



**JORDI GUAL**

ECONOMISTA JEFE DE LA CAIXA Y PROFESOR  
DE IESE BUSINESS SCHOOL

## MITOS SOBRE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA

*En Estados Unidos una quinta parte de los estados tienen un régimen de responsabilidad hipotecaria limitada. La evidencia muestra que ello limita y encarece el crédito.*

**E**n un contexto de crisis económica y financiera como el actual, la alta y persistente tasa de paro ha conllevado un aumento de los impagos hipotecarios que se está traduciendo en un incremento de las ejecuciones hipotecarias. El problema social y la necesidad de actuar son evidentes cuando, según el Consejo General del Poder Judicial, desde el inicio de la crisis en 2007 y hasta 2010, un 2,9% del total de hipotecas existentes en España ha sido objeto de una ejecución hipotecaria. Dado el marco legal de responsabilidad hipotecaria ilimitada, algunas de estas familias continuarán teniendo que hacer frente a parte de la deuda (la no cubierta por el valor de la garantía).

En la aportación de ideas que se ha sucedido en los últimos meses para atender a este problema, las propuestas

planteadas son de distinta índole. Algunas consideran la entrega del inmueble como el vehículo para extinguir la totalidad de la deuda, incluso con carácter retroactivo. Habitualmente se utiliza el ejemplo de Estados Unidos como paradigma de modelo hipotecario de responsabilidad limitada.

Sin embargo, en contra de la opinión ampliamente extendida, en Estados Unidos no prima la responsabilidad limitada («non-recourse») en el crédito hipotecario. En ese país, la legislación que determina el alcance de la responsabilidad hipotecaria es de ámbito estatal y se determina en base a distintos preceptos legales, lo que provoca la existencia de una maraña de normas que complica la segmentación de los estados entre «recourse» y «non-recourse». En base a las investigaciones de varios economistas estadounidenses, se puede afirmar que solo en 10 de los 50 estados de Estados Unidos existe la responsabilidad limitada. En el resto es ilimitada, como en España y en la mayoría de países desarrollados.

La dicotomía legislativa existente en Estados Unidos se puede aprovechar para analizar y cuantificar las implicaciones económicas de la limitación de la responsabilidad (véase «La responsabilidad limitada en los créditos hipotecarios: mitos y realidades», de Buil y Mialet en La Caixa, Documento de trabajo nº 8, disponible en <http://www.lacaixa.comunicacions.com/>). La ventaja que ofrece al deudor la responsabilidad limitada es clara: la opción de cancelar completamente la deuda hipotecaria en cualquier momento con la entrega al acreedor del inmueble hipotecado. De todas formas, no hay que olvidar que en la práctica la devolución de la vivienda en sí misma conlleva costes para el deudor, tales como un historial de crédito negativo y el pago de impuestos al ser considerada la condonación de la deuda una retribución en especie. Es decir, que en la práctica no siempre es óptimo ejercer esta opción. Adicionalmente, acarrea otras consecuencias negativas que muchas veces se pasan por alto.

En primer lugar, los mayores riesgos que deben asumir las entidades financieras se trasladan al cliente, ya sea a través del efecto sobre el importe del préstamo concedido, o bien en forma de tipos de interés superiores. La evidencia estadounidense demuestra que en los estados donde la responsabilidad del deudor es más limitada la magnitud del crédito medio concedido es un 4-6% menor. Esta cifra puede incluso infravalorar

el impacto del cambio de normativa puesto que los resultados están sesgados a la baja por la presencia habitual de seguros de pago en el mercado estadounidense. En definitiva, se limita el acceso al crédito (aumenta la exclusión financiera) puesto que se restringe el volumen crediticio en relación al valor del inmueble.

Por otro lado, se estima que la característica «non-recourse» aumenta entre 2 y 8 décimas el tipo de interés pagado por una hipoteca media (con los tipos de interés actuales ello representa hasta 720 euros anuales en una hipoteca media, lo que supone un incremento del 10% en la cuota hipotecaria). Finalmente, la responsabilidad limitada no parece favorecer la contención de los precios en el mercado inmobiliario en tiempos de bonanza. Durante el boom inmobiliario en Estados Unidos los precios, de media, subieron varios puntos porcentuales más en los estados «non-recourse» que en el resto de estados.

En conclusión, la necesidad de actuación en el sistema hipotecario español es clara en tanto en cuanto son numerosas las familias españolas y las entidades financieras que están sufriendo las consecuencias de la actual crisis. La responsabilidad limitada es una opción legislativa. Pero se han de valorar con cuidado sus implicaciones. Por algo será que la responsabilidad ilimitada es el modelo imperante en la mayoría de países desarrollados, incluidos los Estados Unidos de América.