Dacions

José García Montalvo

Catedràtic d'Economia

Universitat Pompeu Fabra

El tema de la dació en pagament, o que la devolució de l'habitatge serveixi per a cancel·lar el deute, torna a estar d'actualitat. Tant el parlament espanyol com el català discutiran el tema. No queda clar si les propostes existents volen canviar les condicions de les hipoteques futures o també les passades. Per motius de brevetat em referiré a les possibilitats d'obligar a acceptar dacions sobre hipoteques ja concedides. Quines possibilitats legals existeixen? La primera és una reinterpretació de les lleis. Aquesta via no té sortida per molt que un jutge de l'Audiència de Navarra dictés un auto moral obligant a acceptar una dació com pagament d'un deute. A les dues setmanes altres jutge de la mateixa Audiència dictava una resolució contrària i fidel a la legislació vigent. La llei és tan clara que no admet interpretacions. Cas contrari es generaria inseguretat jurídica i diferència en el tractament (depenent del jutge que et toqui). La segona possibilitat seria que la subhasta de l'habitatge en lloc de sortir pel 50% del valor inicial de taxació fora per un 70% o un 80%. Aquesta solució és legalment possible doncs afectaria a les execucions futures. La tercera possibilitat és poder demostrar que bancs i taxadores van pactar per a augmentar el preu de taxació i, per tant, havia un vici en el contracte original. Aquesta opció és la utilitzada en EUA per a demandar als bancs pels seus acords amb les agències de rating en el tema del subprime. Jo seria més partidari d'incentivar canvis en les condicions de les hipoteques que forçar dacions sobre contractes ja signats. Les conseqüències d'obligar a acceptar dacions desestabilitzarien encara més al sistema financer espanyol i, al final pagarien justs (els contribuents que hauria de salvar els bancs) per pecadores (els sobreendeutats).

Daciones

José García Montalvo

Catedrático de Economía

Universitat Pompeu Fabra

El tema de la dación en pago, o que la devolución de la vivienda sirva para cancelar la deuda, vuelva a estar de actualidad. Tanto el parlamente español como el catalán discutirán el tema. No queda claro si las propuestas existentes quieren cambiar las condiciones de las hipotecas futuras o también las pasadas. Por motivos de brevedad me referiré a las posibilidades de obligar a aceptar daciones sobre hipotecas ya concedidas. ¿Qué posibilidades legales existen? La primera es una reinterpretación de las leyes. Ésta vía no tiene salida por mucho que un juez de la Audiencia de Navarra dictara un auto moral obligando a aceptar una dación como pago de una deuda. A las dos semanas otros juez de la misma Audiencia dictaba una resolución contraria y fiel a la legislación vigente. La ley es tan clara que no admite interpretaciones. Caso contrario se generaría inseguridad jurídica y diferencia en el tratamiento (dependiendo del juez que te toque). La segunda posibilidad sería que la subasta de la vivienda en lugar de salir por el 50% del valor inicial de tasación fuera por un 70% o un 80%. Esta solución es legalmente posible pues afectaría a las ejecuciones futuras. La tercera posibilidad es poder demostrar que bancos y tasadoras pactaron para aumentar el precio de tasación y, por tanto, había un vicio en el contrato original. Esta opción es la utilizada en EE.UU. para demandar a los bancos por sus acuerdos con las agencias de rating en el tema de los subprime. Yo sería más partidario de incentivar cambios en las condiciones de las hipotecas que en forzar daciones sobre contratos ya firmados. Las consecuencias de obligar a aceptar daciones desestabilizarían todavía más al sistema financiero español y, al final pagarían justos (los contribuyente que tendría que salvar los bancos) por pecadores (los sobreendeudados).