



# *Sin dación también hay fórmulas*

## ANÁLISIS

José García Montalvo

Dejemos de engañarnos. No hay forma jurídica de hacer retroactiva la dación obligatoria en pago sin conculcar gravemente el principio de seguridad jurídica. La solución solo puede ser la renegociación de las condiciones hipotecarias, la posibilidad de transformar el contrato en un alquiler o la dación voluntaria aceptada por ambas partes. Estas prácticas, a juzgar por los comentarios esta semana de la agencia Fitch, son muy comunes en la banca española. Si se quieren aumentar los incentivos de la banca a aceptar daciones voluntaria-

mente se podría subir hasta el 80% el porcentaje del valor de la vivienda en una potencial adjudicación por el banco en caso de subastas sin concurrencia. Esta sencilla modificación de la LEC no supondría retroactividad puesto que afectaría a los procesos futuros.

Otra forma de hacer más atractiva la dación frente a la ejecución sería modificar su fiscalidad. En general las daciones tributan dos veces por el ITP mientras las ejecuciones solo tributan una vez, beneficiándose del remate a calidad de ceder, y lo hacen al valor de ejecución.

De cara al futuro no hace falta nueva legislación. El artículo 140 de la LH permite realizar hipotecas con dación, aunque su utiliza-

ción en el pasado haya sido prácticamente nula. Obviamente, el que quiera una hipoteca con posibilidad de dación tendrá que pagar un tipo de interés superior y recibirá un crédito menor, caso de recibirlo.

Al final si se necesitara un crédito por el 80% del valor de la vivienda y una hipoteca con dación solo concede el 50%, sería necesario pedir un crédito personal por la diferencia lo que nos devolvería a la situación actual pero con un coste de formalización más elevado. Lo que haría falta es una fórmula barata y simple que regule las insolvencias familiares.

**José García Montalvo** es catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra.