

Estás en: [Inicio](#) > [Actualidad inmobiliaria](#) > [REPORTAJES](#) > **La dación hipotecaria, ¿la solución justa?**

## Actualidad inmobiliaria

- [Noticias](#)
- [Vivienda](#) | [Estadísticas](#) | [Alquiler](#) | [Local](#) | [Hipotecas](#) | [Más actualidad](#)
- [Reportajes](#)
- [Entrevistas](#)
- [Opinión](#)
- [Blogs](#)
- [Guías](#)
- [Ayudas a la vivienda](#)

## REPORTAJES

# La dación hipotecaria, ¿la solución justa?

21 de Febrero,  
2011

Valoración:  
☆☆☆☆☆  
0 (0 votos)

4 Comentarios

[🖨](#) [✉](#) [📄](#) [🔍](#) [A+](#)  
[A-](#)

**C. GARCÍA-PANDO** - La crisis económica y la ‘burbuja’ inmobiliaria han causado estragos entre las personas que estaban pagando una hipoteca. El [significativo crecimiento](#) de ejecuciones hipotecarias, tanto en 2009 como en 2010, es una prueba evidente de que **el actual sistema hipotecario está ahogando a una gran parte de la población** que se ha visto atrapada por unas circunstancias fatales, como la pérdida del empleo o el encarecimiento del nivel de vida.

Ante este gran número de personas afectadas (familias enteras en paro, con no sólo embargada la casa sino sus propios bienes), muchos sectores de la sociedad han planteado cambiar el funcionamiento actual de los préstamos hipotecarios para evitar el callejón sin salida donde se encuentran muchos españoles. **“Desde la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) defendemos que la vivienda es un derecho no un negocio”**, afirma una de las portavoces de PAH, Lucía Martín. “Los poderes tienen que tomar cartas en el asunto para que todos pueda acceder a una vivienda con posibilidades reales”, añade.

## Garantías reales, no personales

La posibilidad de adoptar el modelo por el que se rigen los préstamos hipotecarios en Estados Unidos ha sido la opción más reclamada desde muchos sectores sociales. **Responder a los préstamos hipotecarios con la garantía real, (esto es, el bien hipotecado), en lugar de con garantías personales** (bienes y propiedades) es el cambio que demandan los que abogan por una reforma de la Ley Hipotecaria.

**“El ‘principio de responsabilidad patrimonial universal’ (garantías personales) pertenece a una época antigua de nuestro derecho**, muy proteccionista con el acreedor, pero injusta con el consumidor”, apunta Luis R. Díaz-Chirón Suarez, director general de Mediatoris, un despacho multidisciplinar especializados en la mediación financiera, “por tanto, necesita tener sus límites, para no permitir situaciones de insolvencia perdurables durante el tiempo, en particular y en algunos casos, para toda la vida”.

No obstante, desde la esfera política gobernante del PSOE se muestra una rotunda negativa a aceptar este nuevo modelo. Tal y como aclaró el ministro de Fomento, José Blanco, no cabe la posibilidad [ni siquiera de estudiar su puesta en vigor](#). Desde la Agencia Negociadora de Productos Bancarios, **el director del Gabinete de Estudios, Pedro Javaloyes, apuesta por la negociación previa al contrato de la hipoteca con el banco**: “Aunque creo que el sistema hipotecario actual protege quizás más al banco, creo también que debemos mejorar nuestra capacidad de negociación con las entidades a la hora de pedir un crédito, porque se pueden conseguir muchas tan o más importantes como la garantía”.

Recientemente, se ha abierto una brecha desde el ámbito judicial. El pasado 25 de enero la Audiencia provincial de Navarra dictó una sentencia donde [se aplicaba de facto la dación de pago](#) al quedar saldada la deuda hipotecaria de una familia con la entrega de la casa. Las razones apeladas por el juez que aprobó el auto señalan que **el banco había tasado la vivienda por una cantidad que satisface con creces la deuda hipotecaria** que recaía sobre la familia. Asimismo, arguyó que la crisis económica que ha dejado en paro y sin ingresos a muchas familias es responsabilidad de la “mala praxis del sistema financiero”.



### NOTICIAS RELACIONADAS

- [El Congreso votará sobre la dación de pago en las hipotecas](#)
- [El mercado hipotecario mejorará ligeramente en 2011](#)
- [¿Qué hacer si eres extranjero y te embargan la casa?](#)

### Palabras clave

[dación de pago](#), [deuda hipotecaria](#), [Hipotecas](#), [préstamo hipotecario](#), [saldar deuda hipotecaria...](#)

## ¿Se darían menos hipotecas?

Tras el revuelo y la difusión mediática de esta polémica sentencia, tanto la banca como algunos sectores políticos empezaron a expresar públicamente su negativa y a tildar de “injusticia social” este dictado. **La futura contracción del crédito ha sido uno de los argumentos más expuestos por las voces contrarias.** Según el ministro de Justicia, “nadie presta si sabe que no va a recuperar lo prestado” y según el BBVA “dejaría de tener sentido” la celebración de las subastas de bienes hipotecados.

“**El argumento de la contracción del crédito me parece un poco cínico, porque todos estos años han estado concediendo hipotecas de cualquier manera**”, declara Lucía, “deberían permitir que muchas familias pudiera empezar de cero y tener más recursos y para no caer en la exclusión social, sin nómina y sin nada en propiedad”. Desde la Agencia Negociadora de Productos Bancarios, Javaloyes argumenta que “ha sido el hambre voraz de crédito de los bancos lo que ha creado la burbuja hipotecaria. Dieron muchísimo dinero a personas con capacidad de reembolso dudosa, y con porcentajes de valor de tasación superiores al 100 por 100”.

Por otro lado, el sistema de las subastas de las casas incautadas por los bancos también levanta muchas ampollas, ya que **en muchos casos los bancos se quedan con los inmuebles hipotecados a mitad de precio por adjudicación en subastas desiertas y luego les siguen exigiendo el resto de la deuda al embargado.** “El ejemplo de este particular clama al cielo. El banco reclamaba al hipotecado L. M. unos 200.000 euros basándose en su casa tasada que salió a subasta por la entidad Caixa Catalunya. El banco se la quedó por 100.000 euros en la subasta y a él le seguían reclamando 45.000 euros, más los intereses, que en conjunto hacen otros 100.000 euros más. Además, ahora la entidad ha puesto en venta este inmueble en un portal inmobiliario muy conocido y la venden por 173.000 euros, es decir, que les sale el beneficio neto de 135.000 euros. Lo que sacan de beneficio es increíble. Es una vergüenza y nos parece totalmente indignante y abusivo”, cuenta Lucía.

“En esta situación, el problema no es que el acreedor se adjudique el inmueble por el 50% de su valor, el problema es que se lo adjudica por el 50% del valor de tasación, **lo venda en ocasiones por encima del precio de adjudicación y de la deuda contraída y persiga al deudor primitivo**, reclamándole la cantidad pendiente”, reflexiona Díaz-Chirón, “eso es inmoral”.

## Brecha por la vía judicial

**La posibilidad de crear jurisprudencia ha esperanzado a muchos de los afectados.** Lo que habían negado los gobernantes al pueblo ha sido concedido desde la esfera jurídica. Un segundo caso en el Juzgado de Primera Instancia Número 44 de Barcelona también ha saldado una deuda hipotecaria con la entrega de la casa y según reza el auto, el juez argumenta que: “es evidente que la petición de la continuación de la ejecución solicitada por la parte ejecutante no es procedente, dado que la parte ejecutante ha logrado la satisfacción de su crédito mediante la adjudicación del bien, por lo que la pretensión se muestra abusiva para el presente caso concreto”, se justifica en el texto jurídico.

Sorprendentemente, semanas más tarde de la sentencia de la dación de pago, surgió un segundo auto dictado por la Tercera Audiencia provincial de Navarra que sentenció la pena contraria en otro caso distinto pero similar. En el mismo aludía al anterior, dictado por la Segunda Audiencia: “**no se alcanzan a comprender las razones**” por las que el **Juzgado de Instrucción dictó el anterior auto**, “máxime cuando en su resolución afectan al principio de seguridad jurídica en cuanto alteran el marco normativo y las bases sobre las que se asienta en España el sistema de garantía hipotecaria”.

El desconcierto que ha supuesto esta serie de acontecimientos ha sumido a los afectados y a la opinión pública en un estado de polémica e incertidumbre. No obstante, **por fin se ha abierto una posible brecha para conseguir aplicar la dación de pago en los préstamos hipotecarios** por la vía judicial para llegar a instaurarlo de forma legislativa. Desde la Plataforma de los Afectados por la Hipoteca califican como “lamentable que sea desde un juzgado y no en las cortes legislativas donde se vislumbre una posible salida para las miles de familias inmersas en un proceso de ejecución hipotecaria. Es un síntoma más de una democracia débil que ha claudicado frente al poder y el chantaje de las entidades financieras”.

## Soluciones alternativas

Estados Unidos ha sido uno de los países que aunque han sido de los más afectados por la crisis inmobiliaria, también han sido uno de los que antes han salido de ella. No quita qué pensar que EEUU tiene un sistema hipotecario que se rige por las garantías reales y la dación de pago en la deuda hipotecaria. “**Dar en pago o limitar la deuda al valor del inmueble incentiva un procedimiento más rápido, menos costoso**”, afirma Díaz-Chirón, “la vivienda se entrega rápidamente y existe la oportunidad de venderla en menos tiempo”.

No obstante, los expertos opinan que la diferencia con España es que en la nación estadounidense se ha reconocido antes el problema y se han aplicado las medidas necesarias a tiempo. “En Estados Unidos se ha reconocido la existencia del problema y se han tomado medidas rápidamente. **Aquí nos negamos a ver la realidad y ahora se está haciendo lo que debió haberse hecho hace dos años**”, explica Javaloyes. “El valor de los inmuebles ha bajado mucho antes y de manera más drástica en Estados Unidos, mientras que en España, como las grandes inmobiliarias son los bancos la frase “no tengo prisa por vender” que han hecho suya, se ha convertido en el principal problema para dinamizar la economía”, añade Díaz-Chirón.

No obstante, Pedro Javaloyes recuerda que existen otras posibles soluciones extra judiciales beneficiosas, aparte de la dación de pago, para ambas partes y que eliminan el problema de seguir con la deuda: “no pensemos que es rentable para el banco llenar su balance de viviendas embargadas”. Como señala el director ejecutivo de Mediatoris, **el artículo 140 de la ley hipotecaria, permite limitar los efectos de la reclamación judicial de la hipoteca al valor de la finca hipotecada:** “Basta con que se negocie con el banco la inclusión de esta cláusula. El banco a su vez, se protegerá, valorando adecuadamente el inmueble, estableciendo márgenes adecuados de endeudamiento, favoreciendo un flujo de crédito de calidad”.

La vivienda es una de las necesidades básicas de los ciudadanos, por tanto, debe ser un bien accesible a todo el mundo y además, un negocio rentable y equitativo que beneficie a ambas partes. **La limitación del poder de las entidades bancarias y la responsabilidad de las Administraciones públicas para impedir el abuso de unas cláusulas con derechos extralimitados** es una de las máximas que debe ser respetadas en el sistema hipotecario. La creación de unas normas legislativas justas con las dos partes es la clave para dinamizar el sector inmobiliario, así como la economía española.

[Comentarios \(4\) Dejar un comentario](#)



1. vidal tello  
Febrero 21st, 2011 at 14:28 | [#1](#)  
[Responder](#) | [Citar](#)

yo esto y pasando por un caso similar el banco me propone la dación hipotecaria mi deuda es de 170 mil y quieren quedarse la casa pagando 120 mil eso quiere decir que me quedaría el resto para pagarlo durante unos 20 años