

LA DACIÓN EN PAGO COMO MEDIDA DE PROTECCIÓN PARA DEUDORES HIPOTECARIOS

1.- ANTECEDENTES.

Las circunstancias económicas y sociales excepcionales existentes actualmente en España motivadas por la grave crisis económica y financiera que ha ocasionado múltiples situaciones de auténtica alarma social, han dado lugar a un amplio movimiento político y social que afecta, entre otras materias, al mercado laboral y al mercado económico- financiero.

Como consecuencia de ello, y al influir en cuestiones de gran sensibilidad para las personas y para la sociedad en general como es la dificultad e incluso imposibilidad para gran número de personas de hacer frente a los pagos de los préstamos hipotecarios que gravan sus viviendas domicilio familiar habitual, la Administración Pública y diversos agentes sociales se han puesto en marcha para tratar de aliviar la situación de determinados deudores hipotecarios.

Por ello se dictó el Real Decreto Ley nº 6/2012, de 9 de marzo, de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios sin recursos, que entró en vigor el 11 de marzo de 2012.

Posteriormente se ha tramitado una Iniciativa Legislativa popular que se trató en el Congreso de los Diputados en febrero/2013 con la aportación de entorno a 1.5 millones de firmas; y más recientemente se ha dictado la Ley nº 1/2013, de 14 de mayo, en vigor desde el 15.05.13 de gran trascendencia en esta materia.

En relación con ello, y sobre la nulidad de cláusulas abusivas en títulos ejecutivos (principalmente la escritura notarial de los préstamos con garantía hipotecaria), se ha publicado también la importantísima sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, nº 241/2013, de 09.05.13, que interpreta la Directiva Comunitaria 93/13/CEE del Consejo de 05.04.93.

Con la finalidad de aliviar la situación de quienes se encuentran en situación de este drama social (personas en situación de “especial vulnerabilidad” o en “umbral de exclusión” dice la Ley), la referida Ley 1/2013 establece una serie de medidas de protección para los deudores hipotecarios que considera que estos como los consumidores en general se encuentran en una situación jurídica inferior a las entidades que se dedican profesionalmente a la concesión de préstamos hipotecarios.

Esta consideración ya se contemplaba en la citada Directiva 93/13 y se venía reflejando en múltiples sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, desde la de fecha 27.06.00 hasta las más recientes de 21.02.13 y 14.03.13.

Entre las medidas establecidas legalmente para la protección de los deudores hipotecarios podemos relacionar las siguientes:

- Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables.
- Mejoras en el mercado hipotecario.
- Fortalecimiento de la protección del prestatario en la comercialización de los préstamos hipotecarios, con especial afectación a la problemática de los tipos de interés de las denominadas “cláusulas suelo y techo”.
- Modificación del procedimiento de ejecución hipotecaria.
- Modificación en algunos términos del Real Decreto Ley 6/12, ya citado.
- Como Anexo se publica el denominado “Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual”, que modifica en algún detalle el anterior Código que aprobó el RDL nº 6/2012.

2.- LA DACIÓN EN PAGO DE LA VIVIENDA HABITUAL.

Responde esta figura al auténtico CLAMOR POPULAR en estos momentos que requiere que se aplique esta figura para los deudores hipotecarios que no puedan pagar su préstamo.

La dación en pago es una figura contractual recogida desde tiempo muy antiguo en el derecho español, por lo que no es algo extravagante aunque sí inusual. Existen referencias a la misma en diversos artículos del Código Civil, aunque no existe una definición clara ni una regulación detallada de la misma.

Consiste en líneas generales en la cesión o donación de un bien que una persona realiza en favor de su acreedor en pago de la obligación que les une; por ello la dación solo puede efectuarse si ambos están de acuerdo, de forma que el deudor no puede obligar al acreedor a recibir una cosa distinta de la debida aun cuando fuere de igual o superior valor que ésta.

Si el acreedor la acepta el deudor quedaría liberado de responsabilidad por el importe adeudado.

A esta figura hace referencia el ya referido "Código de Buenas Prácticas" que contiene, entre otras medidas a favor del deudor hipotecario, la dación en pago de la vivienda habitual como medida sustitutiva de la ejecución hipotecaria.

Relacionamos brevemente sus elementos principales:

- Quienes pueden acogerse: los deudores situados en el denominado umbral de exclusión, entendiéndose por tal las circunstancias señaladas en el art. 8.2 de la referida Ley 1/2013 (familias numerosas, unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo o en la que alguno de sus miembros tenga discapacidad declarada superior al 33%, en situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente, o bien en la que un miembro sea menor de tres años; que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos del conjunto familiar, como situaciones más importantes).
- Quienes además de dichas circunstancias no le sea posible la reestructuración de su deuda hipotecaria o medida complementaria (por ejemplo, quita en el capital pendiente de amortización).
Es decir, que la dación en pago constituye un "último recurso" para liberarse de la deuda.
- Efecto de la dación: la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros por razón de dicha deuda.
- El deudor podrá permanecer durante dos años en la vivienda en concepto de arrendatario si así se pactara entre ambas partes.
- Podrá pactarse también la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda salvo que se encuentre en trámite el procedimiento de ejecución o que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

3.- CARÁCTER DEL "CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS".

Hay que tener en cuenta lo siguiente:

- 1.- Esta figura es de adhesión voluntaria por parte de las entidades que realicen de forma profesional la actividad de concesión de préstamos hipotecarios.

- 2.- Su aplicación será a préstamos para la compra de viviendas cuyo precio de adquisición oscile en unos importes que están en función del padrón de población del municipio en cuestión.
- 3.- No será de aplicación obligatoria a entidades no adheridas ni a deudores ni a contratos fuera del ámbito de aplicación de esta normativa.
- 4.- Las entidades crediticias que deseen su adhesión lo comunicaran a la Secretaria General del Tesoro y de Política Financiera, y se publicará en el BOE. Una vez adheridas, les será de aplicación obligatoria este Código.
- 5.- Las entidades adheridas garantizarán la máxima difusión de dicho Código entre sus clientes.
- 6.- El cumplimiento de este Código será supervisado por una Comisión de Control de once miembros, en la que participa la Administración General del Estado, el Consejo General de Notariado, la Asociación Hipotecaria Española, el Consejo de Consumidores y Usuarios, y otras asociaciones no gubernamentales que realicen labores sociales.

4.- CONCLUSIONES

- 1.- La dación en pago de la vivienda familiar habitual es el "último recurso" de las personas en situación de próxima a la exclusión social.
- 2.- Independientemente de que la figura de la dación en pago pudiera tener algunas consecuencias no deseables, resulta positivo que se haya establecido una regulación jurídica concreta ante el clamor popular de la sociedad en favor de esta figura.
- 3.- Podría haberse realizado otra regulación más completa y de carácter obligatorio para todas las entidades crediticias y no dejarse a la facultad de las mismas de adherirse al denominado "Código d Buenas Prácticas".
Pero dada la complejidad de esta materia quizás hubiera sido precipitado abordarla en mayor profundidad en estos momentos, porque pensamos que todo ello requiere una más completa reflexión entre el legislador con los distintos agentes sociales, para decidir posteriormente en consecuencia.