



BENITO MUÑOZ

La dación en pago es una figura jurídica que hoy, en la peor crisis hipotecaria que se recuerda, miles de españoles echan en falta. Se puede traducir en que devolver la casa suponga condonar la deuda hipotecaria. En la práctica, eso no ocurre. El hipotecado pierde la casa y sigue debiendo dinero al banco si el valor de la tasación no cubre la deuda. El sistema financiero español no contempla la dación en pago ni tiene intención de implantarla a corto plazo en las hipotecas y, menos aún, transigir con una medida con carácter retroactivo.

Un político y un grupo de expertos señalan a este suplemento los motivos del desencuentro entre el sector financiero y los titulares de hipotecas que no pueden pagarlas, y, también, apuntan qué debe hacerse con la dación en pago en el futuro.

El asunto ha vuelto a llegar, de la mano de CiU, al Congreso de los Diputados, que aprobó a mediados del pasado mes, con la abstención del PP, una serie de medidas que perfeccionen la regulación hipotecaria y, así, se puedan «limitar» los «efectos sociales» que provengan de los embargos de pisos por no pagar la hipoteca. Sin embargo, la principal, que «la dación en pago de la vivienda pueda considerarse fórmula de satisfacción

Crece la presión para que la entrega de la vivienda cancele la hipoteca

LA POSIBILIDAD DE QUE LOS HIPOTECADOS NO SIGAN DEBIENDO DINERO AL BANCO TRAS EL EMBARGO SE SITÚA EN PRIMERA LÍNEA DEL DEBATE POLÍTICO. VARIOS EXPERTOS ANALIZAN SI ESTA MEDIDA ES VIABLE

de la deuda reclamada en un procedimiento de ejecución hipotecaria», según CiU, fue rechazada.

«El tema de la dación en pago es complejo y entendemos que el Gobierno lo rechazase, tanto por el riesgo como porque podría traducirse en la concesión de pocas hipotecas», afirma Pere Macías, portavoz de Vivienda de CiU. Él mismo matiza que «frente a su razonamiento de riesgo, existe otro riesgo social de exclusión de hogar, que es muy grave», y añade que su grupo no pretende que «se pudiera aplicar a todo el mundo, pero

sí a ciertos casos», porque insiste que «el riesgo de exclusión es fatal para la sociedad».

Para la Asociación Hipotecaria Española, el rechazo a esta iniciativa «es razonable». Su presidente, Santos González, lo explica: «Una posible medida de esta dimensión debe ser contemplada desde múltiples aspectos del mercado (financiero, legal...) y de sus repercusiones a terceros, y no sólo desde la perspectiva, sin duda muy loable, de la situación del deudor hipotecario en un momento de coyuntura de crisis económica grave».

En la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) no piensan de la misma manera y sí creen que es posible aplicar esta fórmula. «Hay centenares de miles de familias cuyo final es quedarse sin alojamiento y endeudadas. Y esto afecta en general a la sociedad, porque lleva a la exclusión social», dice su portavoz, Adrià Alemany. Recuerda también que «ningún contrato hipotecario específica que las casas pueden acabar siendo subastadas por el banco, que son quienes saben de economía», y recalca que «nadie que compra tiene por

qué ser un experto en el mercado».

Los datos del Consejo General del Poder Judicial son dramáticos desde que comenzó la crisis. Así, en 2008 se iniciaron 58.688 ejecuciones hipotecarias; se rondaron las 114.000 en 2009; y respecto al año pasado se prevén unas 118.000 más. En total, más de 290.000 hogares que tienen que renunciar a su vivienda por falta de posibilidades económicas. «Nosotros somos partidarios de que cuando se firme la hipoteca ante notario se incluya una cláusula que obligue a la entidad financiera a aceptar el piso como pago de la deuda en determinadas condiciones», señala el Antonio López, portavoz de la Confederación de Asociaciones de Consumidores y Usuarios de Madrid.

Añade que dichas condiciones «deben ser, precisamente, que el comprador se encuentre en una situación económica que no le permita atender al pago de su hipoteca», y esta situación «debe ser determinada por un tribunal».

La dación en pago debe rechazarse en razón a «una seguridad jurídica», en opinión de José García-Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, quien se muestra muy severo al decir que, si se aceptara, «pareceríamos una república bananera».

SIGUE EN PÁGINAS 2 Y 3



Imagen de archivo del escaparate de una entidad financiera que anuncia una de sus campañas. / ALBERTO DI LOLLI

Al menos 300.000 hipotecados han perdido su vivienda y continúan endeudados

LOS EXPERTOS NO TIENEN CLARO SI LA DACIÓN EN PAGO, FIGURA QUE EVITARÍA ESTA SITUACIÓN Y QUE EL CONGRESO HA RECHAZADO, SERÍA BUENA PARA EL SISTEMA FINANCIERO, PERO ABOGAN POR QUE SE ESTUDIE PARA LOS FUTUROS CRÉDITOS

VIENE DE PÁGINA 1 / Da una explicación al respecto: «Si fuera así, todos aquellos que les quedara más dinero por pagar que el valor de la casa, devolverían el piso sólo por estrategia». Y advierte que «todo eso es inaceptable para los balances de los bancos». Según este economista, «hace poco, una estadística apuntaba que al 8% de los propietarios de una vivienda les restaba más dinero por pagar que su precio», aunque está convencido de que «son muchas más».

García-Montalvo tiene clarísimo que efectuar a estas alturas de la crisis la dación en pago con carácter retroactivo «es imposible para el sistema financiero español».

Por su parte, la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) asegura que «en la actualidad, no sería viable, ya que sería necesario reformar, entre otras normas, el Código Civil y la Ley Hipotecaria, que regulan la responsabilidad hipotecaria. En nuestro ordenamiento jurídico, el hipotecado responde con todo su patrimonio para saldar la deuda» en cuestión.

El portavoz de Vivienda de CiU aclara que su grupo político no

pide «que sea con carácter retroactivo, porque jurídicamente sería complejísimo, pero sí para los nuevos hipotecados». Añade, a simismo, que han «trabajado con los afectados para buscar la mejor solución con multitud de instrumentos».

Nuevos préstamos

«Lo que queremos», precisa, «es que, a través alguna modificación de la ley, se pueda cambiar la posición de los jueces para que estos tengan más en cuenta a los más necesitados y que haya más ayudas para los desahuciados». Dicho esto, habrá que pensar en el futuro, en aquellos potenciales compradores de vivienda cuya financiación tenga que ser necesariamente a través de un crédito hipotecario.

José García-Montalvo se muestra precavido al apuntar que la dación en pago «se podría discutir para los nuevos préstamos». «Habría que mirar las consecuencias. En los últimos años, los bancos han dejado todo el riesgo en manos de las familias, me refiero al riesgo de las subidas de interés y al riesgo de la subida de precios. En el sistema americano estos riesgos los asume el banco, aun-

que ahora no pueden», reflexiona García-Montalvo.

En el apartado legal, en Convergencia i Unió apuntan que están «estudiando una proposición de ley, pero sólo es el principio». Si ven la solución, pondrán la ley. «Tratamos de definir varios casos en los que se pueda proce-

Según la Asociación Hipotecaria Española, la implantación de la dación en pago «no protege al usuario». «Al intentar beneficiar a unos pocos, los que no pueden pagar, esta medida afecta a todos los que pagan, que son la inmensa mayoría, que verían perjudicada su situación», expone.

secutivos efectos negativos en el mercado de títulos hipotecarios».

Y pensando en el futuro, habría que ver «cómo afectaría la pérdida de la garantía a las futuras emisiones, a la disponibilidad del crédito, a su precio y al porcentaje de financiación del valor del inmueble».

¿Algo más que una fórmula?

Podrían arbitrase muchas fórmulas para proteger al usuario. Eso piensan al menos en la CECU, cuyo portavoz destaca que «una de ellas, que en algunos casos se ha puesto en marcha, es la posibilidad de que una vez que el comprador manifiesta que no puede seguir afrontando la hipoteca, pueda seguir en la vivienda pagando un alquiler barato por un tiempo a determinar». Según esta misma asociación de consumidores, así, «la propiedad del piso no cambia de dueño y cuando el comprador manifieste que puede hacerse cargo de nuevo del pago de la hipoteca se volvería a la situación de partida». Y debe hacerse de manera que «el dinero que se paga durante el tiempo del alquiler debería restarse de la deuda total». «Para que esto tenga visos de realidad, debe incluirse en el contrato hipotecario como una posibilidad al alcance del comprador, sin que el banco pueda rechazarlo», concluyen.

der a la donación en pago», explica Pere Macias, que es consciente de que «con la crisis, el tema está en la calle, pero hay que ejercer la dación en pago sin generalizar, sin que haya mecanismos perjudiciales y en los que se proteja el riesgo del ciudadano».

Advierten que la posición de rechazo del Gobierno responde a dos negativas fundamentales. Por una parte, porque «afectaría a la cartera y la alteración de las condiciones contractuales que significaría modificar las garantías de forma retroactiva, con sus con-

Comparación

Lejos de pensar que el sistema financiero está en peligro, Adrià Alemany apunta que «el Gobierno obra con falta de rigor porque las entidades financieras siempre acaban con beneficios».

Y cree que «con toda esta situación, al final, nadie va a querer comprar una casa si todo el riesgo es para la gente más vulnerable».

Expone un ejemplo sobre la situación actual de miles de familias al comparar sus posibilidades con las de las compañías en crisis: «Paradójicamente, las empresas en quiebra se pueden acoger a concurso de acreedores, pero



las familias en paro se quedan sin la casa y tienen que seguir pagando su deuda, y en muchos casos, la deuda contraída supera el préstamo inicial».

Sobre las nuevas hipotecas, en la Organización de Consumidores y Usuarios apuntan que «si se aprobara la dación en pago, los bancos reducirían aún más la financiación, solicitarían más avales, darían menos hipotecas y a unos intereses más altos».

Por su parte, el catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra opina que en un futuro a más largo plazo, la aplicación de una hipotética dación en pago redundaría en que «el bienestar ge-

«Los bancos han dejado todo el riesgo en manos de las familias»

Para los préstamos antiguos «la única fórmula es la refinanciación»

neral sería mejor, porque el mercado tendría más precaución», pero «eso sí», advierte José García-Montalvo, «sólo podrían pagar unos cuantos y, por tanto, sería negativo de manera individual».

Con todo, este profesional apunta alguna solución y dice que «para los préstamos antiguos, la única fórmula es la refinanciación». «Para los nuevos», argumenta, «se podría plantear, pero habría que dar garantías para el pago, y siempre que el tipo de interés fuera fijo. En suma, que sólo se contemplara la dación en pago en casos de desempleo o circunstancias muy concretas».

Y es que son algunas de las posibilidades que aportan especialistas en la materia de cara a ofrecer una mayor protección al usuario en caso de dificultades económicas que acaben en embargo. De hecho, la CECU recordaba que alguna de estas fórmulas ya se ha puesto en práctica.