades de crédito, aspectos todos estos que hemos analizado en algún otro lugar, en trabajos ya publicados .

No debemos olvidar que estamos hablando de un modelo de contrato de adhesión, pero al mismo tiempo interactúa una relación de derechos del consumidor ante los posibles abusos bancarios por posibles cláusulas abusivas, reguladas en el Capítulo II, Título II, Libro II del TRLGDCU, sin perder de vista el hecho de que todo pres-

tamo es un contrato real que implica entrega de una determinada suma de dinero contemplada en el artículo 1753 del Código Civil, que implica obviamente la devolución del montante prestado en las condiciones firmadas y al correspondiente pago de intereses.

Como ya hemos analizado en otro trabajo, resulta evidente y palmaria la situación de ventaja de las entidades de crédito en lo referente a las condiciones que firma el cliente bancario, lo que históricamente ha originado efectos nocivos para la parte más débil, cuestión que precisamente se está corrigiendo en los últimos años<sup>2</sup>.

Resulta evidente que históricamente se considera que dichos contratos no poseen un esquema de igualdad, a pesar de ser sinalagmáticos, dándose la circunstancia de que en definitiva, se debe estar sin más a lo contemplado en el artículo 1255 del Código Civil en lo referente a la libertad de contratación, sin olvidar que el artículo 1256 del citado cuerpo legal prohíbe en todo caso la resolución del contrato a la discrecionalidad de la Entidad bancaria.

En todo caso debería primar en artículo 1281 del Código Civil en lo referente al animus y voluntariedad de las partes contratantes en un momento determinado de firma, sin olvidar que el artículo 1283 del citado cuerpo legal expresa que no se consideran en este tipo de contratos cualquier otro aspecto distinto a los que se ciñó la idea contractual de origen. Ahora bien, recordemos aquí que el artículo 1385 del mismo sugiere como correcta interpretación el que se ajuste

---

2 MARTÍ SÁNCHEZ, N., “El préstamo bancario de dinero”, en AA.VV., *Contratos bancarios y parabancarios* (NIETO CAROL, U., dir.), ed. Lex abusivas en contratos bancarios”, *Revista de derecho de consumo*, nº 4, pp. 52 y ss., 2012. TAPIA HERMIDA, A.J., “Los contratos bancarios de préstamo 2016. LOPEZ Y LOPEZ, A.M., “La interpretación de los contratos”, Valencia 2017, pp. 11 y ss. y de apertura de crédito: semejanzas y diferencias”, en la Ley mercantil nº 22.

esta a todo el contrato en su conjunto, correspondiendo una interpretación sistemática de todo él, suponiéndose por tanto, aspectos como la buena fe de los contratantes y una futura actitud de las partes correcta y respetuosa con lo firmado. Procede finalmente citar también aquí el artículo 1255 del Código Civil que contempla claramente como la libertad de contratar estará siempre sujeta a la Ley<sup>3</sup>.

Llegados a este punto y en retrospectiva a este análisis debemos recordar que son los “bancos nacionales centrales que conservan las capacidades de inspección y sanción heredadas desde situaciones históricas precedentes en un marco financiero y económico transnacional y global nuevo, lo que conduce a la irrelevancia de una gran parte de sus actuaciones, ya visiblemente lastradas por su frecuente dimensión política y doméstica. La dependencia entre el crédito privado y las necesidades financieras del Estado se situó... en la raíz de la constitución de los que posteriormente se configurarán como bancos centrales”<sup>4</sup>.

El problema venía parejo ya desde ese momento al tema del endeudamiento y la escasez del crédito porque “el nivel de endeudamiento español no sería tan alarmante si la economía fuera más competitiva...debido a varios factores, los más importantes de los cuáles son las tendencias inflacionistas y la baja productividad, a los que la

crisis ha añadido los altos impuestos, los precios de la energía...”<sup>5</sup>, planteamiento con el que coinciden otros expertos al referirse a la excesiva expansión crediticia anterior al 2007<sup>6</sup>.

Cuestión no tangencial en tal estado de cosas fue el grado de internacionalización del sistema financiero español, lo cual tuvo algunas ventajas pero también serios inconvenientes, en opinión de Berges, Ontiveros y Valero porque “la rápida e intensa expansión de la crisis no puede desligarse de la asunción excesiva de riesgos financieros, algunos de los cuáles son específicos del ámbito internacional, o tienen en este características particulares, como tampoco de un insuficiente y deficiente control de dichos riesgos por las entidades que los asumieron, pero también por las autoridades supervisoras de estas.

Pero sobre todo, por lo que hace al caso español, la “dimensión internacional” de la crisis vino amplificada por la dependencia que, a lo largo de la década previa, ha generado nuestro sistema bancario respecto de la financiación obtenida en los mercados mayoristas internacionales. El cierre absoluto de dichos mercados durante algunos momentos, y en todo caso un funcionamiento absolutamente irregular desde el inicio de la crisis, ha dotado a nuestro sistema bancario de una extraordinaria vulnerabilidad, al tener que hacer frente a importantes vencimientos de deuda ex-

---

3 LOPEZ LÓPEZ, A.M. “La interpretación de los contratos”; Valencia 2017, pp. 14 y ss. GADEA SOLER, E., “El contrato de préstamo bancario. El préstamo bancario de dinero”, en AA.VV., *La contratación bancaria*, Madrid, 2007, pp. 700-740.

4 TORTELLA CASARES, G., “La crisis actual en perspectiva histórica” en *El sistema financiero en la España Contemporánea*, Santander, 2014, pp.74-80.

5 Ibidem, p.80

6 También ver POVEDA, op.cit., p.281 y ss. El capítulo 8 dedicado a la “Repercusión de la crisis en la regulación española”.

terna, en un contexto de enormes dificultades para renovarlos”<sup>7</sup>.

Se demostró que la principal ventaja de la internacionalización fue disponer de fuentes de financiación bien captando mayor volumen de fondos o bien disponiendo de variadas alternativas de inversión, todo lo cual conllevaba superar las limitaciones derivadas de la capacidad nacional de captar ahorro y en definitiva mayor captación final de recursos para créditos u otros fines.

Pero la internacionalización implica mayor dependencia del exterior y ello tiene la desventaja nada despreciable de asumir riesgos y las siguientes vulnerabilidades entre otras: “los fondos captados de otros países responderán en general a los objetivos de sus proveedores, que pueden no estar siempre en línea con los objetivos del país de destino: a) si los fondos superan las necesidades del país, este exceso de oferta conlleva el riesgo de alimentar “burbujas” en los precios de los activos ,financieros o no, b)si los inversores exteriores que han prestado los fondos pierden la confianza en el país donde los han situado, pueden desear salirse de él lo más rápidamente posible, con el consiguiente efecto depresivo sobre su economía y sus mercados financieros.....La creciente internacionalización...en las economías y sistemas financieros de los diferentes países en los últimos tiempos los conecta aún más entre sí,

lo cual puede tener repercusiones negativas para todos ellos en la transmisión de sus riesgos... Esto es lo que viene ocurriendo desde la crisis que emergió en agosto de 2007, con la ayuda de los problemas propios de cada país, como ha sido el caso de España y otros, su elevada dependencia del sector inmobiliario, cuyo ciclo ya empezaba a cambiar antes...”<sup>8</sup>.

Congruentemente con lo anterior, se pone de manifiesto el fenómeno de la interrelación entre internacionalización y regulación, ya que, como indica algún otro experto, “la reforma reguladora puede tener un impacto importante en el grado de internacionalización del sector bancario. En efecto, la tendencia a aislar los problemas de las entidades en el país en que se den, puede conducir a que entidades supranacionales se constituyan como conglomerados de filiales capitalizadas, reguladas y supervisadas independientemente. Por ejemplo, en la UE sustituyendo las sucursales por filiales naciones...Este tema está sobre la mesa de las entidades con problemas de solvencia<sup>9</sup>, debate de la UE...La regulación se enfrenta al reto de cómo hacer el sistema financiero más resistente y estable sin suprimir su desarrollo y la innovación. El sector financiero se enfrenta al reto de recuperar la confianza y la reputación y de adaptarse al nuevo entorno regulador, más estricto, consecuencia de la visión de que el sector ha disfrutado de retornos excesivos debido a una

7 Para una visión de conjunto sobre la situación de la banca española en el marco mundial BERGES, A., ONTIVEROS, E. VALERO, F.J., “La internacionalización del sistema financiero español” y SAURINA, J., “Integración, competencia y estabilidad del sistema financiero”, ambos en *Un siglo de historia del sistema financiero español*, op. cit. pp. 375-415. Cnfr. también *Anuario Estadístico de las Cajas de Ahorro, 2009-2012*.

8 BERGES, ONTIVEROS, VALERO, op. cit., p. 380.

9 VIVES, X., “La industria financiera española en el inicio del siglo XXI: situación y retos de futuro”, en *Un siglo de historia del sistema financiero español*, op. cit. pp. 415-455 final.

asunción de riesgos también excesiva... ”<sup>10</sup>.

Paralelamente a la internacionalización global, comenzó a actuar en la economía nacional la política monetaria común tras la entrada de pleno derecho de España en las estructuras europeas y una de las consecuencias más claras iba a ser la fijación de los tipos de interés que desde ahora estarán en consecuencia con la política y los objetivos de estrategia común y ya no específicamente nacionales, con un nuevo régimen macroeconómico de mejora de las expectativas que originó a su vez mayor demanda y un período de expansión económica que afectaría sobre todo al crédito fácil, pero que a la larga llevaría a enormes desequilibrios<sup>11</sup>.

## 2. La inadecuada gestión de crédito irresponsable e insostenible.

Todo ello iba a originar en su conjunto una expansión excesiva del crédito que desajustó el sistema nacional a la larga. El incremento del ahorro público “...no fue capaz de contrarrestar el fuerte incremento del endeudamiento de los agentes privados nacionales, de modo que la contribución estabilizadora de la política fiscal resultó insuficiente. Por su parte, aunque se introdujeron medidas liberalizadoras en diversos ámbitos de la economía, el avance de las reformas estructurales fue limitado y tímido, posiblemente porque

el clima de rápido aumento del bienestar generó un espejismo que diluye la percepción de su importancia para que la economía pudiera desenvolverse de manera continuada en un marco de estabilidad”<sup>12</sup>.

Pero la integración monetaria iba a originar no sólo perder el control de los tipos de interés y de cambio (lo que equivalía a perder los medios de estabilización) porque conllevaba también perder el control interno del crédito y la liquidez, con lo que el BE ya no pudo controlar a su vez el ritmo de crecimiento de la financiación aunque “como regulador y supervisor bancario podía tomar medidas prudenciales para contener y evitar en lo posible los efectos que una **expansión excesiva del crédito** podía llegar a tener sobre la estabilidad del sistema financiero. Esta fue la preocupación que impulsó la innovación regulatoria de establecer un sistema de provisiones cíclicas o dinámicas que obligaban a las entidades de crédito a realizar dotaciones en tiempos de bonanza, para aumentar su capacidad de resistencia en los tiempos de ajuste...Esta capacidad regulatoria...no tenía capacidad para frenar por sí sola los **excesos crediticios**, pero permitía al menos aumentar la resistencia financiera del sistema ante la perturbaciones o la reversión del ciclo, como habría de manifestarse en la crisis posterior”<sup>13</sup>.

10 CARBÓ,S. Y MAUDOS.,J., “Diez interrogantes del sector bancario español”, en Cuadernos de Información Económica,215,2010,p.93 y s.s.

11 Cfr. PEÑALOSA,J., y RESTOY,F.,”Implicaciones de la integración en la UEM y en el nuevo contexto internacional”, en El análisis de la economía española, BANCO DE ESPAÑA, Servicio de Estudios,2005,in fine.

12 Cfr. ESTRADA, A, JIMENO, J .F. y MALO DE MOLINA,J.L., “La economía española en la UEM. Los diez primeros años”, BANCO DE ESPAÑA,2010, DOCUMENTOS, N.0901.

13 MALO DE MOLINA, J.L, “Las bases macroeconómicas del desarrollo reciente del sistema financiero español”,en Un siglo del sistema financiero...,op.cit.,p.220. Cfr. BANCO DE ESPAÑA ,*Informes anuales,2009-2012*.

Sobre esta actuación reguladora el BE y sus efectos positivos (al principio de la integración, pero luego claramente negativos en relación a la evolución desbocada del crédito), algunos autores explican el que en círculos internacionales se llegó a alabar la actuación regulatoria financiera “como una herramienta de política estabilizadora macrofinanciera, en la línea con lo que habría de ser una nueva orientación aceptada con carácter general como lección extraída de la crisis”<sup>14</sup>.

Ahora bien, éstas nuevas condiciones contribuirían a acelerar los ritmos de endeudamiento de tipo privado (como han demostrado los estudios al respecto del BE) porque al abaratare el precio de la financiación exterior y mejorar la volatilidad se produjo un claro momento de **expansión crediticia con préstamos a interés variable que facilitaron la financiación de adquisición de vivienda, llegando a representar a más del 95%** de los mismos, y todo ello en una vorágine de aumento irresponsable del gasto privado, que aumentaba muy por encima de las posibilidades reales de familiar y empresas, que a larga se iba a demostrar insostenible si tenemos en cuenta que, según los estudios de expertos en el fenómeno español citado, como Fuentes<sup>15</sup> u otros en la misma línea de investigación sobre la intensa **expansión del crédito al sector inmobiliario sin precedentes**, los niveles de sobreendeudamiento de las familias españolas se duplicaron en esos años y pasó de estar por debajo de la media europea a situarse en los más elevados.

A ello contribuyeron también factores varios

pero concatenados y serializados entre sí, como los demuestran estudios al respecto, tales como el incremento de las tasas de una inmigración fácil y desproporcionada que a la larga se demostró que España no podía absorber, el incremento de matrimonios o las altas tasas de empleo igualmente fácil pero sin la menor cualificación vinculado también a la construcción, sin olvidarnos de prácticas muy propias de la idiosincrasia de ciertos sectores de población española (los llamados nuevos ricos vinculados al *boom inmobiliario*) o el cambio del euro, entre otros factores más o menos determinantes, llevaron a una enloquecida espiral de inversión inmobiliaria fácil que impedía ver la realidad que se estaba incubando de endeudamiento e irrealidad de relación precio-inversión, sin olvidar la responsabilidad del gobierno de no saber cortar a tiempo lo que se venía barruntando, “pinchando la burbuja inmobiliaria” con medidas realistas que al menos habrían suavizado las consecuencias futuras.

Lejos de esa opción prudencial “las instituciones financieras adoptaron nuevas estrategias, desarrollaron productos innovadores e impulsaron determinados segmentos de mercado con el fin de satisfacer la notable expansión de la demanda de crédito por parte de hogares y sociedades. Esta demanda excedía en mucho la capacidad que tenían las entidades de crédito de financiarla por el mecanismo tradicional de captación de depósitos, pero la pertenencia al área euro les permitía apelar crecientemente a fondos exteriores a coste extraordinariamente bajo, ya que los inversores extranjeros ya no exigían una prima

14 MALO DE MOLINA, *op.cit.*, *ibidem* citando a BLANCHARD, O., et alii “Rethinking macroeconomic policy”, en Staff Position Note, n.2010.3.

15 FUENTES, I., “Evolución de la brecha crédito-depósitos y de su financiación durante la década actual”, en Boletín Económico del Banco de España, 2008, con datos absolutamente reveladores.

por el riesgo de tipo de cambio...Las entidades de crédito aprovecharon esa oportunidad cubriendo entre crédito y depósitos mediante la emisión de valores negociables, entre los que destacaron las titulaciones y las cédulas hipotecarias ,que tuvieron una extraordinaria aceptación entre inversores del resto del mundo...,la utilización de éstos instrumentos en el caso español tuvo como objetivo la captación de fondos para financiar **la expansión del crédito, permaneciendo la gestión y gran parte de los riesgos asociados al activo subyacente en la entidad originaria**"<sup>16</sup>.

Expertos internacionales coinciden en que el rasgo más específico del sistema financiero español en la precrisis fue desarrollar nuevos mercados que permitían atraer recursos del exterior, ampliando las fuentes de financiación disponibles y la propia diversificación de riesgos<sup>17</sup>, lo que a su vez, además de otros factores que no procede analizar aquí por su complejidad y exceso en relación al tema nuclear del trabajo<sup>18</sup>, ayudó en el mantenimiento de una larga fase de creación de empleo paralela a una expansión del denominado *crédito irresponsable*.

De esta manera un tanto irresponsable las entidades atraían del exterior recursos "para que

las empresas y las familias pudieran obtener niveles elevados de gastos por encima de la generación de rentas ,mediante el **recurso del endeudamiento, aprovechando el fácil acceso al crédito** a unos tipos de interés inferiores a lo que habrían requerido las condiciones de demanda de España y...no fue suficientemente atemperado por los esfuerzos estabilizadores de la política presupuestaria, que por eso fueron, como se ha dicho ,insuficientes...Se fue generando así un progresivo **endeudamiento excesivo del sector privado** y un déficit creciente frente al exterior. La economía española que al comienzo de la UEM no precisaba de financiación exterior...tenía unas necesidades de financiación que llegaron a superar el 9% del PIB en 2007"<sup>19</sup>.

### 3. Préstamo y excesos inmobiliarios.

Se vio pronto que "los **excesos del sector inmobiliario** abocaban a un ajuste inevitable y el sistema financiero se encontraba en una situación de sobredimensionamiento, elevada **exposición a la evolución del mercado inmobiliario** y de alta sensibilidad a los desarrollos de los mercados financieros mayoristas en los que cubría la brecha entre créditos y depósitos y frente a los propios desarrollos macroeconómicos, dada la

16 MALO DE MOLINA, *op.cit,ibidem* pp.223 y s.s. y BLANCO,R, Y GARCIA-VAQUERO, V., "El sistema financiero"; en Servicio de Estudios del Banco de España,2005, para un estudio de conjunto sobre la situación financiera en los años inmediatamente anteriores al estallido de la crisis en verano de 2007.

17 CLAESSENS,S., et alii, "Cross-country experiences and policy implications from the global financial crisis"; en *Economic Policy*, num.62,2010,p.269 y ss.

18 Cfr. REINHART, C..ROGOFF,K., "The Great Reversals: the Politics of Financial Development in the Twentieth Century";en *Journal of Financial Economics*,69,2003,pp.5-50.

19 Sobre los aspectos sociológicos de todo el capítulo MALO DE MOLINA,J.L., "Las bases macroeconómicas del desarrollo reciente del sistema financiero español"; y sobre una visión global del tema en España PONS,M.A., "Las principales reformas del sistema financiero español"; ambas en *Un siglo de historia del sistema financiero español*,pp.201-240 y 87-116 respectivamente.

gran dependencia de la calidad de la cartera crediticia respecto de la evolución cíclica de la economía...<sup>20</sup>, con que, tras el impacto financiero de la crisis del 2007 y su incidencia en el sector privado, el primer sector afectado fue el financiero al entrar muchas de las entidades en situación de riesgo de insolvencia y el siguiente paso sólo podía ser el crédito y el inmobiliario.

Se intentó por los órganos reguladores y supervisores salir al paso de la crisis con un numeroso abanico de reformas que se comenzaron a desarrollar tras manifestarse la clara recesión en el sistema financiero tendentes a evitar a toda costa el **rescate** y que, brevemente enunciadas sin ánimo alguno de exhaustividad, fueron:

- consolidación fiscal
- programa de estabilidad
- ajustes de enorme austeridad
- reformas en el mercado del trabajo
- medidas sobre la deuda soberana, etc., etc.

El resultado inevitable sólo podía ser el fuerte repunte de la **morosidad** de las hipotecas *sub-prime* manifestado en la *depreciación de las titulizaciones*, a pesar de que las entidades españolas no quedaron muy afectadas en el primer momento de la crisis debido a su recurso de mercados mayoristas y sus pasivos eran a largo plazo, siendo manejable las necesidades de financiación a corto plazo, y a pesar de las medidas de urgencia tomadas por el gobierno y la inyección masiva de liquidez por parte del Eurosistema, todo lo cual en conjunto salvó la situación en la que algunos autores denominan manifestaciones financieras de la primera oleada de la crisis en España. Pero

lo peor estaba por llegar.

La quiebra de Lehman Brothers significó el inicio de la recesión y sus consecuencias de pérdida de valor de los activos y endurecimiento del crédito, lo que en España se tradujo además en muy alto endeudamiento de las familias por el exceso de inversión irresponsable en sectores como el inmobiliario y sobre todo un fuerte deterioro de la cartera de préstamos ,agraviado por la predominancia minorista en nuestro país y el ajuste total en el gasto público y privado ,este último no sólo en el sector inmobiliario<sup>21</sup>.

Se hizo necesario un ajuste aún más severo en todo el sistema financiero interno porque se manifestaron todo tipo de riesgos para la economía y sus correcciones necesarias "ya que podría llegar a interferir con los flujos de financiación si diese lugar a una **restricción crediticia** extendida o en el peor de los casos se transformase en una crisis financiera generalizada que pusiese en peligro la solvencia del sistema financiero en su conjunto. Todo ello demandaba ...políticas financieras excepcionales, incardinadas en una estrategia de reestructuración bancaria...o el salvamento de entidades con la adopción de planes exigentes y creíbles de viabilidad...con fondos públicos. Con esta intención se creó el FROB diseñado a medida de las necesidades particulares del sistema financiero español...<sup>22</sup>.

Desde 2010 en adelante y a través del propio FROB se tuvo que enfrentar otro problema asociado al **crédito irresponsable** vinculado a la burbuja inmobiliaria y a otros sectores durante años y referido especialmente a las **cajas de ahorros**,

20 MALO DE MOLINA,...op.cit.pp.226 y s.s.

21 Ibidem

22 Ibidem

donde se encontraban aún más si cabe los problemas asociados a la falta de liquidez, que obligaron a enfrentarse por los órganos reguladores y supervisores a su redimensionamiento, su recapitalización y reducción de costes<sup>23</sup>.

Además, ello obligó lógicamente a tomar medidas severas que garantizaran la **transparencia de las entidades sobre sus riesgos de liquidez y de crédito**, y a la vez a fortalecer su solvencia con obligaciones de capital más estrictas, lo que se hizo de forma especial con las cajas de ahorro, por su dependencia elevada de la llamada financiación mayorista y por su vinculación masiva a los errores del crédito fácil y de alto riesgo durante décadas en España<sup>24</sup>, todo lo cual constriñó radicalmente el crédito de forma inevitable<sup>25</sup>.

Fue así porque muchas entidades antepusieron ganar cuota de mercado a consolidar su posición a medio plazo y fueron las primeras en verse afectadas por la crisis, ya que se observó que había un desfase en relación causa-efecto entre crédito fácil irresponsable e inicio de la morosidad, lo que demuestra que los créditos tramitados en fase de euforia tuvieron más riesgo de impago y más morosidad<sup>26</sup>.

Y en todo caso se puso de manifiesto que la crisis financiera originó un cambio de tendencia en el modelo de negocio sobre todo en el crédito

y que los requisitos reguladores y de solvencia de la banca serán mucho más exigentes, como ya se está demostrando, ya que se exigirá, por ejemplo, a la banca publicar su *ratio de apalancamiento* desde 2015 y deberán cumplir ratio de liquidez a corto plazo desde 2018<sup>27</sup>. Todo ello reducirá el crédito.

Queda claro que independientemente de que la crisis actual tuvo un origen internacional y sobre todo de Estados Unidos, “el origen inmediato de la crisis debemos hallarlo en la burbuja inmobiliaria y este ha sido un fenómeno que se ha desarrollado paralelamente en varios países, además de EEUU, tales como Irlanda, Inglaterra, Portugal, España y ya más tarde otros como Italia y ya en menor medida Francia, ... De modo que cuando en verano de 2007 la bolsa de Nueva York comenzó a acusar los problemas de los préstamos hipotecarios, las bolsas de los otros países reflejaron casi inmediatamente problemas muy parecidos”<sup>28</sup>.

Si bien en EEUU el problema se vinculó a las llamadas “hipotecas basura” y a los “activos estructurados”, con una tasa de ahorro muy baja en la economía norteamericana y una fuerte dependencia de préstamos exteriores, se iniciaron bien pronto los problemas de insolvencia, creando unas situaciones específicas en ese país, pero no tan distintas como a veces se pretende decir res-

23 Ibidem, p.235.

24 Cfr. JIMENEZ, G. et alii “El número de relaciones bancarias de empresas e individuos en España”, 1984-2006, en Estabilidad financiera, Pub. del Banco de España, 2007, pp.52-72.

25 Ibidem.

26 Sobre el futuro del crédito en España en general ESCRIBA., J. L., “El futuro del sistema financiero español. La profundidad de la crisis y su repercusión en el sector financiero y otros servicios de la economía”, en Servicio de Estudios del BBVA, 2009.

27 Ibidem.

28 TORTELLA, op. cit. p.75 y s.s.

pecto al problemas de la Unión Europea y concretamente al problema y crisis en España.

Economistas varios en referencia a la crisis en España llegan a afirmar que en nuestro país, igual que en USA se dieron unos años de alto crecimiento y sostenido flujo migratorio que originaron un constante incremento de la demanda de vivienda, afirmando que "al igual que en EEUU, en España ha habido una burbuja inmobiliaria debido tanto a los factores tanto de oferta como de demanda... pero el valor del suelo en España es relativamente mayor que en EEUU y el peso del sector inmobiliario, relativo al PIB, ha sido mayor, casi el doble que allí, por lo que las consecuencias del estallido de la burbuja tenían que ser mayores"<sup>29</sup>.

Tengamos en cuenta que, por ejemplo, el porcentaje de *créditos dudosos en promoción y construcción fue superior al 10% y que las familias españolas están endeudadas muy por encima de la media de la Eurozona* (en un 86% sobre PIB en España y sólo, por ejemplo un 69% en Italia) en gran medida por adquisición de la vivienda.

Es por ello importante el proceso de reformas de Basilea III de cara al 2019 vistos los errores de los organismos supervisores respecto al tema de la vivienda en el caso español ,ya que se puede afirmar de forma contundente que "en España esta tarea de inspección, a cargo del Banco de España y de organismos próximos a él, como el FGD, de la CNMV y de los Ministerios económi-

cos, y que es muy probable que se llevara a cabo en el caso de la banca, ha dejado mucho que desear en el caso de las Cajas. En cuanto a la tesis de que la crisis es una calamidad importada, resulta poco creíble por cuanto, como ya hemos visto, se daban en España condiciones muy parecidas a las de otros países donde la burbuja inmobiliaria había adquirido proporciones alarmantes... En realidad, la principal responsabilidad de la crisis española recae sobre el gobierno español..."<sup>30</sup>.

Coinciden en el análisis otros expertos sobre el sistema financiero en la España actual al afirmar ya respecto al tema transnacional europeo que "en cuanto a la UE, la resolución de las crisis bancarias ha quedado completamente en mano de las autoridades nacionales, así aumentando la ya notable fragmentación del sistema bancario europeo. En una situación de división política, como es de costumbre acerca de la agencia futura de reformas-plasmada en el informe Larosière- propuestas como la puesta en marcha de un mecanismo de supervisión macroprudencial (European Systemic Risk Board) basado en la emisión de alerta temprana de riesgos sistémicos y de recomendaciones a supervisores nacionales, han sido frenadas por las resistencias de países fuera de la zona euro, reacios a atribuir más poder al Banco Central Europeo"<sup>31</sup>.

De cara al futuro, debemos concluir al respecto que la reforma del sistema financiero europeo debe avanzar en la unión bancaria en muchos aspectos como un fondo único de garantía de depó-

29 TORTELLA, op. cit. p. 78

30 Ibidem, p.79 y s.s.

31 Ibidem y también Cfr. PEÑALOSA, J., y RESTOY, F., "Implicaciones de la integración en la UEM y en el nuevo contexto internacional"; en El análisis de la economía española, BANCO DE ESPAÑA, Servicio de Estudios,2005. También PONS, M.A.,"Las principales reformas del sistema financiero español", ambas en Un siglo de historia del sistema financiero español,op.cit.,pp. 87-116 .

sitos que no se planteará hasta el año 2026.

#### 4. Bibliografía sobre préstamo y sobreendeudamiento.

Actas del Congreso Internacional "Vivienda, préstamo y ejecución"; Universidad de Sevilla, Facultad de Derecho, 24 y 25 de Septiembre de 2015.

ALVAREZ MORENO, "Las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores"; en *Revista Jurídica de Castilla-La Mancha*, núm. 17, 1993.

ALVAREZ RUBIO, J., "Algunas reflexiones en torno a la reforma de "fresh start" del consumidor en USA"; en *Anuario de Derecho Concursal*, XIV (2008), pp. 233 y ss.

ANDENA, M., y HADJEMMANUIL, C., "Banking supervision, the internal market and European Monetary Union"; en ANDEBAS, M., GORMLEY, L., HADJEMMANUIL, C. y HARDEN, I. (eds), *European Economic and Monetary Union: The Institutional Framework*, La Haya-Londres-Boston, 1997.

BALBE, M., "Estado competitivo y organización europea"; 1977.

BARTH, JR., ed. "Research Handbook on International Banking and Governance"; Chapman University, US, 2013.

BERCOVITZ, A., "El Derecho del mercado de capitales"; RDBB, núm. 29, 1988.

BERCOVITZ, A. y BERCOVITZ, R., "Estudios jurídicos sobre protección de consumidores"; Madrid, 1987.

BURLING, J., y LAZARUS, K., ed. "Research Han-

dbook on International Insurance Law and Regulation"; London, 2012.

CASTILLA CUBILLAS, M., "La implementación de la nueva Directiva de crédito al consumo y la protección sustantiva de los usuarios de tarjetas de crédito"; en *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, XXIX, nº 118 (2010), pp. 79 y ss.

CRUCES GONZALEZ, J.A. "La protección del consumidor en el Derecho Comunitario"; en GALAN CORONA, E., (dir.) en *Reforma del Derecho Privado y protección del consumidor. Jornadas organizadas por la Universidad de Salamanca y el Centro Asociado de la UNED en Avila, Valladolid, 1994*, pp. 25 y s.s.

DIEZ-PICAZO, "Las condiciones generales de la contratación y cláusulas abusivas"; Madrid, 1996.

DOMINGUEZ LUELMO, A., "La unificación del Derecho contractual europeo por vía jurisprudencial"; Universidad de Valladolid, P.I. subvencionado por el Ministerio de Economía y Competitividad de España (REF.DER2012-32484).

DOMINGUEZ LUELMO, A. y TORIBIOS FUENTES, F., "Ejecución hipotecaria de vivienda, rehabilitación del préstamo y enervación de la acción"; Editorial Lex Nova, Valladolid, 2010, 232 pp.

DOMINGUEZ LUELMO, A. "Comentarios al Código Civil"; Editorial Lex Nova, Valladolid, 2010

EIJFFINGER, S. y MASCIANDARO, D., "Handbook of Central Banking, Financial Regulation and Supervision"; Universidad de Bocconi, Italia, 2013.

FAUS MONPART, E., "Regulación y desregulación"; Barcelona, 2001.

- GARCÍA AMIGO, "Las cláusulas abusivas en el Derecho Comunitario. Su aplicación a los servicios financieros"; AD, núm. 44.
- GETE-ALONSO CALERA, M.C., "Caracterización jurídica del crédito al consumo en la Comunidad Europea (Directiva 2008/48/CEE/CE)"; en *Advocatus*, XIX (2008), pp. 51 y ss.
- HERRERA DE LAS HERAS, R., "La protección de los consumidores en los contratos de crédito al consumo no concedidos por entidades de crédito. El problema del sobreendeudamiento después de la nueva Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a los contratos de crédito al consumo. Una perspectiva de derecho comparado"; en *Actualidad Civil*, VI (2010), pp. 611 y ss.
- HIDALGO GARCIA, S., "El contrato y los terceros"; Ed, Thonsom/Reuters/Lex Nova, 2011.
- HIDALGO GARCIA, S., "La vinculación contractual en la reciente Ley de Crédito al Consumo"; en *Revista de Derecho Comercial del consumidor y de la empresa*, vol. 11, Argentina, 2011, pp. 110-130.
- HIDALGO GARCIA, S., "Comentarios al Código Civil"; (dir. Andrés Dominguez Luelmo) ,Ed. Lex Nova, 2010.
- LABROSSE, J.R., "Financial Crisis Containment and Government Guarantees"; University of Buckingham, 2013.
- LAGUNA DE PAZ, J.C., "El mecanismo europeo de supervisión bancaria"; en *Revista de Administración Pública*, num. 194, pp. 1-29, Madrid, mayo-agosto (2014).
- LAGUNA DE PAZ, J.C., "¿Quién, qué y cómo supervisar a las entidades financieras?"; en J.J:DIEZ SANCHEZ (coord.) *Actas del VIII Congreso de la Asociación Española de Profesores de Derecho Administrativo*, INAP, Madrid, 191.
- LAGUNA DE PAZ, J.C., "Servicios de Interés Económico General"; Civitas-Thomson Reuters,- Madrid, pp. 209-214, 2009.
- MARIN LOPEZ, M., "El crédito al consumo y el crédito hipotecario: regulación en la UE y tratamiento en el Derecho español"; en CAMARA LA-FUENTE Y ARROYO AMAYUELAS, *Op.cit*, pp. 341 y s.s.