



Universidad
Politécnica
de Cartagena



LA CRISIS ECONOMICA Y LA DACION EN PAGO COMO SOLUCIÓN

Curso 2012/2013

Autora: Inés Bernal Belijar

Director: M^a Camino Ramón Llorens

Titulación: Grado en Administración

y Dirección de empresas

Cartagena, Julio de 2013

ÍNDICE

ÍNDICE

	Pág.
1. Introducción	7
2. Inicio de la crisis económica (2007-2008)	8
3. El sector de la construcción y el inicio de la crisis en España	11
4. Cronología de la crisis y rescate financiero	14
5. Situación financiera post-rescate.....	17
6. Consecuencias de la crisis económica en España.....	19
7. Revisión de la Ley Hipotecaria en España	22
7.1. Un primer intento de solución al alto nivel de desahucios: el código de buenas prácticas	23
7.2. Segundo intento. Nueva ley hipotecaria (Ley 1/2013)	25
8. La dación en pago	28
8.1. Introducción.....	27
8.2. Posibles ventajas y desventajas de la dación en pago en España	28
8.3. ¿Le interesa al banco la dación en pago?.....	29
8.4.1 Caso práctico 1. Hipoteca de 200.000 € a 30 años al 4,2% nominal....	32
8.4.2 Caso práctico 2. Hipoteca de 100.665 € a 24 años al 4,2% nominal....	33
8.5. Consecuencias de la dación en pago.....	34
9. Propuestas alternativas a la dación en pago.....	39
10. Coste actual y requisitos de un préstamo hipotecario.....	40
11. Conclusiones	42
12. Bibliografía.....	45

ÍNDICE DE GRÁFICOS

	Pág.
GRÁFICO 1	8
GRÁFICO 2	9
GRÁFICO 3	12
GRÁFICO 4	16
GRÁFICO 5	17
GRÁFICO 6	18
GRÁFICO 7	19
GRÁFICO 8	20

ANEXOS

	Pág.
ANEXO I.....	48
ANEXO II.....	49

INTRODUCCIÓN

1. INTRODUCCIÓN

La situación económica que estamos viviendo está teniendo consecuencias devastadoras, que han afectado a todos los ámbitos, tanto al sector financiero (por ejemplo, el sector de las cajas de ahorro está formado en la actualidad por 13 entidades frente a las 45 que lo integraban en 2007), como al empleo, a la subida de precios, de tasas, de impuestos y la bajada de salarios, pérdida de derechos laborales, entre otros.

El objetivo del presente Trabajo Fin de Grado es señalar las principales causas que nos han conducido a la actual situación económica. Revisamos su evolución en EEUU, Europa y en particular en España. Estudiamos sus consecuencias principales y la hipoteca y a dación en pago, como alternativa al problema de los desahucios.

Este Trabajo Fin de Grado habla de la Crisis económica, de la Ley hipotecaria y de la dación en pago, ofreciendo cifras reales de la situación actual con respecto al desempleo, a la aportación del sector de la construcción al PIB, a los activos tóxicos, a los tipos de interés sobre hipotecas, entre otros. Se incluyen ejemplos y casos prácticos basados en casos reales, cuyos datos han sido obtenidos de fuentes como el INE, EPA, Banco de España y Banco Santander entre.

El Trabajo se estructura en 12 apartados. En los cinco primeros apartados se describe el inicio de la crisis global, cómo se inicia en España, su cronología, sus consecuencias en España y las medidas tomadas por nuestro Gobierno para hacerle frente. En los cinco siguientes apartados se estudia la Ley Hipotecaria en España y sus modificaciones; también se estudia la dación en pago, su ventajas y desventajas, y casos prácticos basados en datos reales.

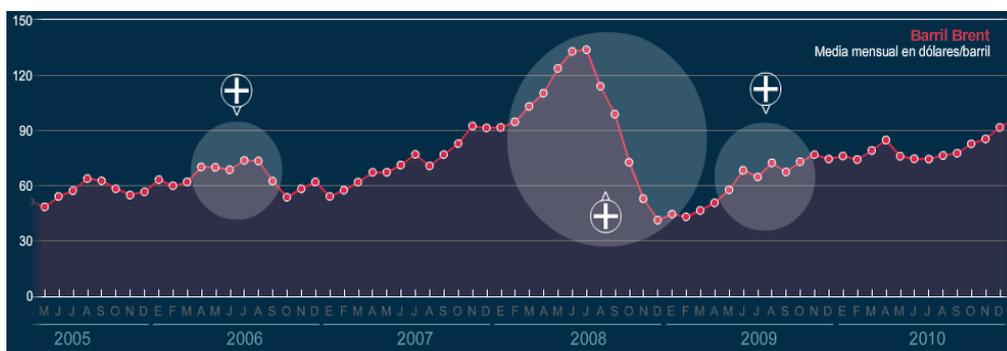
Y para acabar están las conclusiones, a las cuales he llegado después de leer y haberme documentado para hacer este Trabajo.

2. INICIO DE LA CRISIS ECONÓMICA (2007-2008)

Tras cinco años de elevada liquidez en el mercado financiero (Álvarez, 2008), el 14 de septiembre de 2007, la empresa de gestión de activos financieros e inversiones *LehmanBrothers* se declara en quiebra, debido principalmente a los efectos provocados por los productos financieros conocidos como hipotecas *subprime*¹. La bancarrota producida, que alcanza los 613.000 millones de dólares (430.000 millones de euros), es la mayor de la historia hasta el momento, hecho que provoca un colapso del sistema financiero en EEUU. Esta crisis económica rápidamente se propaga al resto de sistemas financieros del mundo, por culpa de la alta dependencia existente entre todos ellos. Por este motivo, ésta se ha catalogado no sólo como “la primera crisis financiera global de la historia” (Garrido-Torres, 2012), sino como “la más virulenta que se haya registrado” (Greenspan, 2010)

Al otro lado del Atlántico y a pesar de la solidez mostrada por los principales indicadores macroeconómicos de algunos estados miembros, es a finales de 2007 cuando la Eurozona empieza a mostrar signos de debilidad económica, observada a partir de una reducción del consumo que viene motivada por un crecimiento progresivo de los precios de las materias primas, especialmente del petróleo, que se extendería hasta mediados de 2008 (gráfico 1).

Gráfico 1. Evolución media mensual en dólares de Barril Brent

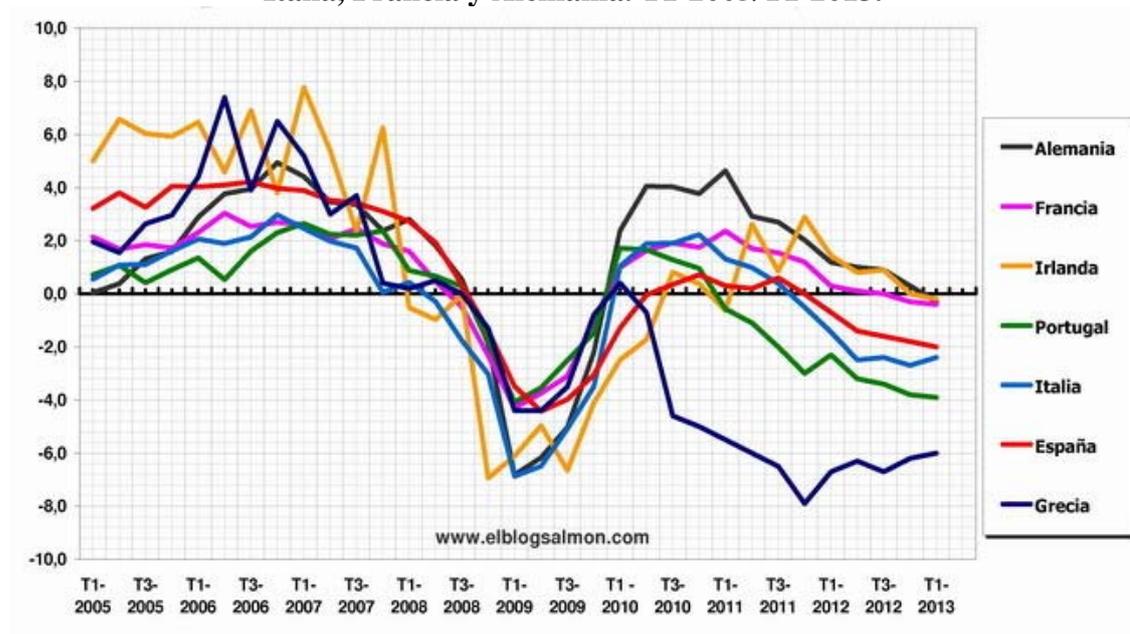


Fuente: Ministerio de Industria, Turismo y Comercio

¹ Según Arantzazu (2011), “las hipotecas de alto riesgo, conocidas en Estados Unidos como *subprime*, son un tipo especial de hipoteca, preferentemente utilizado para la adquisición de vivienda, y orientada a clientes con escasa solvencia, y por tanto con un nivel de riesgo de impago superior a la media del resto de créditos”.

Pero lo peor aún está por llegar. En el primer trimestre de 2008 se confirma la situación de incertidumbre en la que empiezan a encontrarse las economías de la Eurozona. Para el tercer trimestre de ese mismo año todas las grandes economías de la zona Euro se encuentran en recesión, situación que toca fondo en el tercer trimestre de 2009 (gráfico 2).

Gráfico 2. PIB trimestral interanual de Grecia, Irlanda, Portugal, España, Italia, Francia y Alemania. T1-2005/T1-2013.



Fuente: El Blog Salmón

Al mismo tiempo, los mercados, cada vez más conscientes de la situación financiera, desconfían de la solvencia de los grandes bancos estadounidenses y europeos, lo que empeora de tal forma la situación, que tanto los gobiernos como los bancos centrales tienen que tomar medidas para garantizar parte de las pérdidas generadas por los activos tóxicos ó absorber las entidades con más dificultades (Garrido-Torres, 2012). Un ejemplo de ello ocurre en Europa, donde Irlanda se ve forzada a rescatar al *Anglo Irish Bank*, que había sido señalado el año anterior como el mejor banco del mundo por la consultora *Oliver Wyman*, junto con otros tres bancos más.

La magnitud de la crisis, la persistencia de sus efectos y el ingente volumen de fondos públicos que ha sido preciso movilizar para tal fin ha impulsado una reforma en profundidad del marco regulador del sector financiero (Garrido-Torres, 2012).

3. EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y EL INICIO DE LA CRISIS EN ESPAÑA

La evolución del sector español de la construcción puede considerarse arrítmico, comportándose como factor de animación en los años de expansión y de declive en los de recesión (Carreras-Yañez, 1992). A pesar de las diversas etapas de auge (1970-1974), crisis (1975-1984) y recuperación (1985-1990) sufridas por el sector (Carreras-Yañez, 1992), éste ha sido clave para la economía española, principalmente durante la última década, llegando a aportar en torno al 8% del Producto Interior Bruto (PIB) al conjunto de la producción nacional, ocupando el segundo lugar después del sector servicios. Además, el sector se convierte en una de las principales fuentes generadoras de empleo, constituyendo alrededor del 24% del total de ocupaciones creadas entre 2005 y 2006 en los distintos sectores productivos españoles, según la Encuesta de Población Activa (EPA). Por otra parte, diversos factores como el crecimiento del turismo, el aumento de la demanda de viviendas en zonas urbanas e industriales y el crecimiento de la renta de la población, no sólo influyen positivamente en la evolución del sector, sino que fomentan la especulación en los precios de la vivienda, y convierten este sector en un importante destinatario del ahorro².

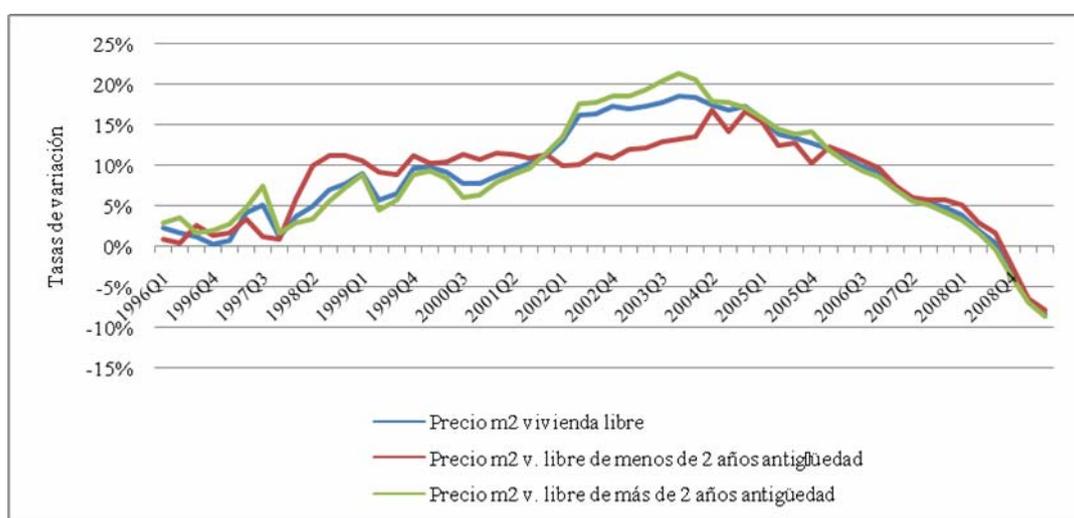
Aprovechando la coyuntura que brinda esta situación, al igual que los sistemas bancarios europeos, los grandes bancos españoles emprenden un importante proceso de expansión internacional centrado especialmente en Ibero América (Garrido-Torres, 2012). Asimismo, las cajas de ahorro aprovechan el sector del mercado doméstico ampliando su red de sucursales, lo que les permite ampliar sus fuentes de ingresos al expandirse a nuevos segmentos de negocio, convirtiéndose en las principales proveedoras de fondos en las actividades de promoción, construcción y adquisición de viviendas (Garrido-Torres, 2012). Aunque los bancos siguen una política similar, no alcanzan los niveles de las cajas de ahorro, razón por la cual

² Estudio del sector de la construcción. Proyecto C20020196.

también acaba siendo menor su grado de exposición al riesgo inmobiliario (Garrido-Torres, 2012).

Como aspecto negativo, este boom de demanda inmobiliaria lleva aparejadas subidas importantes en los precios de la vivienda, superiores al 150% en relación con el nivel de 1995, punto mínimo de la fase de recesión anterior (Alonso-Pérez y Furio-Blasco, 2010) (gráfico 3).

Gráfico 3: Tasas de variación anual del m² construido. (Datos cuatrimestrales)



Fuente: Alonso-Pérez y Furio-Blasco (2010). INE.

El exceso incontrolado de oferta crediticia por parte de las entidades financieras, unido a unas “tentadoras” condiciones de financiación, provoca que los demandantes de vivienda y los prestamistas asuman riesgos excesivos y se apoyen en unos tipos de interés extraordinariamente reducidos y por un prolongado periodo de tiempo. Asimismo, conforme el precio de la vivienda asciende, los préstamos *subprime* se hacen más atractivos para los inversores (Greenspan, 2010).

Con el estallido de la crisis financiera en EEUU en 2007, todo este sistema se desmorona, debido a que los grandes bancos alemanes y americanos que prestan a

las entidades financieras españolas restringen el flujo crediticio. Como consecuencia, las grandes empresas inmobiliarias españolas ven limitado su acceso a la financiación, provocando una caída de la venta de viviendas. Todo ello causará a su vez una subida muy importante del nivel de desempleo, a consecuencia de la gran cantidad de población activa dedicada a este sector.

4. CRONOLOGÍA DE LA CRISIS Y RESCATE FINANCIERO

Bancos y cajas cierran 2011 con más de 180.000 millones de euros en activos tóxicos, de los que más de 100.000 son créditos problemáticos y unos 85.000 millones son pisos, oficinas, solares, promociones y otros activos recibidos por impago de deudas. En su informe de estabilidad financiera, el Banco de España cifra en 184.000 millones el volumen de activos inmobiliarios potencialmente problemáticos (créditos morosos, subestándar y activos adjudicados³).

Las actuaciones del Gobierno de Zapatero durante este año están centradas en dos reformas financieras en las que se endurecen los requerimientos de provisiones respecto a la situación anterior. Una de las medidas consiste en la creación de un fondo de reestructuración y ordenación bancaria, conocido con las siglas de FROB, dotado inicialmente con 9.000 millones de euros. Esta cantidad alcanza los 15.000 millones antes del estallido de la crisis de Bankia, en mayo de 2012. A esta cuantía hay que sumarle el gasto soportado por el Fondo de Garantía de Depósitos de Entidades de Crédito (FGDEC), que queda con un patrimonio negativo de 2.025 millones de euros a finales de 2011, tras el rescate de la CAM (Caja de Ahorros del Mediterráneo).

En noviembre de 2011 se produce un cambio de gobierno que aplica reformas en el mismo sentido a las practicadas por el ejecutivo socialista. La explosión de la crisis de Bankia⁴ reduce aún más el margen de maniobra de las autoridades españolas. El cierre de los mercados de emisión con una prima de riesgo que alcanza los 600 puntos, la necesidad de reducir el déficit público y la negativa del Banco Central Europeo a prestar su apoyo, no deja más alternativa que activar la ya prevista intervención del Fondo Europeo de Estabilidad Financiera (Garrido-Torres, 2012).

³ El crédito subestándar es como se llaman a los créditos que, aunque no sean morosos, se teme que no vayan a pagarse. Esta calificación la otorga el Banco de España en función de unos criterios variables.

Activos adjudicados: activos asignados al acreedor como cobro de una deuda impagada.

⁴ Se trata de un banco de gran dimensión nacido de la fusión del negocio financiero de siete cajas de ahorro

El 9 de junio de 2012 el gobierno español anuncia su intención de solicitar en breve ayuda financiera para sanear su sistema bancario al Eurogrupo, que muestra ese mismo día su disposición favorable a prestar hasta 100.000 millones de euros. Finalmente el gobierno retrasa hasta el 25 de junio la solicitud formal de la asistencia financiera, haciendo falta un mes más para conocer el *Memorandum of Understanding on Financial-Sector Policy Conditionality (MoU)*, esto es, las condiciones del rescate.

En julio 2012, la Unión Europea concede el primer tramo de ayuda a España por valor de 30.000 millones de euros, dirigido a situaciones de emergencia para instituciones financieras en riesgo. Entre otras cosas se acuerda la categorización de los bancos españoles en cuatro grupos: Grupo 0, bancos que no necesitarán ayuda ante la degradación de sus activos; Grupo 1, bancos actualmente intervenidos por el FROB; Grupo 2, bancos cuya degradación de activos les hará demandantes de ayudas públicas; Grupo 3, aquellos bancos que podrán continuar con capital privado evitando las ayudas públicas (Garrido-Torres, 2012).

Asimismo, se incluye una tercera reforma donde, además de elevar los requisitos de solvencia, se contempla segregarse los activos tóxicos de las entidades en un “banco malo⁵” y abre por primera vez la puerta a liquidar bancos inviables.

El Gobierno aprueba el 31 de agosto 2012 el Real Decreto Ley 24/2012 de Reestructuración y Resolución de Entidades de Crédito (para cumplir con los requisitos exigidos por el MoU). Además de explicar con claridad los pasos que deben seguirse para proceder a la liquidación o a la reestructuración de las entidades bancarias, el texto regula la denominada actuación temprana. Este procedimiento se aplicará a las entidades que incumplan o se espera que incumplan los requerimientos de solvencia, liquidez, estructura organizativa o control interno.

⁵ El banco malo es una sociedad, que actúa como fondo para la reestructuración de los activos financieros, encargado de comprar los activos tóxicos de los balances de los bancos rescatados. En España se ha llamado SAREB.

El 28 de septiembre 2012 se hacen públicos los resultados del test de estrés realizado por *Oliver Wyman* y *Roland Berger*⁶a los 14 principales grupos bancarios españoles: siete grupos bancarios alcanzan el capital mínimo exigido en el escenario más adverso. Los siete restantes, presentan unas necesidades adicionales de capital de 59.300 millones de euros si no se consideran los procesos de fusión en marcha ni los activos fiscales diferidos, y de 53.745 millones en el caso contrario. Como es previsible, las cuatro entidades nacionalizadas (Bankia, CatalunyaCaixa, Novacaixagalicia y Banco de Valencia) acaparan el grueso (86%) de las necesidades de capital (Banco de España) (gráfico 4).

Gráfico 4. Necesidades de capital después del efecto fiscal. En millones de euros



Fuente: Banco de España

⁶*Oliver Wyman* (Estados Unidos) y *Roland Berger* (Alemania) son consultoras multinacionales elegidas para evaluar la cifra total del rescate de la banca.

5. SITUACIÓN FINANCIERA POST-RESCATE

La decisión del Gobierno español de solicitar el rescate lleva a las entidades financieras a someterse a auditorías independientes encargadas por el Ministerio de Economía. El resultado de esas auditorías es que el volumen de créditos dudosos se dispara entre junio y julio de 2012. Así, en este periodo, la tasa de morosidad ha pasado del 8,9% al 9,76%, lo que significa que las entidades tienen la friolera de 169.330 millones en préstamos cuya recuperación es más que difícil (ver gráfico6).

Gráfico 5. Evolución de la morosidad durante el año 2012



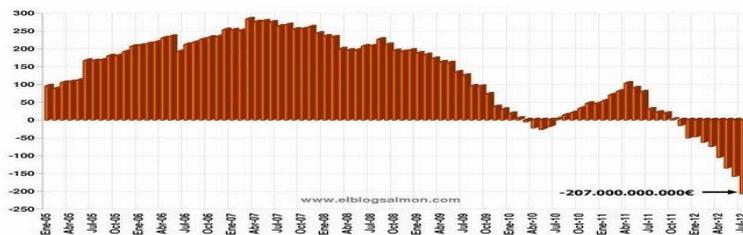
Fuente: Banco de España

La mayor parte de la culpa de este incremento de los créditos dudosos está en el sector inmobiliario. La actividad relacionada con el ladrillo, según datos disponibles a cierre de junio de 2012 y publicados también por el Banco de España, reflejan que el sector es responsable del 60% de toda la morosidad con 78.582 millones.

Del total de la cartera, los cuatro bancos nacionalizados (BFA-Bankia, Catalunya Banc, NCG Banco y Banco de Valencia) han disparado hasta los 75.000 millones de euros en el primer semestre del 2012 el volumen de activos considerados “potencialmente problemáticos” del sector. Este epígrafe agrupa a los morosos, a los que presentan algún tipo de riesgo y a los inmuebles canjeados a cambio de impagos.

Otro problema añadido es la llamada “fuga de capitales”. Un nuevo récord bate la retirada de dinero de la banca española en julio de 2012. Según datos del Banco Central Europeo, esta cantidad alcanza 74.228 millones de euros. Lo relevante es que según estos datos, la banca española ha perdido más de 207.000 millones de euros en los últimos 12 meses, como se aprecia en la gráfica siguiente.

Gráfico 6. Evolución anual de los depósitos en la banca española (en miles de millones de euros)



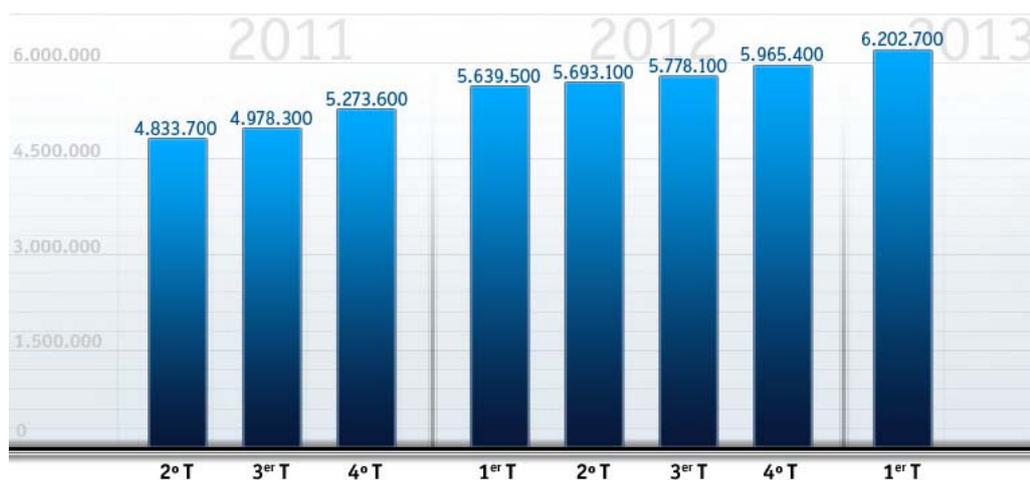
Fuente: El Blog Salmón

6. CONSECUENCIAS DE LA CRISIS ECONOMICA EN ESPAÑA

Sin ningún tipo de duda, la destrucción masiva de empleo ha sido la consecuencia más visible de esta crisis.

Según la Encuesta de Población Activa correspondiente al primer trimestre de 2013 la cifra de desempleo en España alcanza los 6.202.700, lo que se corresponde con una tasa del 27,16%, como se observa en el gráfico.

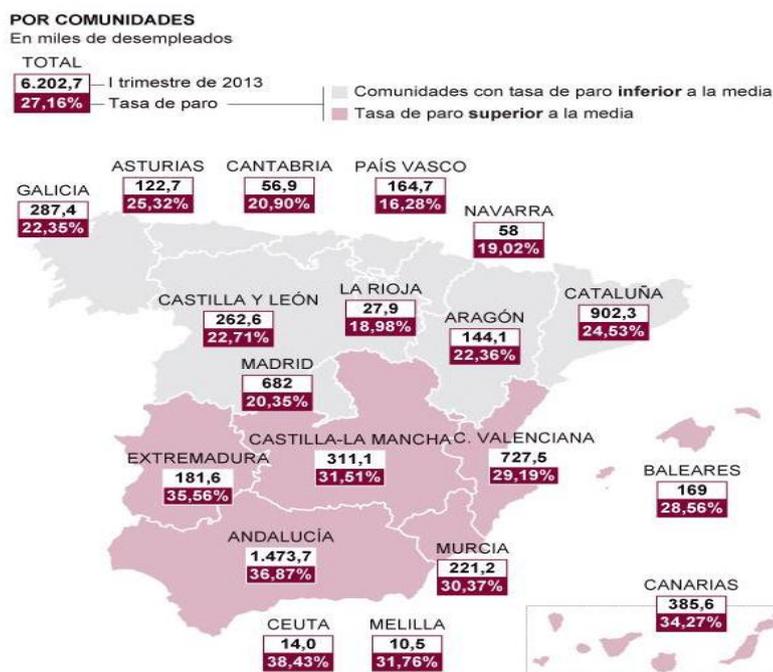
Gráfico 7. Paro en España



Fuente: INE

Las características del país hacen que se observen grandes diferencias entre la tasa de paro de las distintas comunidades. Como ejemplo de ello encontramos el País Vasco con una tasa del **16,28%** y Andalucía que, sin embargo, ronda el **37%** (gráfico 9).

Gráfico 8. Nivel de paro por Comunidades Autónomas



Fuente: INE

Lo peor de toda esta situación es el hecho de que los datos de desempleo se disparan aún más si nos centramos en el paro juvenil (menores de 25 años), que según el INE se eleva hasta el 57%, lo que anula las expectativas de emancipación de los jóvenes. Por otro lado, el número de hogares con todos sus miembros en paro alcanzó 1.906.100 en el primer trimestre del año, un 3,95% más con respecto al trimestre anterior.

Asimismo, el sector de la construcción, uno de los principales motores del empleo, se ha resentido enormemente, provocando el cierre del 50% de las agencias inmobiliarias y llevando a la quiebra gran número de empresas constructoras, como consecuencia de la contracción del consumo.

Esto se hace especialmente palpable en los datos sobre la firma de nuevas hipotecas obtenido en marzo de 2013, donde apreciamos una caída del 34,1% con

respecto al primer trimestre de 2012, en parte justificadas, por las desaparecidas deducciones por compra de vivienda.

La disminución del número de habitantes, consecuencia de la inmigración, el aumento de la emigración y la caída de la natalidad, reduce de manera significativa también la demanda de vivienda.

7. REVISION DE LA LEY HIPOTECARIA EN ESPAÑA

Otro de los grandes problemas que vienen soportando los españoles desde el inicio de la crisis es el hecho de que la Ley Hipotecaria española se ha demostrado desfasada e injusta con los hipotecados, pues data del año 1946, e incluye cláusulas que se han declarado abusivas desde el Tribunal de Justicia Europeo. Entre ellas destaca la cláusula suelo, la cual no permite reducir la cuota mensual de la hipoteca a pesar de la bajada del precio del dinero, o el establecimiento de elevados tipos de interés de demora, alcanzando éstos en algunos casos el 30% TAE.

También destaca un problema relacionado con los artículos 105⁷ y 140⁸ de dicha ley, sobre todo después la burbuja inmobiliaria, pues son los propietarios extranjeros insolventes que carecen de arraigo nacional los que se están beneficiando de ellas: sus bienes son su único patrimonio, de modo que si no pueden pagar la vivienda, se le aplicaría el art. 140 LH, pues el 1911 del Código Civil no alcanza más allá del inmueble hipotecado. No es justo que de facto juegue para la población inmigrante el artículo 140 LH y la población autóctona queda sujeta al artículo 105 LH.

Como se ha comentado anteriormente, la crisis económica ha conducido a un elevado nivel de desempleo, y consecuentemente a la bajada o desaparición de los ingresos de cientos de miles de familias en España. Todo esto apoyado en la ley

⁷Artículo 105 de la LH: La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo mil novecientos once del Código Civil (art. 1911 del Código Civil: Del cumplimiento de las obligaciones, responde el deudor con todos sus bienes presentes y futuros)

⁸Artículo 140 de la LH: No obstante lo dispuesto en el artículo ciento cinco, podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados. En este caso, la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor. Cuando la hipoteca así constituida afectase a dos o más fincas y el valor de alguna de ellas no cubriese la parte de crédito de que responda, podrá el acreedor repetir por la diferencia exclusivamente contra las demás fincas hipotecadas, en la forma y con las limitaciones establecidas en el artículo ciento veintiuno.

hipotecaria vigente al inicio de la crisis, ha provocado que el número de desahucios en el país haya superado la cifra de 400.000 de 2007 a 2012.

Toda esta situación ha llevado a que incluso, el Consejo General del Poder Judicial haya instado a la reforma de dicha ley.

7.1. Un primer intento de solución al alto nivel de desahucios: el código de buenas prácticas

El 10 de marzo de 2012 se publica en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes para la protección de deudores hipotecarios sin recursos. Este modelo se diseña a través de un “Código de Buenas Prácticas”, al que voluntariamente podrán adherirse las entidades de crédito y otras que, de manera profesional, realicen la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

En la citada normativa se establecen distintas medidas conducentes a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de aquellos que no pueden atender al cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los préstamos o créditos hipotecarios concertados para la adquisición de sus viviendas. No obstante, la norma sólo extiende su aplicación a las hipotecas constituidas para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de ciertos valores dependiendo del número de habitantes donde estuviera ubicada (ver anexo I). Además se establece la aplicación exclusiva a los deudores que se encuentren en el umbral de exclusión y cuyos contratos de préstamo o créditos garantizados se encuentren vigentes a 11 de marzo de 2012. En este sentido, la norma contempla requisitos que deben concurrir para encontrarse en el umbral de exclusión (ver anexo II).

De este modo, el Real Decreto incluye, a través del Código de Buenas Prácticas, tres fases de actuación para la reestructuración de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.

En primer lugar, y como medidas previas a la ejecución hipotecaria, se establece la posibilidad de reestructurar la deuda hipotecaria, a solicitud del deudor, al objeto de alcanzar una viabilidad a medio y largo plazo. No obstante, no podrán formular la solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, siempre que ya se haya producido el anuncio de la subasta. A tal efecto, en el plazo de un mes desde la solicitud, la entidad de crédito ofrecerá al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten las medidas de ejecución, así como la aplicación de las siguientes medidas:

- Carencia en la amortización de capital durante un máximo de cuatro años.
- Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años desde la concesión del préstamo.
- Reducción del tipo de interés a Euribor + 0,25% durante el plazo de carencia.

En segundo lugar, y para el caso de que el plan de reestructuración mencionado anteriormente resulte inviable, es decir, establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 60% de los ingresos que perciba la unidad familiar, los deudores podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización, siendo potestad de la entidad de crédito su aceptación.

En tercer lugar, y como medida sustitutiva a la ejecución hipotecaria, en el caso de que las dos medidas descritas anteriormente resultasen inviables, el deudor podrá solicitar la dación en pago⁹ de su vivienda habitual y, en consecuencia, la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado con la correspondiente cancelación de la deuda. Además, el deudor podrá permanecer durante dos años en la vivienda como arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3% del importe total de la deuda en el momento de la dación, sin perjuicio del interés de demora del 20% en caso de impago de la misma. No obstante, esta medida no será

⁹ La dación en pago suele aplicarse como sistema de pago final por parte del deudor de una hipoteca inmobiliaria a la que no puede enfrentar las cuotas impuestas por el crédito hipotecario establecido y en la que se entrega el inmueble, en vez de dinero, para liberarse de la deuda.

aplicable en los supuestos en los que el deudor se encuentre en un procedimiento de ejecución hipotecaria si ya se ha anunciado la subasta, así como en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

En conclusión, el Real Decreto pretende dar cabida a diversos mecanismos de reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago.

Por otro lado, los bancos que se acojan a este código de buenas prácticas, podrán incluir como gasto fiscalmente deducible las pérdidas derivadas de la dación en pago. Este será el incentivo para que las entidades financieras se acojan a dicho código. Además deberán permanecer un mínimo de dos años.

Según el Ministro de Economía, entre marzo y diciembre de 2012 se presentan 1.500 solicitudes de aplicación de las medidas incluidas en el código de buenas prácticas (reestructuración de la deuda, quita o dación en pago), de las cuales casi 800 fueron aceptadas. En 317 casos se opta por la reestructuración viable de la deuda y en 78 casos se llega a la dación en pago (5,2% del total de solicitudes).

7.2. Segundo intento. Nueva Ley Hipotecaria (Ley 1/2013)¹⁰

Los nuevos cambios aportados por la ley hipotecaria son:

1. Los bancos y cajas deberán aceptar las tasaciones que aporten los clientes siempre que las mismas están realizadas por una entidad homologada.
2. El préstamo máximo no superará nunca el 80% del valor de tasación.
3. El plazo máximo de concesión de hipotecas pasa de 40 a 30 años.

¹⁰ Ley 1/2013, de 14 de Mayo de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

4. Los productos financieros complejos como *swaps*, *floorse* hipotecas multidivisas¹¹ se deben explicar de forma exhaustiva y su aceptación por parte del hipotecado se debe firmar en manuscrito independiente a la escritura de hipoteca.
5. Los intereses de demora máximos pasan a ser de tres veces el precio del dinero, pasando a considerarse en mora un préstamo en el que se ha acumulado el impago de tres cuotas, y no una, como hasta ahora.
6. Una vez ejecutado el inmueble y no habiendo más postores que el propio banco, el mismo se puede adjudicar el inmueble por un 70% del valor de la tasación con la que se concedió la hipoteca (anteriormente 60%).

Sin embargo, estas medidas han sido declaradas insuficientes de cara a las planteadas en la ILP (Iniciativa Legislativa Popular¹²) presentada por la PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca) y que tuvo el apoyo de un millón y medio de firmas, donde se pedía una dación en pago retroactiva a 2007, a todas las familias que han sufrido desahucios a lo largo de estos años de crisis.

En Francia, Reino Unido, Alemania y 11 de los 50 estados de EEUU si el deudor no puede afrontar el crédito, le da la vivienda a la entidad financiera para que la venda o subaste, pero con ello extingue completamente su deuda. Esto es lo que se conoce como dación en pago.

La dación en pago de la vivienda habitual para cancelar la hipoteca puede que no sea la más deseable ni para la entidad financiera, cuya actividad no consiste en adquirir inmuebles, ni para el deudor que se queda sin vivienda. Aunque, con esto, la entidad financiera se libra de tener que acudir a un procedimiento judicial de

¹¹ Swaps: contrato por el cual dos partes se comprometen a intercambiar una serie de cantidades de dinero o bienes en fechas futuras.

Floors: se trata de una opción diseñada para cubrirse de posibles bajadas en el tipo de interés.

Hipotecas multidivisa: El préstamo o crédito hipotecario se pide en varias divisas monetarias. Normalmente las divisas escogidas son aquellas que tienen un tipo de interés bajo comparado con la moneda local, como por ejemplo el yen japonés o el franco suizo frente al euro.

¹² Iniciativa Legislativa Popular: es un mecanismo de democracia participativa; se refiere a la posibilidad amparada en la constitución, de que las personas puedan presentar iniciativas de ley.

ejecución hipotecaria cuya inversión en esfuerzo y tiempo es mayor, y, por otro lado, el deudor ve saldado su crédito.

8. LA DACIÓN EN PAGO

8.1. Introducción

Cuando una persona hipoteca su vivienda con una entidad financiera está contrayendo una deuda a largo plazo por un importe que excede a sus posibilidades económicas presentes. Sin embargo, con sus ingresos actuales y en un contexto económico sin crisis, en el que no es probable que cese en su trabajo, cabe esperar que pueda hacer frente a los pagos derivados de la hipoteca durante el período pactado.

El problema surge cuando estos niveles de ingresos no pueden mantenerse en su cuantía inicial, porque han disminuido notablemente (como por ejemplo sería en caso de un autónomo) o porque han desaparecido (desempleo). Esto le lleva a no poder cumplir con los compromisos de pago adquiridos con la entidad financiera.

Tras un proceso judicial, el banco saca a subasta la vivienda. Si queda desierta la subasta, el banco se la adjudica en el 70% de su valor, y si este importe no cubre la deuda viva en ese momento más los gastos generados, el deudor continúa debiendo a la entidad financiera el resto.

En este caso, si la vivienda embargada no es suficiente, el deudor responde con todos sus bienes presentes y futuros. Así las cosas, lo primero es embargarle la nómina, de modo que, en el mejor de los casos el deudor pierde su casa y le embargan una parte de su nómina, y en el peor, además de perder la vivienda, adeuda al banco una cantidad a la que no puede hacer frente.

Es innegable que vivimos un momento de sobreendeudamiento hipotecario de los consumidores. En tales circunstancias, es fácil que el deudor bancario llegue a una situación en la que le resulte imposible hacer frente los pagos de su hipoteca. Una

alternativa que se le presenta al deudor en tales casos es ofrecer en su lugar bienes por valor equivalente al importe adeudado, es decir, verificar una dación en pago. Según Adán-García, Decana del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, se ha constatado en las oficinas registrales un considerable aumento de daciones en pago de la deuda hipotecaria contraída con las entidades de crédito. Éstas evitan de este modo la morosidad y acudir a la vía ejecutiva¹³.

Sin embargo, dada la posición de desventaja del deudor, esta opción solo es posible cuando la entidad financiera estime que no tendrá pérdidas al acceder a la dación en pago. Para ello los bancos suelen basarse en que:

- 1) El valor actual de la vivienda objeto de la dación en pago no sea mucho menor que el importe de la deuda en ese momento;
- 2) La vivienda esté situada en un lugar apetecible, y por tanto, sea fácil de vender.
- 3) El banco estime que el deudor no podrá de ninguna manera hacer frente a los pagos derivados de la hipoteca. Si además son inmigrantes que quieren volver a sus países de origen, razón de mayor peso para aceptar la dación en pago.

Por tanto, el principal problema de la dación en pago es conseguir que el banco la apruebe, porque hasta el momento no está obligado a hacerlo.

En países como Francia o Estados Unidos se puede entregar la vivienda y saldar la deuda con el banco. En este caso, tanto el deudor como el banco pierden. El primero porque pierde lo amortizado hasta ese momento, además de los gastos inicialmente abonados para la concesión de la hipoteca; el segundo porque no amortiza la inversión que realizó en su momento, pero no ocurre así en el Derecho español.

¹³Si un crédito se declara moroso, el Banco de España impone a las entidades de crédito la obligación de provisionar, es decir, destinar parte de sus recursos a cubrir el riesgo potencial de insolvencia. Con esta solución patrocinada por la Asociación Hipotecaria Española, se consigue no aumentar la tasa de morosidad y que no se modifiquen desfavorablemente los ratios de solvencia.

8.2. Posibles ventajas y desventajas de la dación en pago en España

Una dación en pago al estilo de EEUU podría tener repercusiones negativas en el siguiente sentido:

- 1) Los bancos incrementarían los tipos de interés de las hipotecas con el fin de absorber los riesgos que suponen la dación en pago.
- 2) De igual forma, supondría una disminución del importe máximo de financiación sobre el valor de la vivienda.
- 3) Los bancos también podrían exigir a sus clientes muchas más garantías a nivel de avalistas, seguros, etc.

Sin embargo, la dación en pago puede presentar beneficios a nivel general tales como:

- 1) El precio de la vivienda podría disminuir debido a que el aumento del coste de las hipotecas haría bajar la demanda de las mismas.
- 2) Se acabaría con los desahucios.

Para la Hacienda Pública también puede ser beneficiosa, pues en un breve lapso de tiempo percibe ingresos derivados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) cuando se compra con hipoteca, cuando se entrega el inmueble en pago de esa hipoteca y cuando la entidad financiera pone de nuevo ese inmueble en el mercado (Jiménez-París, 2012).

8.3. ¿Le interesa al banco la dación en pago?

Analizando la dación en pago de forma directa, al estilo de Estados Unidos, vemos que la concesión de una hipoteca supone para la entidad financiera una previsión de

rentabilidad que viene dada por el precio al que se ha concedido la operación y que será (sin tener en cuenta impuestos ni gastos) el tanto “ i ” de interés.

Llamamos “ V_0 ” al capital prestado en hipoteca, que coincide con el 100% la valoración de la vivienda en ese momento, “ a_r ” a las cantidades que periódicamente se le exigen al deudor en cada fracción de amortización (cada mes, trimestre, etc.). En el supuesto de que la operación se realice a interés fijo, la ecuación que identifica la operación es la siguiente:

$$V_0 = \sum_{r=1}^n a_r (1+i_k)^{-r} \quad (1)$$

En estas condiciones, la entidad se asegura una rentabilidad real que debe coincidir, al margen de gastos, con el tanto al que concedió la hipoteca:

$$i_{\text{Efectiva}} = (1+i_k)^k - 1 \quad (2)$$

Pero cuando el deudor de la hipoteca entre en mora y proponga a la entidad financiera la dación en pago, ésta debe calcular qué cantidad ha abonado hasta ese momento el deudor y cuál es el valor de mercado de la vivienda que va a recibir.

El valor del capital amortizado hasta ese momento (momento “ s ”) por el deudor hipotecario se deduce de la siguiente ecuación:

$$V'_0 = \sum_{r=1}^s a_r (1+i_k)^{-r} \quad (3)$$

El valor que recibe la entidad financiera en el momento “ s ” viene dado por la suma del precio que tenga, en ese momento, el bien hipotecado más las cuotas abonadas por el deudor hasta dicho momento.

Si suponemos que la vivienda objeto de la dación en pago ha experimentado una variación de precio del α % (positivo o negativo), la ecuación que va a permitir al acreedor hipotecario calcular su rentabilidad real equivalente a la fracción con se efectuaron los abonos del préstamo hipotecario, viene definida por el valor que se obtenga de “ i_k ” en la siguiente ecuación:

$$V_0 = V_0(1 \pm \alpha)(1 + i_k)^{-s} + V'_0$$

sustituyendo V'_0 por su valor,

$$V_0 = V_0(1 \pm \alpha)(1 + i_k)^{-s} + \sum_{r=1}^s a_r(1 + i_k)^{-r} \quad (4)$$

El tanto efectivo resulta de aplicar la ecuación (2) una vez calculado el valor de i_k .

Si la pérdida de valor se considera acumulativa a lo largo del tiempo, la ecuación de la rentabilidad del acreedor viene dada por:

$$V_0 = V_0(1 \pm \alpha)^s(1 + i_k)^{-s} + \sum_{r=1}^s a_r(1 + i_k)^{-r} \quad (5)$$

También puede preguntarse la entidad financiera cual debería de ser el plazo óptimo para recibir la vivienda en dación en pago sin sufrir ninguna merma en su rentabilidad fijada inicialmente.

En este caso debemos calcular “ s ” en las ecuaciones (4) y (5).

Por simplificar los cálculos y dado que los préstamos se conceden en una inmensa mayoría por el sistema de amortización Francés que se caracteriza por réditos y pagos periódicos constantes, las ecuaciones (4) y (5) quedan de la siguiente manera:

$$V_0 = V_0(1 \pm \alpha)(1 + i_k)^{-s} + a \mathbf{a}_{s|i_k} \quad (6)$$

$$V_0 = V_0(1 \pm \alpha)^s(1 + i_k)^{-s} + a \mathbf{a}_{s|i_k} \quad (7)$$

En ambas ecuaciones el cálculo de “s” debe hacerse por aproximación.

En cualquier caso, queda claro que si el valor de la vivienda crece con el paso del tiempo, la rentabilidad de la entidad financiera está asegurada en cualquier momento, pero si éstas bajan, como es el caso actual, y las cuotas abonadas por el deudor de la hipoteca no son capaces de absorber la disminución del precio experimentado por la vivienda hipotecada, a la entidad financiera no le interesa la dación en pago porque tendría una pérdida segura, que sería tanto mayor cuanto mayor sea la pérdida que experimente el bien hipotecado.

8.4. ¿Le interesa al banco la dación en pago? Casos prácticos

A continuación se muestran dos ejemplos prácticos donde aplicar la dación en pago y sus resultados.

8.4.1. Caso práctico 1. Hipoteca de 200.000 € a 30 años al 4,2% nominal

Una entidad financiera concedió hace 5 años y 3 meses una hipoteca de 200.000 € sobre el 100% del precio de una vivienda al 4,2% nominal, amortizable en 360 mensualidades constantes¹⁴. Hoy, el deudor no puede satisfacer las mensualidades de la hipoteca y solicita de la entidad financiera que acepte la vivienda como dación en pago. El precio de la vivienda en estos momentos ha experimentado una caída del 30%.

¹⁴ Hemos tomados estos datos para el ejemplo porque era la media de la hipoteca hace 5 años según el INE.

Las cuotas mensuales que habrá satisfecho el deudor serán:

$$200.000 = a \mathbf{a}_{\overline{360}|0,0035} \rightarrow a = 978,0343 \text{€}$$

Si la dación en pago se produce a los 5 años y 3 meses de iniciada la operación, la ecuación de su rentabilidad vendrá dada por:

$$200.000 = 978,0343 \mathbf{a}_{\overline{63}|i_k} + 200.000(1-0,3)(1+i_k)^{-63} \quad (8)$$

$$i_{12} = 0,0001504 \rightarrow i_{\text{Efectiva}} = 0,18\%$$

La entidad financiera habrá conseguido una rentabilidad efectiva del 0,18%, frente al 4,28% fijado inicialmente¹⁵.

El plazo óptimo para recibir la dación en pago, manteniendo constantes las condiciones mencionadas, vendrá del cálculo de "s" en la ecuación (8), fijando como $i_k = 0,0035$:

$$200.000 = 978,0343 \mathbf{a}_{\overline{s}|0,0035} + 200.000(1-0,3)(1+0,0035)^{-s}$$

$$s \approx 13 \text{ años y } 5 \text{ meses}$$

Efectivamente, a los 13 años y 5 meses (después de abonar 161 mensualidades) la rentabilidad real de la entidad financiera será del 4,28% fijado inicialmente.

8.4.2. Caso práctico 2. Hipoteca de 100.665 € a 24 años al 4,2% nominal

$$100.665 = a \mathbf{a}_{\overline{288}|0,0035} \rightarrow a = 555,36 \text{€}$$

$$^{15}0,0428 = \left(1 + \frac{0,042}{12}\right)^{12} - 1$$

Si la dación en pago se produce a los 5 años y 3 meses de iniciada la operación, la ecuación de su rentabilidad vendrá dada por:

$$100.665 = 555,3633 a_{\overline{63}|i_k} + 100.665(1-0,3)(1+i_k)^{-63} \quad (8)$$

$$i_{12} = 0,0008844 \quad \rightarrow \quad i_{\text{Efectiva}} = 1,066 \%$$

La entidad financiera habrá conseguido una rentabilidad efectiva del 1,066%, frente al 4,28% fijado inicialmente¹⁶.

El plazo óptimo para recibir la dación en pago, manteniendo constantes las condiciones mencionadas, vendrá del cálculo de “s” en la ecuación (8), fijando como $i_k = 0,0035$:

$$100.665 = 555,36 a_{\overline{s}|0,0035} + 100.665(1-0,3)(1+0,0035)^{-s}$$

$$s \approx 10 \text{ años}$$

Efectivamente, a los 120 meses (10 años) la rentabilidad real de la entidad financiera será del 4,28% fijado inicialmente.

8.5. Consecuencias de la dación en pago

Cuando un prestatario logra que la entidad financiera acepte la dación en pago consigue, al contrario que la mayoría de los hipotecados, que la entidad financiera acepte quedarse con su inmueble y a cambio, dar por saldada la deuda en su totalidad (Jorba-Jorba, 2011).

¹⁶ $0,0428 = \left(1 + \frac{0,042}{12}\right)^{12} - 1$

Devolver el piso al banco a cambio de librarse de la deuda hipotecaria, es decir, la dación en pago, no es tan fácil. Además de perder su vivienda, muchas familias se encuentran con una desagradable sorpresa. Fiscalmente, la dación es una compraventa ya que el propietario moroso vende el piso a la entidad bancaria que le prestó el dinero ante notario, por tanto, deben pagar impuestos como si se lucrasen de la operación. Sobre el papel, el patrimonio del hipotecado se ha incrementado y debe pagar al Ayuntamiento y al Estado por estas ganancias (Jiménez-Paris, 2012).

A la deuda inicial, en el momento de la dación se suman los intereses de demora, los gastos notariales, incluidos los de las subastas que su caso se suspendieron, el importe de las refinanciaciones que el propio banco suele ofrecer y demás. Todo ello porque las daciones se consideran un incremento patrimonial.

CONSECUENCIAS FISCALES¹⁷

1. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana – Plusvalía Municipal (IIVTNU).

La primera consecuencia que percibe quien ha conseguido la dación en pago es en el ámbito municipal. Desde el momento en que se otorga la correspondiente escritura pública de dación disponemos de un mes para la liquidación del Impuesto IVTNU, que grava el incremento del valor del terreno en la transmisión de un inmueble. Y transmisión significa tanto compraventa, como donación, como permuta, como herencia, como dación en pago. Y el IIVTNU, a pesar de no tenerse en cuenta en muchas operaciones, no es un impuesto trivial, pues su cuantía puede ser importante.

2. El impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. En el IRPF la dación en pago tiene dos efectos inesperados.
 - a. Ganancia patrimonial.

¹⁷Quincena Fiscal 20, Noviembre II-2011

Es frecuente el caso en que un inmueble adquirido hace años por un valor razonable para la época ha sido hipotecado con posterioridad.

Ejemplo:

- Una pareja adquiere su vivienda en el año 1998 por un valor de 90.000 euros solicitando un préstamo hipotecario por dicho importe.
- Posteriormente, para adquirir un vehículo y financiar parte de la compra de una segunda vivienda, amplía el préstamo hipotecario hasta 300.000€.
- ¿Qué sucederá si se llega a la dación en pago? Supongamos que el inmueble entregado cubre la deuda. Es decir, la dación en pago se llevará a cabo por un valor de 290.000€ (suponiendo que sea el capital pendiente de amortizar).
- Nos encontramos con una ganancia patrimonial (precio de transmisión 290.000€, menos precio de adquisición, 90.000€). Es decir, una ganancia de 200.000€.
- En el ejemplo esta ganancia será de 200.000€, lo que supondrá una tributación de alrededor de 40.000€, aparte de de la plusvalía municipal de la que hablaba en el anterior apartado.

b. Deducciones incorrectamente practicadas por adquisición de vivienda habitual.

Esto ocurre cuando la dación en pago se produce antes de los 3 años, de la compra, ya que para que se consolide la deducción de vivienda habitual debe ser la residencia habitual durante 3 años continuados.

Suponemos ahora otro ejemplo:

- Hace dos años y medio se compra una vivienda por 200.000€ y el préstamo hipotecario es de 170.000€, así que la entidad financiera acepta su entrega por 160.000€ (capital pendiente). En este caso no hay ganancia patrimonial y no tributo por ella.
- Por otro lado, la vivienda se ha utilizado como deducción en la declaración del Impuesto sobre la Renta, en concepto de adquisición de vivienda habitual sobre una

base de 9.015€ anuales (la máxima). No es exagerado pensar que en un año ha pagado, entre capital e intereses, 9.015€ (750€/mes). Por tanto, la desgravación anual practicada asciende a 1.350€. Como lo compré hace dos años y medio, la deducción practicada ha sido por importe de 3.375€. Es decir, he dejado de ingresar a la Hacienda Pública la cantidad de 3.375€.

- ¿Qué pasará con esas deducciones practicadas? Tendré que devolverlas y además con intereses de demora al tipo de interés vigente.

3. El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados (ITPAJD).

Este impuesto lo tiene que pagar el adquirente, es decir, la entidad financiera.

4. El impuesto sobre donaciones.

Puede darse el caso de que la dación del inmueble en pago de la deuda que mantenemos con la entidad financiero o con un particular o empresa se formalice por un valor inferior al de la propia deuda. Es decir, si el capital pendiente de amortizar es de 200.00€ se puede llegar al acuerdo con del acreedor de que el inmueble entregado se valorará en 150.000€, quedando igualmente saldada la totalidad de la deuda. Ello puede ser más frecuente cuando la deuda la tengamos frente a un particular o una empresa diferente de una entidad financiera.

Con la entrega del bien por valor inferior al de la deuda nos encontramos ante una condonación de parte de la misma. La entidad financiera, particular o empresa acreedora nos está condonando una parte de la deuda que habíamos contraído. En el caso del ejemplo sería por un importe de 50.000€. Pues bien, esa condonación debe tributar a la Administración Tributaria competente (Jorba-Jorba, 2011).

9. PROPUESTAS ALTERNATIVAS A LA DACIÓN EN PAGO

- 1)** Crear una entidad que fomente el alquiler social, por medio del parque de viviendas sin venderse que disponen las distintas entidades financieras y que sea de aplicación a las familias más desfavorecidas.
- 2)** Subvencionar los tipos de interés para las familias con más dificultades.
- 3)** Abaratar las comisiones y gastos iniciales de las hipotecas.
- 4)** Crear una sociedad pública, y por tanto imparcial, de quitas que gestione los impagos y las quitas de las hipotecas y que sea la que tome la decisión analizando cada situación particular por separado.
- 5)** En el caso de la dación en pago, arbitrar un sistema de abono de parte de las cantidades entregadas por los deudores a los bancos, de manera que no sea todo pérdidas para los más desfavorecidos.

10. COSTE ACTUAL Y REQUISITOS DE UN PRÉSTAMO

HIPOTECARIO

Datos obtenidos del Banco Santander Central Hispano en casos reales con un tipo de interés el primer año Euribor + 2.75%, revisable anualmente.

En el supuesto de una vivienda media tasada en 125.831 euros haré a su vez dos supuestos, uno con un loan to value¹⁸ de 70% y un segundo con 80%.

Primero; el BSCH concede el 80% del valor de tasación, es decir 1000.665 euros a 24 años. La cuota del primer año ascendería a 507.01 €. Los gastos de notaría del préstamo serían de 3.606€ y los gastos de escritura de compraventa 3.150€, por lo que el primer año pagaríamos un total de 12.384,12€

Segundo; el BSCH concede el 70% del valor de tasación, es decir 88.000 €, en este caso el préstamo a 24 años tendría una cuota mensual el primer año de 443,22€ . Los gastos de notaría ascenderían a 3.453 € y los de escritura de compraventa 3.150€. Por lo que el primer año pagaríamos un importe de 11.618,64€.

En el caso de viviendas situadas en grandes ciudades el importe de la tasación aumentaría notablemente, por eso he tenido en cuenta una tasación no demasiado alta y a la vez no tan baja como la anterior que supone 250.000 euros. Igualmente haré a su vez los supuestos en el que el loan tovalue sean 80% y 70% a 30 años

Primero; el BSCH concede el 80% del valor de tasación, es decir 200.000€. La cuota mensual el primer año sería de 877.01€ con unos gastos de notaria del préstamo de 5.459€ y gastos de escritura de compraventa 4.549€. El primer año el importe total ascendería a 20.532,12€.

¹⁸ El loan to value es la parte del valor de tasación que nos presta el banco, es decir, si la vivienda está tasada en 200.000€ y el banco nos presta 150.000€, el loan to value es 75%.

En el segundo caso en el que conceda el 70% del valor de tasación, es decir, 175.000 euros, la cuota mensual del primer año 767.38€, gastos de notaría 5.018 € y gastos de escritura 4.549€. Un total de 18.775,56€

Con respecto a los requisitos que te exigen para poder aprobar el crédito el BSCH solicita: contrato de trabajo, últimas tres nóminas y deudas que tengas en otros bancos. Con respecto al aval son los mismos requisitos. A veces, en las mismas condiciones a un cliente con 5 años de antigüedad de trabajo se deniega y otro con 2 años de antigüedad se aprueba. Puede ser por deudas que tengan con otras entidades, prestamos que estén pagando y superen la tasa de esfuerzo que va en torno a un 35% del salario mensual y entonces se considere que no va a poder pagar la cuota.....

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES:

Después de haber leído y haberme documentado para hacer este trabajo, no salgo de mi asombro. Es impresionante ver cómo en particular nuestro Gobierno ha movilizado hasta la fecha, cuatro veces más dinero para hacer frente a esta crisis que vivimos, que con todas las crisis bancarias juntas acaecidas entre 1978 y 2004¹⁹ (en concreto 84.000 millones de euros).

El Banco de España tomó medidas como las famosas provisiones genéricas, pero también es cierto que autorizó o permitió otras medidas que aumentaron la burbuja inmobiliaria, como el alargamiento de los plazos de vencimiento de los préstamos, conceder el 100% de la totalidad de los préstamos hipotecarios o el 100% del valor de los inmuebles adquiridos.

La realidad de todo lo que han leído, es que la “crisis” en nuestro país está afectando a todas las personas en mayor o menor medida; que hay muchas familias sin trabajo, sin poder hacer frente a los pagos de la hipoteca y que por ello han perdido sus hogares por desahucio. Son muy pocas las familias a las que se les ha concedido la “dación en pago” y cuando lo han hecho se han encontrado con unos gastos que no esperaban. Ellos son las principales víctimas; compraron su vivienda a unos precios muy altos y ahora no sólo pierden su casa, sino que además arrastran la deuda. Han sido las entidades crediticias las que tasaban los suelos y las viviendas, las que ofrecían el 100% de ese valor de tasación y las que ahora, cuando no puedes pagar vuelven a tasar otra vez la vivienda, pero esta vez a la baja, por lo que su deuda no disminuye.

El Gobierno ha establecido una serie de medidas como “el código de Buenas prácticas”, pero el umbral de exclusión es tan alto, que hasta ahora son muy pocas las familias que han podido acogerse a él.

La Dación de Pago puede ser una solución, pero hay que tener en cuenta que si las entidades crediticias la tuvieran en cuenta, los tipos de interés serían mucho

¹⁹ Según el Fondo de garantía de Depósitos de Establecimientos bancarios, las operaciones de saneamiento bancario llevadas a cabo entre 1978 y 2004 exigieron movilizar 22.118 millones de euros.

más altos, debido al riesgo y no todo el mundo podría acceder a comprar una vivienda, pero por otro lado el valor de la vivienda no sería tan alto.

BIBLIOGRAFÍA

11. BIBLIOGRAFÍA.

Álvarez, J.A. (2008). La banca española ante la crisis financiera, *Estabilidad financiera*, 15, 21-38.

Greenspan, A. (2010). *Rev.econ.inst.* vol.12 no.22 Bogotá Jan./June 2010

Mercados financieros. Estrategia financiera Nº 299, Noviembre 2012

Revista crítica de derecho inmobiliario nº 724, 1043-1214

INE: Notas de Prensa. 27 de Diciembre de 2012

INE: Notas de Prensa 28 de Abril de 2011

Oscar JorbaJorba (2011). Quincena fiscal 20, Noviembre II, 37-46

M^a Consuelo Fuster Asensio(2012). Efectos tributarios de la dación en pago. RCyT. CEF, num 346, 49-88

María Rosario Martín Briceño (2011). Vicisitudes económicas y jurídicas de la dación en pago de activos inmobiliarios como modo de extinción de las deudas pendientes con las entidades financieras. 87(726): 2025-2064

Sergio Nasarre Aznar (2011). Malas prácticas bancarias en la actividad hipotecaria. Revista critica de derecho inmobiliario , 87(727):2665-2737

A.Garrido Torres (2012).Revista de Estudios Empresariales. Segunda época. Num: 2, 5-28

Carreras-Yañez (1992)

Alfonso-Perez y Furio-Blasco (2010)

Informe de Estabilidad Financiera del Banco de España Noviembre del 2012

Boletín Oficial del Estado. Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Marta Arnal (2012). IURE abogados. Requisitos para la dación en pago en deudores hipotecarios

http://www.es.wikipedia.org/wiki/crisis_inmobiliaria_española_de_2008.

<http://www.publico.es/449873/el-gobierno-entierra-la-dación-en-pago-y-solo>

<http://www.es/plataforma de afectados por la hipoteca>

<http://www.cinco dias.com/articulo/economia del 4-5-12>

<http://www.rtve.es/noticias/20120308/parados-podran-evitar-desahucio>

<http://www.rtve.es/noticias/20120309/dacion-pago-sera-ultimo-recurso>

<http://www.lavanguardia.com/economia/20120309/54266344605/gobierno-dacion-pago>

http://economia.elpais.com/economia/2012/03/08/actualidad/1331239662_199030.html

<http://www.elmundo.es/elmundo/2012/02/21/suvienda/1329840613.html>

<http://www.elmundo.es/elmundo/2012/02/22/suvienda/1329907557.html>

<http://www.elmundo.es/elmundo/2012/02/22/suvienda/1329910062.html>

<http://www.elmundo.es/elmundo/2012/02/22/suvienda/1329917375.html>

<http://www.capitalmadrid.com/2012/3/31/0000024968/dación en pago bajo sospecha>

<http://noticias.pisos.com/noticias/vivienda/la-dacion-en-pago-puede-llegar-a-salir-cara/actualidad inmobiliaria>

<http://asistencialegal1.blogspot.com.es/2012/03/dacion-en-pago-real-decreto-ley-6-2012-de-medidas-urgentes-de-proteccion-de-deudores-hipotecarios-sin-recursos.html>

<http://www.laverdad.es/agencias/20121024/mas-actualidad/espana/>

http://es.wikipedia.org/wiki/Daci%C3%B3n_en_pago

<http://www.elmundo.es/elmundo/2012/02/22/suvienda/1329907557.html>

http://www.economia.elpais.com/economia/2012/03/08/actualidad/1331239662_199030.html

ANEXOS

ANEXO I

La norma sólo se extiende a las hipotecas constituidas para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores:

- a) para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 200.000 euros
- b) para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 180.000 euros.
- c) para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 150.000 euros
- d) para municipios de hasta 100.000 habitantes: 120.000 euros.

Para que se hagan una idea del número de habitantes por municipios, he añadido estos valores de algunas ciudades españolas a 1 de enero de 2012 (INE):

Municipio	Habitantes
Albacete	172.472
Alicante	334.678
Almeria	191.443
Oviedo	225.973
Badajoz	152.270
Barcelona	1.620.943
Cáceres	95.668
Cádiz	123.948
Cartagena	216.655
Lorca	92.865
Murcia	441.354
Pontevedra	82.684
Valencia	797.028
Madrid	3.233.527

ANEXO II

Requisitos que se han de cumplir para encontrarse en el umbral de exclusión:

- a) Que el crédito o préstamo garantizado con hipoteca recaiga sobre su vivienda habitual.
- b) Que todos los miembros de la unidad familiar (deudor, cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, e hijos residentes en la vivienda) carezcan de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas.
- c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 60% de los ingresos netos de la unidad familiar.
- d) Que el conjunto de miembros de la unidad familiar carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- e) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma, así como que carezca de otras garantías reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que en todos los garantes concurren los requisitos mencionados en los apartados c) y d).
- f) Para el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar deberán concurrir en ellos los requisitos de los apartados b), c) y d).