

Los clasificados de diarios regionales y locales tienen anuncios de anticresis ofrecidos y pedidos, lo que testimonia su vigencia. Diario El Pueblo, Arequipa, 11 de septiembre de 2011. (Foto: Teresa Cabrera)

Anticresis y vivienda popular

GUSTAVO RIOFRÍO*

Imagine usted lo que implicaría hipotecar su única vivienda. Si adquiere una propiedad de, digamos, sesenta mil dólares y le ofrecen hipotecarla por cuarenta mil usted no aceptará, pues lo consideraría un abuso; una hipoteca debe guardar relación con el valor de la vivienda que se deja en garantía. Ahora bien, si usted reside en una urbanización popular del Cusco o en un pueblo joven de Arequipa, y desea edificar un departamento en su segundo piso, necesitará al menos cinco mil dólares. No todos son comerciantes con una historia crediticia que respalde el préstamo y los electrodomésticos no cubren su alto valor. Las fianzas del pariente o vecino no son siempre aconsejadas para ambas partes. ¿Qué hacer entonces?

Las fórmulas para el financiamiento de la vivienda popular son pensadas por quienes conocen de banca, pero no de vivienda; por quienes conocen mucho de grandes edificaciones, pero poco de producción social del hábitat y, finalmente, por quienes conocen de clases medias y no de pobres urbanos y rurales. Por ello su efecto queda limitado a pocos proyectos en grandes ciudades y al monto que las autoridades estén dispuestas a pagar

por adelantado a los constructores para que produzcan esa vivienda. Si se quiere ampliar significativamente el espectro de oportunidades para financiar a las familias de bajos ingresos, convendrá conocer cuáles son y de qué manera se atienden las necesidades específicas de las familias de bajos ingresos.

“¿Qué es anticresis?”, es la pregunta capciosa sobre el Código Civil en los exámenes de los futuros abogados de las grandes ciudades. En el caso del Perú, la anticresis aparece en la sección de garantías del libro de Derechos Reales.¹ En otros países aparece en la sección de “contratos”. Pero en todos los casos se trata de un derecho real, asunto considerado clave cuando se aborda el tema de los créditos para vivienda. Muchos abogados me han respondido que “es algo antiguo”, que “ya no se usa”, que tiene que ver “con lo rural”, siempre con un dejo de desdén que refleja desconocimiento y hasta menosprecio hacia el país real. Es cierto que la anticresis es un producto del derecho romano, pero su uso es muy expandido y tiene gran vitalidad en el mundo rural, así como en las pequeñas ciudades del Perú y de toda América andina.

Debiéramos preguntarnos qué hace que la anticresis siga presente en los códigos civiles de todo el continente, al igual que en los códigos de muchos otros lugares del planeta. No se puede entender el funcionamiento del mercado en Bolivia si se desconoce que hasta un puesto callejero de periódicos puede ser dado en “anticrético”. Por supuesto, este procedimiento sustituye muy bien a los anacrónicos sistemas de alquiler

* Sociólogo por la UNMSM. Urbanista (DEA) de la Universidad de Grenoble. Municipalista con experiencia en el país y el extranjero en asuntos de vivienda, asentamientos populares, planeamiento urbano y densificación habitacional. Actualmente es investigador principal de **desco**.

1 Artículo 1091. Definición de anticresis. Por la anticresis se entrega un inmueble en garantía de una deuda, concediendo al acreedor el derecho de explotarlo y percibir sus frutos. En: <http://www.abogadoperu.com/codigo-civil-seccion-cuarta-derechos-reales-de-garantia-titulo-18-abogado-legal.php>.

congelado en ciudades del Perú, Ecuador, Bolivia y Colombia, lo que incluye a los alquileres comerciales, como puede apreciarse al efectuar una búsqueda en las páginas de anuncios clasificados en línea. El intercambio de usos de dinero *versus* propiedad inmueble con fecha de caducidad es mucho más sensato para la vivienda que el ultramodernista “*leasing* habitacional” con el que los vivendistas chilenos intentaron deslumbrar a la tecnocracia internacional hace una década.

La anticresis consiste en intercambiar por un tiempo dado dos bienes de valor equivalente. Así, el propietario de un bien inmueble lo deja en garantía por el dinero que recibe a cambio y que podrá usar a su antojo, siempre que lo devuelva al final del pacto. Análogamente, los funcionarios extranjeros que llegan a La Paz entregan dinero a un propietario y “alquilan” así un departamento por el tiempo que dure su misión. Al final recibirán el dinero de vuelta. Quien se queda con el inmueble, lo usa y/o lo hace producir. Quien se queda con el dinero hace lo mismo. Al final del plazo pactado, uno recibe su propiedad y el otro recibe el dinero original, sin cobro de intereses. En otras palabras, la anticresis consiste en el intercambio de usos de bienes ajenos, siempre y cuando al final del pacto los bienes se devuelvan. Lo interesante es que por ningún motivo está permitido quedarse con la propiedad intercambiada, razón por la cual el asunto del tiempo pactado resulta fundamental.

La mirada desaprensiva de la anticresis se debe a que los funcionarios de los grandes contratos no conocen que esta modalidad resuelve de manera ágil y

apropiada necesidades económicas que otros contratos no atienden. Por cierto, no se trata de problemas anacrónicos ni premodernos, sino de problemas de todos los días en los que el dinero que se necesita no siempre es enorme, los plazos de devolución no son a diez o veinte años y se dispone de una propiedad de reducido o mediano valor para que ingrese a ese mercado como garantía. Si se quiere, el bien dado en anticresis es una buena garantía para respaldar un préstamo más grande que el típico préstamo personal, que, por lo demás, no existe para las personas de los quintiles 1, 2 y 3 en una economía latinoamericana. El intercambio de usos del dinero y de la mercancía, en vez del pago de un interés por el capital, es lo que hace incomprensible la anticresis para ciertas mentalidades.

Esta es precisamente la situación de quienes edifican sus viviendas paso a paso, sea por contrata o autoconstrucción directa. Ellos constituyen la inmensa mayoría de los peruanos rurales y la mayoría de los peruanos urbanos. Su situación mejoraría enormemente si obtuvieran créditos para edificar la vivienda por módulos en vez de pedazos o partes de ella, que es lo que se hace cuando falta el recurso financiero formal. A falta de mecanismos de financiamiento adecuados, se cometen muchos abusos, razón por la cual el peruano promedio prefiere no acercarse a una entidad de crédito cuando lo que necesita es un monto superior al que puede obtener mediante sus redes sociales. Visto así, un microcrédito garantizado con la vivienda única representa la maximización del riesgo y no la “aversión



El sistema bancario actual no otorga crédito comercial para techar una vivienda en construcción. (Foto: Gustavo Riofrío)

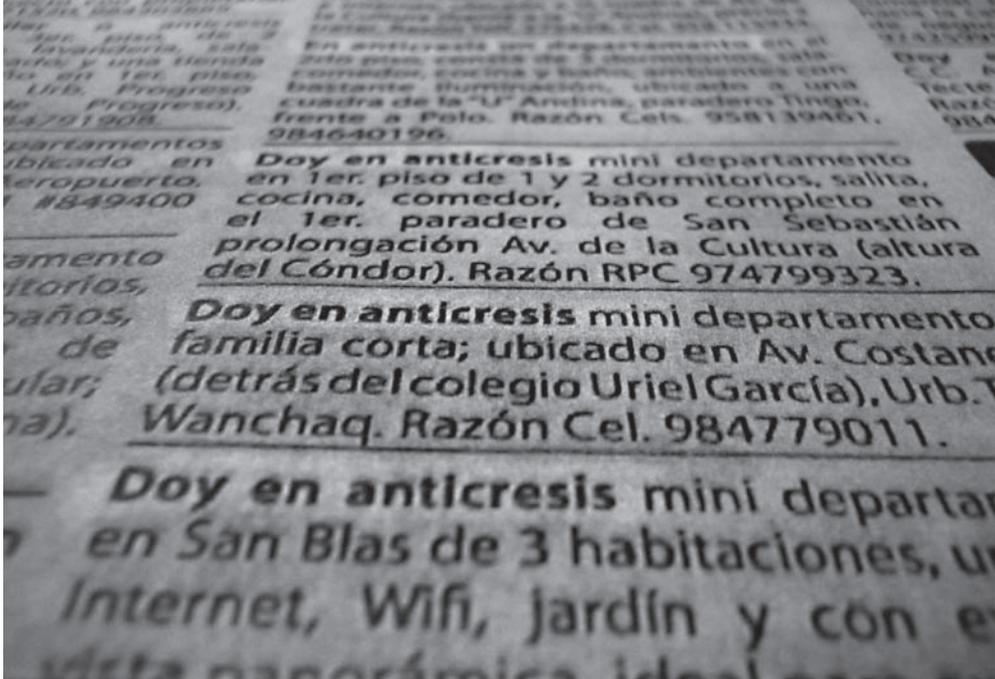
al riesgo”, como algunos analistas de las ciudades han querido concluir.

Para las familias necesitadas de un préstamo bancario, la única opción ha consistido en un préstamo personal en el que se entrega toda la propiedad en garantía. En otras palabras, aunque no se trate de un préstamo hipotecario, se puede perder la vivienda en caso de no pago. Esto es lo que sucedió en Lima a fines de los años noventa, cuando una conocida empresa comercial aprovechó que muchos clientes tenían títulos de propiedad recientemente entregados² y otorgó créditos para comprar

materiales de construcción utilizando la vivienda como garantía prendaria. El monto prestado no guardaba relación con el valor del inmueble y el préstamo era de doce a veinticuatro meses, con tasas de interés de riesgo. Se trataba de créditos que pese a no superar los dos mil quinientos dólares eran garantizados con una propiedad inmueble. La superintendencia respectiva debió intervenir, pero ni se dio cuenta de este abuso. Por lo demás, los seguidores de Hernando de Soto vieron esto con muy buenos ojos.

Por cierto, hubo pequeños empresarios que asumieron ese riesgo a sabiendas puesto que no había otro modo de garantizar un préstamo y la entidad no

² Del mismo modo que se ofrecen tarjetas de crédito a trabajadores que recién ingresan a la planilla de una empresa.



La anticresis es vista como un asunto del pasado por bancos y abogados de las grandes ciudades, a pesar de la vigencia que tiene en provincias. Rueda de Negocios n° 1296. Cusco, 1, 2, 3, 4 de septiembre de 2011. (Foto: Teresa Cabrera)

quería inscribir el bien en el registro de prendas. Por ello, los primeros créditos otorgados contra las viviendas tituladas por COFOPRI³ no fueron para ampliar la vivienda, como sigue machacando la propaganda, sino para comprar maquinaria o vehículos, lo que configura otra modalidad de maximización del riesgo más que del beneficio. Un buen registro de prendas ayudaría a las transacciones comerciales, sin atentar contra el derecho a la vivienda.

¿Qué sucedería si se pierde un bien inmueble valorizable en, digamos, diez mil dólares por el *default* en un préstamo de tres mil dólares? Para una familia típica peruana esa propiedad representa mucho más que un activo transable en el mercado. La vivienda única edificándose paso a paso es una carta de ciudadanía y un invaluable bien de uso.

Nos encontramos aquí frente a un vacío, pues no parece haber fórmula

intermedia entre un pequeño préstamo para comprar electrodomésticos y un préstamo hipotecario. Para el sistema bancario no existe el crédito comercial para techar una vivienda en construcción o adicionarle una habitación.

Es acá donde puede pensarse en utilizar la anticresis como garantía, pues cumple con la sacrosanta característica de tratarse de un bien inmueble y las garantías reales son las únicas que sirven para titular una cartera bancaria. En el caso de una hipoteca, el prestatario pierde el bien. Por lo demás, ninguna familia de bajos ingresos se compromete a un crédito tan largo como el crédito hipotecario, y por eso no lo solicita. En el caso de la anticresis, el propietario que construye paso a paso su vivienda podría perder el

3 Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.

uso del bien por un plazo conmensurable con el valor del préstamo.

¿Cómo usar la anticresis? La novedad reside en usarla de manera diferida como garantía para el caso de no pago de un préstamo. El crédito grande para adquirir la vivienda se garantiza con una hipoteca. En un crédito de consumo, los electrodomésticos constituyen la garantía del pago. En un crédito algo mayor destinado a casa habitación la anticresis diferida puede serlo.⁴ La anticresis para créditos intermedios es bastante mejor que incautar un televisor como pago. Propongo que las entidades financieras que quieren otorgar micropréstamos para vivienda establezcan contratos en los que el deudor constituye una anticresis; en caso de no pago, su vivienda (o parte de ella) deberá ser entregada en anticresis por un tiempo dado. Las acciones para que se cumpla un contrato de anticresis son más efectivas que las de un desalojo de la vivienda y, por cierto, con buena voluntad, pueden perfeccionarse. El poder disuasivo del contrato de anticresis diferida es igual o mayor que la ejecución de una hipoteca, pero es menos oneroso para las partes. Eso lo pueden intuir las cajas y los bancos. Y si algún banquero consulta qué puede hacer con una vivienda ajena disponible por unos meses, la respuesta es sencilla: se puede alquilar.

Pero esta no es sino una de las posibilidades de uso. Ya en Bolivia, durante los años ochenta, el Banco de la Vivienda

4 Es cierto que una entidad financiera voraz podría proponer esta modalidad para otro tipo de crédito, pero la tradición legislativa sostiene que la vivienda única no es una mercancía cualquiera, por lo que justifica plenamente la protección de las acciones que la comprometen.

probó un sistema de crédito que le permitía conocer al cliente y, a la vez, ayudarle a atender sus necesidades inmediatas de vivienda. El banco prestó a familias que “alquilan” a terceros para que puedan acceder a una anticresis para un modesto alquiler de un año. Con el crédito, la familia pagaba por adelantado al propietario y devolvía la deuda contraída con el banco en cuotas mensuales. Al término del año se tenían tres importantes resultados: la familia tuvo donde vivir ese año, ahora tenía un dinero ahorrado que podía ser útil para una cuota inicial y adquiriría historia crediticia.

Si bien la anticresis es muy utilizada en Latinoamérica, la modalidad de contrato diferido para el financiamiento de la vivienda progresiva es la novedad de esta propuesta. Toda innovación tiende un lazo a la tradición. Si lo que debemos buscar son procesos culturalmente adecuados a las necesidades y posibilidades de inmensas mayorías que buscan la modernidad sin abandonar su cultura, el sector banquero transnacionalizado deberá tomar en cuenta que hay tradiciones que merecen conocerse, respetarse y modernizarse.

Latinoamérica está llena de inventos para la vivienda promocionados sonoranamente como panaceas para atender a las familias que más lo necesitan. Será necesario hacer lo mismo con la anticresis, aun si la estrategia sugiere ponerle otro nombre al producto crediticio resultante. Las dificultades para la anticresis no residen en los pueblos y en las ciudades medianas. Residen en los banqueros y en los abogados de la ciudad. ■