



¿Hipotecas made in Spain o made in USA?

- Británicos y americanos entregan las llaves de su casa al banco y se olvidan de todo
- En España, si el valor del piso no cubre la deuda se responde con el resto del patrimonio
- La Asamblea de Madrid propone al Gobierno que adopte el modelo anglosajón

¿Modelo anglosajón o *made in Spain*? Nuestras entendidas en moda y tendencias aseguran que en diseño gana por goleada lo que nos llega de fuera, pero no ocurre lo mismo si hablamos del modelo hipotecario. La opinión es unánime entre los expertos: **el español es mucho "más sólido"**. Sin embargo, hay quien opina que es mejor importar, y por eso [la Asamblea de Madrid va a proponer al Gobierno que cambie la legislación](#) para que, si alguien no puede hacer frente a su hipoteca, pueda entregar las llaves del piso al banco y dar por cancelada la deuda pendiente, tal y como se hace en Estados Unidos y Reino Unido.



(EFE)

Británicos y norteamericanos entregan las llaves y se olvidan de todo.

Efecto sonajero

En el mundo anglosajón (y también en Latinoamérica) existe un fenómeno llamado *rattle*, o

"efecto sonajero", que consiste en llegar al banco y soltar las llaves de la casa cuya hipoteca se está pagando cuando ya no se puede hacer frente a ella. Con este acto, uno queda libre de toda carga, porque **en la tradición anglosajona la garantía de la hipoteca es la propia vivienda**, nada más.

En España no es así. El hipotecado no sólo responde con la vivienda, también lo hace con sus otros bienes actuales... y futuros, **nos explica el abogado Abraham Nájera, de CMS Albiñana y Suárez de Lezo. Así, en el artículo 105 de la Ley Hipotecaria se estipula que "la hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo 1.911 del Código Civil, que dice que "del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros"**.

A voz de pronto, a todos aquellos que **están con el agua al cuello** en estos momentos les parecería estupendo poder soltar las llaves en su caja o banco y olvidarse de la hipoteca, pero a la larga esta medida puede tener "consecuencias nefastas", según los expertos:

- **Se restringiría aún más la concesión de créditos.**

- **Se endurecerían las condiciones de acceso a las hipotecas.** Los plazos se acortarían, los porcentajes de financiación serían más pequeños y los tipos de interés más altos.
- **Aumentaría la morosidad.**
- Provocaría una **espantada general de los inversores extranjeros**, por la falta de garantías.
- Las entidades financieras españolas "quedarían **expulsadas de los mercados internacionales de refinanciación**, con el consiguiente desplome nacional de las posibilidades de financiarse para la adquisición de vivienda y el resto de actividades inmobiliarias", advierte la [Asociación Hipotecaria Española \(AHE\)](#).

Y es que no podemos olvidar que nuestra banca tiene una parte significativa de su cartera hipotecaria movilizada en los mercados de capitales —más del 40% del saldo hipotecario gestionado está financiado vía emisión de cédulas, bonos o activos titulizados— y respaldadas por este derecho, "por lo que un cambio en la responsabilidad en el crédito sería penalizado duramente", advierten desde la AHE. De ahí también se deriva la imposibilidad de dar carácter retroactivo a la reforma, como pretende la Asamblea de Madrid para beneficiar a los actuales propietarios en apuros.

Aprender de los errores ajenos

Pero aún existe otro efecto colateral más. Según la AHE, nuestra economía se quedaría "sin recursos suficientes para soportar el **aluvión de viviendas entregadas**", como ocurrió en lo 90 en Reino Unido y actualmente en EEUU, advierten.

Por todo ello, Nájera considera que el anglosajón "no es el modelo más adecuado". "**La crisis ha venido de un país con este modelo**, y está siendo más virulenta en los países que lo tienen implantado, tanto en EEUU como en Reino Unido", afirma este abogado.

Muy similar es la opinión de Fernando Encinar, directivo de [idealista.com](#), quien se pregunta "¿por qué vamos a copiar un modelo que ha fallado en EEUU?". Él opina que sería "un disparate", ya que, explica, precisamente "la inexistencia de garantías hipotecarias ha provocado la caída en picado del mercado estadounidense y un aumento de la especulación". Y refuerza su teoría contándonos que en este país "nos ponen como ejemplo a seguir. Piensan que **si hubieran tenido un modelo como el español, la situación no se hubiera desmadrado tanto**".

Ambos expertos coinciden en que, "si los hipotecados no tienen incentivos para cumplir con la banca porque no se les exigen otras garantías, dejarán de pagar cuando les parezca"; y no hace falta que sea porque se han quedado sin ingresos. Según Encinar, es habitual que en el mundo anglosajón la gente entregue las llaves no sólo cuando no puede seguir pagando la hipoteca, sino **cuando descubre que ésta vale más que la vivienda**, porque los precios han bajado, así que "dejan la casa y se compran otra", lo que da pie a un aumento de la especulación e incrementa la morosidad, provocando una importante "inseguridad jurídica y financiera, y acelerando la caída de los mercados, como ahora estamos viendo en el mundo anglosajón", argumenta.

Las imprudencias... se pagan

En definitiva, que, según todos los expertos consultados, un cambio de modelo 'a lo *british*' supondría "mayores restricciones del crédito y un aumento de la morosidad", por no hablar de la pérdida de la confianza internacional, ya de por sí mermada desde hace meses, algo que no beneficiaría en absoluto a España y que supondría el efecto contrario al deseado,

Para Nájera, el mensaje que hay que lanzar a la sociedad es que "**no se puede comprar alegremente**", hay que pensárselo mucho y echar muchos números. Porque comprar una casa es como un matrimonio con tu entidad financiera, donde el divorcio es complicado, al menos en España... Y muchos los están comprobando en sus propias carnes...