



Universidad
Politécnica
de Cartagena



FACULTAD DE
CIENCIAS DE LA
E M P R E S A

U P C T

**EL IMPAGO DE LA DEUDA
CONTRAÍDA EN UN PRÉSTAMO
HIPOTECARIO: ALTERNATIVAS DE
SOLUCIÓN**

**Non-payment of debt on a mortgage loan:
alternative solutions**

Curso 2014/2015

Autora: Paula Estévez Valverde.

Directora: M^a Carmen Lozano Gutiérrez.

Trabajo Fin de Grado para la obtención del título de Graduada en
Administración y Dirección de Empresas.

ÍNDICE

	<u>Pág.</u>
1. RESUMEN.....	4
2. INTRODUCCIÓN.....	5
3. REUNIFICACIÓN DE CRÉDITOS.....	8
4. REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA.....	12
5. DECLARACIÓN DE QUIEBRA FAMILIAR.....	17
6. DACIÓN EN PAGO EN ESPAÑA.....	23
7. DACIÓN EN PAGO EN OTROS PAÍSES EUROPEOS.....	34
8. LA EUROCÁMARA PIDE LA DACIÓN EN PAGO A LOS ESTADOS MIEMBROS.....	41
9. CONCLUSIONES.....	43
10. BIBLIOGRAFÍA.....	46

ÍNDICE DE GRÁFICOS

	<u>Pág.</u>
GRÁFICO 1.....	6
GRÁFICO 2.....	21
GRÁFICO 3.....	23
GRÁFICO 4.....	35
GRÁFICO 5.....	36
GRÁFICO 6.....	38

1. RESUMEN

Este Trabajo de Fin de Grado aborda la problemática actual de las familias que están pasando por un apuro económico que les provoca serias dificultades a la hora de afrontar el pago de su deuda hipotecaria; para ello, realizamos un análisis detallado de la operativa de las posibles alternativas de solución que existen tanto por la vía bancaria o de intermediario financiero, como por la vía judicial, haciendo hincapié en las ventajas e inconvenientes que cada una de ellas presentan, ofreciendo estadísticas sobre la frecuencia de su uso en España. Dedicamos una buena parte del trabajo al procedimiento de dación en pago, ya que, estadísticamente es el recurso más solicitado por las familias, y lo regula una ley hipotecaria que actualmente está generando un importante debate tanto en las esferas políticas como económicas de nuestro país. Una comparativa entre nuestro país con el resto de países de Europa que tienen una larga tradición en la aplicación de la dación en pago, nos permite extraer conclusiones y trazar posibles escenarios futuros.

2. INTRODUCCIÓN

En 2007 se produjo el inicio de la crisis económica de la que todavía no hemos salido y que ha afectado a prácticamente todos los sistemas financieros del mundo. Esta crisis se produjo tras una época de auge en la economía española, en la que una elevada liquidez en el mercado financiero tuvo como consecuencia un incremento en las inversiones (en especial en el sector inmobiliario) lo que provocó una sobrevaloración de los bienes inmuebles, así como un incremento insostenible del endeudamiento.

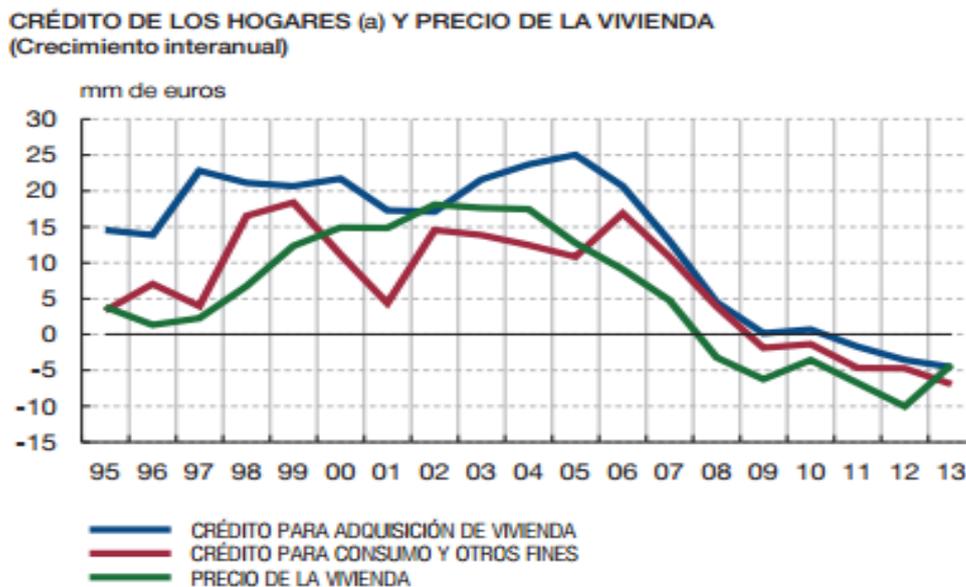
En España la burbuja inmobiliaria tuvo su inicio en 1997 aunque según el Banco de España, el origen de la escalada de precios ya comenzó en un anterior boom inmobiliario que terminó en 1991. Hasta agosto de 2007 se produjo en España una elevación sostenida de los precios superiores al 10% anual y llegando en algunos años hasta cerca del 30% anual según ponen de manifiesto los informes elaborados por el portal inmobiliario español *Idealista.com*.

Durante esos años de auge económico en España, el sector inmobiliario/constructor se convierte en el principal generador de ingresos de las entidades bancarias y principal destinatario de la financiación.

Tras el estallido de la crisis, las entidades españolas ven reducido el flujo de crédito bancario. Esto provoca que las empresas dedicadas al sector inmobiliario dejen de financiarse y se produzca la bajada de ventas en este sector. Debido a la elevada parte de la población activa dedicada a este sector y debido a esta bajada de ventas, el nivel de desempleo en nuestro país aumentó considerablemente. Por otra parte, el exceso cometido por las entidades bancarias a la hora de conceder créditos por cantidades superiores a los valores de tasación de las viviendas, y a personas que no presentaban suficientes garantías, supuso que, tras el estallido de la crisis, se produjera un aumento del

nivel de desempleo procedente de todos los sectores de nuestra economía provocando que muchas de las familias españolas que habían contraído un préstamo hipotecario se encontraran con dificultades para afrontarlo; en consecuencia los índices de morosidad se dispararon, ante lo cual las entidades se vieron obligadas a restringir el crédito tanto a empresas como a familias. En la gráfica 1 se aprecia la caída del crédito al consumo e hipotecario en paralelo a la caída en el precio de la vivienda.

Gráfico 1. El endeudamiento de los hogares.



Fuente: Banco de España

Actualmente, las entidades bancarias están sufriendo las consecuencias de una alta morosidad por parte de sus clientes, por lo que se han visto obligadas a ofrecer alternativas a éstos para solucionar este problema. La descripción de estas alternativas y su valoración desde el punto de vista coste-beneficio, constituye el eje temático del presente trabajo.

El objetivo de este trabajo es el de mostrar el funcionamiento de las diferentes alternativas de solución para afrontar el pago de deuda hipotecaria

ante un apuro económico que pueda provocar resultados verdaderamente dramáticos para el deudor o su aval. También se analizan las consecuencias que conlleva el impago de la deuda hipotecaria tanto en España como en el resto de países europeos, con el fin de analizar las posibles diferencias que existen entre ellos.

La temática abordada en el Trabajo Fin de Grado, resulta muy oportuna en un momento en el que la crisis está poniendo en serias dificultades a muchas familias que no pueden afrontar sus deudas y que, en muchos casos, desconocen los pasos a seguir para llevar a cabo una posible negociación con el banco. La importancia del tema tratado, su actualidad y oportunidad en un momento como el actual, han sido los principales elementos de motivación a la hora de elegir esta temática para mi trabajo.

El trabajo ha sido estructurado en tres partes, en la primera parte se analizan las posibles alternativas de solución ante un impago de deuda contraída en un préstamo hipotecario, como puede ser la reunificación de créditos, reestructuración de la deuda y la declaración de quiebra familiar. En la segunda parte se aborda el tema de de la dación en pago en España y en otros países europeos y, por último, se analiza la petición de la Eurocámara de la dación en pago a los Estados miembros. Finalizamos con unas conclusiones a las que hemos llegado tras el estudio y análisis de las distintas alternativas de solución para el problema de impago de deuda hipotecaria, y una relación bibliográfica de consultas realizadas durante la ejecución del mismo.

3. REUNIFICACIÓN DE CRÉDITOS

Se trata de una opción para facilitar el pago al deudor que presenta dificultades para el pago de sus préstamos y créditos, que consiste en unificar todas las deudas a partir de una cancelación anticipada de las mismas y la apertura de un sólo préstamo cuyas cuotas mensuales serán menores a costa de una deuda pendiente superior y un aumento del plazo de amortización.

Ante una opción de reunificación de créditos hay que tener en cuenta una serie de aspectos, que pueden ser tanto positivos como negativos y que detallamos a continuación:

-Esta alternativa conlleva unos gastos y comisiones que hay que pagar, uno de ellos son los gastos de cancelación, que se tendrán que pagar a la entidad bancaria y se producen debido a la cancelación de los créditos existentes. Además, existen gastos como pueden ser notaría, tasación, gestoría, etc. Estos gastos podrán existir dependiendo de lo pactado en el contrato de cada cliente. Si existieran, estos gastos podrán incluirse dentro de la cuantía de la hipoteca, por lo que engrosaría aun más la deuda y al final el deudor acabará pagando más intereses. También, si la reunificación se realizara a través de una entidad intermediaria, se tendrán que pagar unos gastos a esta entidad por la gestión además, de que una parte de la cuota mensual irá destinada a esta entidad.

-Sin embargo, tiene también una serie de ventajas, siendo la principal la de conseguir que se reduzca la cuota mensual del crédito, con lo que las familias pueden disponer de un alivio económico cada mes. Además, se reduce el tipo de interés medio de la cantidad total de la deuda, que hace que la cuantía al mes se reduzca ya que por ejemplo, las tarjetas de crédito suelen llevar un tipo de interés de entre un 20-25% frente al 5-8% de las reunificaciones.

Por tanto, la reunificación de créditos no es una alternativa “óptima” para el consumidor ya que es una buena opción a corto plazo porque se reduce la cuota mensual, pero a medio y largo plazo supone que se acabe pagando más intereses al incrementarse la cantidad de deuda y el plazo.

A continuación mostramos un ejemplo de reunificación de crédito que apareció publicado en *La Vanguardia*, el 20/01/14, en la que la deuda pendiente es de 93.500 euros y está pagando el deudor cuatro préstamos, asumiendo una cuota mensual de 934 euros (tabla 1).

Tabla 1: Ejemplo de reunificación de crédito

DEUDA	PLAZO DE AMORTIZACIÓN	CAPITAL PENDIENTE	INTERÉS	CUOTA
HIPOTECA	20 años	65.000€	3%	360€
TARJETA DE CRÉDITO		7.000€	18%	212,05€
PRÉSTAMO COCHE	8 años	15.000€	8%	212,05€
PRÉSTAMO PERSONAL	6 años	6.000€	20%	100€

Fuente: La Vanguardia

La reunificación de créditos anterior conlleva una serie de gastos que a modo de referencia resumimos a continuación:

1. Comisión por cancelación de la hipoteca (suele ser del 0,50% para los cinco primeros años y del 0,25% para el resto): 163€
2. Gastos de cancelación (notaría, gestoría, registro de la propiedad y otros gastos): 743€
3. Comisión del bróker o intermediario financiero (3%): 3.045€
4. Comisión de apertura de la nueva hipoteca (2%): 2.030€
5. Gastos de apertura (gestoría, notaría, registro y tasación): 1.000€
6. Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD): 1.015€

- Coste total de la operación: 7.995 euros.
- Deuda pendiente tras la reunificación: 93.500 euros + 7.995 = 101.500

El resultado de la reunificación de créditos es, como podemos observar, una hipoteca final a un plazo de amortización de 35 años y reducir la cuota mensual a 449,42€.

Uno de los principales problemas de la reunificación de créditos es la falta de transparencia en la información del producto que se transmite al cliente, a lo que también contribuye el hecho de que el cliente medio que acude a este producto se encuentra en una posición de debilidad motivada por el hecho de que está pasando por un apuro económico, con lo que la opción de pagar menos al mes es la única que considera al tomar la decisión de contratar el producto, obviando otras consideraciones (más importantes) como el plazo o el tipo de interés a pagar. Por ello, el Gobierno estableció una nueva normativa para regular esta situación, la Ley 2/2009. Una de las medidas es que las empresas que se dedican a la reunificación deberán estar inscritas en un registro

para estas empresas. Además, estas empresas deberán publicar sus tarifas y cumplirlas.

La publicidad debe respetar unos principios, como incluir la TAE en referencia al coste del préstamo y gastos y comisiones que acarrearía la reunificación.

Las empresas intermediarias deberán indicar si trabajan en exclusiva para una o varias entidades o empresas, o si son independientes. Si fueran independientes entonces podrán cobrar comisiones siempre y cuando se ofrezcan al cliente al menos tres ofertas vinculantes.

Los contratos deberán ser más claros, debiendo cumplir las condiciones establecidas en el Orden de Transparencia y además, si el cliente después de la formalización del contrato se arrepintiese, tendría un plazo de catorce días para desistir sin ningún tipo de contraprestación.

4. REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA

Se trata de otra de las alternativas que se puede solicitar cuando el deudor se ve incapacitado a la hora de satisfacer su compromiso con la entidad bancaria. Consiste en renegociar las condiciones firmadas en los préstamos hipotecarios. Por tanto, la reestructuración de la deuda es una renegociación y se puede llevar a cabo llegando a un acuerdo entre el deudor y acreedor.

Existen dos alternativas de reestructuración para poder mejorar las condiciones iniciales de la hipoteca. Estas vías son la novación y subrogación.

Se puede definir una novación como todo cambio que hagamos en un préstamo hipotecario, con posterioridad a su contratación, y que implique un nuevo acuerdo de voluntades de las partes para renegociar el contrato.

La novación permite realizar cambios como por ejemplo, ampliar el importe del capital, debido a que haya una necesidad de financiación. El plazo, también es una de las variables renegociables debido a la crisis actual, en la que los deudores necesitan ampliar el plazo para así poder obtener una disminución de la cuota. Además, otro cambio que se puede realizar a través de una novación es en el tipo de cambio, ya que el deudor puede convertir el tipo de interés de fijo a variable, reducir el diferencial o por ejemplo, también eliminar los tipos de interés mínimos. Se pueden incluir o excluir garantías reales o personales, debido por ejemplo a causas como el fallecimiento, divorcio, etc. Otro aspecto es poder cambiar la divisa de la hipoteca y poder pasar si estuviera formalizada en euros a dólares. Por último, el sistema de liquidación es posible modificarlo, pasando por ejemplo de un método de amortización francés a uno creciente.

Finalmente, las posibilidades que existen son amplias y dependiendo de la variable que el deudor quiera modificar o cambiar, y una vez que la entidad y el deudor han llegado a un acuerdo, los costes variarán. Los gastos que conlleva la novación serían: una comisión por parte de la entidad bancaria, que oscilaría entre el 0% y 1% del capital pendiente de la hipoteca; gastos de notaría, entre el 0,2% y 0,5% del capital pendiente; Registro de la propiedad, que serán el 50% de los gastos del notario; gestoría, cuya cuantía dependerá de la entidad que se contrate y no del valor de la novación, aun así, oscilan entre los 100€ y 150€; tasación, varían según la vivienda, y oscilan entre los 250€ y 350€ y, por último, el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD), que se pagaría únicamente en el caso de que se produjera un aumento de capital, y que oscila entre un 0,5% de la cuantía ampliable, aunque este porcentaje variará dependiendo de la Comunidad Autónoma.

La otra opción es la subrogación hipotecaria, que consiste en llevarse el préstamo hipotecario a otra entidad que ofrezca otras condiciones de tipo de interés y/o plazo del préstamo. Para ello, no es necesario el consentimiento de la entidad de crédito inicial, ni que la posibilidad de amortización anticipada conste en el préstamo hipotecario. No obstante, la entidad de crédito original puede evitar la subrogación si iguala o mejora la oferta de la segunda entidad (lo que se llama “enervar la subrogación”). La entidad acreedora dispone de un plazo para enervar de quince días, a contar desde la notificación notarial, debiendo comparecer ante el notario manifestando su intención, que debe refrendar en diez días hábiles mediante la entrega al deudor por escrito de una oferta vinculante de igualación o mejora (bde.es).

Este cambio de hipoteca de una entidad a otra se conoce como subrogación del acreedor. Para ello, se deberá cancelar la hipoteca en el Registro de la propiedad y, por tanto, no habrá que pagar el Impuesto de Actos Jurídicos

Documentados (IAJD). Otro tipo de subrogación es la llamada subrogación del deudor, que ocurre cuando se cambia el titular de la hipoteca por otro que asume la deuda.

Los gastos que conlleva la subrogación son: la comisión de subrogación, debido al traspaso de la hipoteca a otra entidad bancaria, la comisión será por ley en los primeros cinco años de un 0,5%, y para el resto de 0,25%; gastos de notaría; de Registro de la propiedad y gestoría.

Por otro lado, podemos encontrar la subrogación del préstamo promotor. Es un tipo de subrogación que consiste en el cambio de titularidad del promotor al comprador de la vivienda.

Esta subrogación puede resultar beneficiosa para ambos, ya que el promotor se ahorraría los costes procedentes de la cancelación del préstamo y el comprador por su parte, los gastos de constitución sobre una nueva hipoteca. Sin embargo, los gastos procedentes de la compra-venta de la escritura se mantienen.

Es importante que el comprador antes de iniciar la subrogación del promotor conozca muy bien las condiciones financieras del préstamo ya que asumirá todos los derechos y obligaciones que en su momento, el promotor asumió frente a la entidad bancaria.

El promotor deberá facilitar al comprador toda la información financiera relacionada con el préstamo y el comprador debe de tener en cuenta una serie de aspectos para saber si realmente le interesa la subrogación. Como por ejemplo el tipo de interés del préstamo, ya que es un aspecto importante porque dependiendo de él, la cuota puede elevarse y hacer que la cifra total del préstamo se dispare. Otro aspecto importante es el plazo, ya que si el plazo a devolver el préstamo es amplio, las cuotas mensuales podrán ser menos

elevadas que si el plazo fuera largo, lo que además haría que se pagaran mas intereses. Por último, hay que considerar que la subrogación también conlleva una serie de gastos que aunque suelen ser menores que contratar una nueva hipoteca, en el caso de que se necesite ampliar el plazo o solicitar un mayor importe del total del préstamo, la entidad en ese caso, puede establecer uno nuevos tipos de interés mayores y unos costes elevados que hagan que la subrogación del promotor no sea una buena opción.

Esta operación deberá ser aprobada por la entidad y sólo se podrá realizar el cambio de titularidad o ampliar la cantidad figurada en el préstamo y, por tanto, las condiciones financieras del mismo no se podrán modificar.

Esta operación no podrá ser de obligado cumplimiento y según la normativa vigente se considerarán cláusulas y estipulaciones abusivas las que:

- Obliguen al consumidor a subrogarse en la hipoteca del profesional o impongan penalizaciones en el supuesto de no subrogación.
- Supongan cargar al consumidor con los gastos de documentación y tramitación que por ley correspondan al vendedor, como son los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación).
- Impongan al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el profesional.
- Impongan al consumidor los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda, cuando ésta deba ser entregada en condiciones de habitabilidad.

Antes de tomar una decisión, hay que tener en cuenta una serie de aspectos. A la hora de elegir entre una novación o subrogación hay que tener en cuenta las distintas posibilidades que nos ofrece cada una y plantearse si realmente conviene o no la operación, fijándose sobre todo en los gastos que acarreará dicha aplicación y si resultará o no beneficioso.

En cuanto a los gastos, éstos serán mayores en el caso de la subrogación. Sin embargo, realizar una subrogación resultará menos costoso que cancelar la hipoteca y formalizar una nueva, ya que si se realizara una nueva habría que pagar el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD), lo que supondría un gasto importante para el deudor.

5. DECLARACIÓN DE QUIEBRA FAMILIAR

La quiebra familiar o concurso de acreedores de personas físicas es un procedimiento en el que se interpone una demanda judicial ante el Juzgado, en el caso de que una familia si puede pagar su hipoteca o alquiler pero no puede hacerse cargo del pago de los demás préstamos personales contraídos con la entidad bancaria.

A través del concurso de acreedores se puede conseguir paralizar los pagos, intereses y ejecuciones en curso de los préstamos y tarjetas y además, las entidades no podrán interponer una demanda ante el Juzgado, lo que no significa que la deuda se perdona sino que se ofrecen facilidades para el pago a través de reducciones o mediante el aplazamiento durante cinco años.

El procedimiento podrá ser solicitado por el deudor mediante el concurso voluntario justificando su insolvencia y podrá realizar una declaración anticipada en el caso de que la quiebra sea inminente. El deudor deberá solicitar el concurso en los dos meses siguientes que ha conocido su situación de insolvencia. Además, también podrá ser iniciado por el acreedor mediante el concurso necesario cuando la insolvencia del deudor es actual.

El procedimiento para declararse en quiebra familiar pasa primero por presentar una demanda de parte de un particular o familia, firmada por el abogado y procurador. La paralización de los intereses, pagos y ejecuciones no se conseguirán hasta que el Juzgado admita a trámite la demanda mediante un auto judicial que deberá publicarse en el BOE, en el Registro Público Concursal, en el Registro Civil (en el caso del deudor por persona física), en el Registro Mercantil (en caso del deudor por persona jurídica) y otros registros públicos.

Si finalmente el juez declara el concurso de acreedores, se pasaría a la fase común en la que se establecerá un administrador concursal para intervenir en las cuentas bancarias de la familia determinando la masa activa (bienes ya existentes en el momento de la declaración y adquiridos después de la declaración hasta la conclusión del procedimiento) y pasiva (créditos existentes anteriores a la declaración y aquellos que no sean contra la masa). Además, se determinará la lista de acreedores y la formación del inventario del concursado. Con este informe las partes tendrán que decidir si se establece un convenio o se opta por la liquidación del patrimonio del deudor.

Las actuaciones que se llevan a cabo en la fase común son: las comunicaciones de créditos, el reconocimiento de los créditos, la clasificación de créditos y el informe provisional de la Administración Concursal que podrá ser impugnado por los acreedores si no están de acuerdo con la calificación de los créditos. Si existieran impugnaciones, la Administración Concursal tras resolverlas, emitirá un informe definitivo y se pactará una mensualidad que se destinará a cubrir las necesidades básicas de la familia (derecho de alimentos). Esta mensualidad se extingue en caso de que se opte por la liquidación.

Si finalmente, terminado la fase común, se opta por el convenio, se establecerá una propuesta anticipada u ordinaria de convenio.

Mediante la propuesta anticipada de convenio se puede evitar la constitución de una Junta de Acreedores y que hace que el procedimiento concluya más rápidamente ya que tendrá que ser aprobada por el Juez en los cuatro o cinco meses siguientes a la declaración del concurso y los gastos se reducen considerablemente.

Se realiza mediante comparecencia ante el Secretario Judicial o acta notarial y consiste en que la mayoría de los acreedores del deudor estén de acuerdo con la propuesta presentada.

Finalmente, el deudor deberá cumplir con el acuerdo que se firmó en el convenio, si por el contrario, no se cumpliera, el concurso se reabrirá y, concretamente, la fase de liquidación.

Sin embargo, si se produjera el convenio ordinario en el lugar del convenio de propuesta anticipada, tras la finalización de la fase común y sin haberse solicitado por el deudor la liquidación, se iniciará la fase de convenio ordinario a través de un auto convocando la Junta de Acreedores. Esta Junta estará formada por el deudor, el Administrador Concursal, los acreedores y el Juez y se votará la propuesta presentada por el deudor, que se aprobará si como mínimo el 50% de los acreedores vota a favor de la propuesta. Los acreedores podrán emitir votos en contra o adherirse a una antes de que se produzca la Junta de Acreedores.

Finalmente, el concursado puede pedir que se establezca la fase de liquidación cuando después de haber llegado a un acuerdo de convenio anticipado se ve imposibilitado de cumplirlo, también puede solicitarlo directamente con la declaración del concurso, en caso de que no se apruebe la propuesta anticipada o también se puede pedir en el momento desde la declaración del concurso hasta que se termine el plazo de diez días para impugnar el inventario y la lista de acreedores.

La fase de liquidación se acordará mediante un auto dictado por el Juez y se cumplirá el acuerdo del Plan de liquidación presentado por el Administrador Concursal en el Juzgado. Este plan tendrá de plazo quince días desde la

apertura de la fase de liquidación y contendrá todos los bienes y derechos que transforme el activo en dinero.

Los efectos que se producen en la fase de liquidación son que el deudor queda suspendido de sus facultades patrimoniales, que el derecho de alimentos en caso de persona física cesa, que se nombren Administradores Concursales o se nombran los anteriores, que venzan los créditos concursales aplazados de forma anticipada y la realización de los créditos concursales no pecuniarios en dinero.

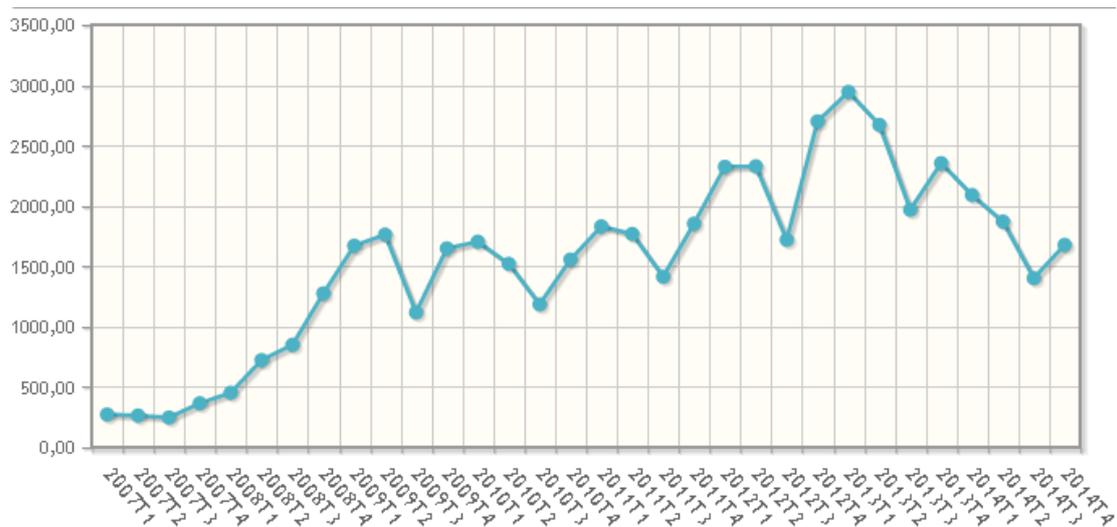
Cuando se termina el concurso, éste puede posteriormente reabrirse, como establece el artículo 179 de la Ley 22/2003 para la Reforma Concursal, debido a que “la declaración de concurso de deudor persona natural dentro de los cinco años siguientes a la conclusión de otro anterior por inexistencia de bienes y derechos tendrá la consideración de reapertura de éste. El Juez competente, desde que conozca esta circunstancia, acordará la incorporación al procedimiento en curso de todo lo actuado en el anterior”. Además, “la reapertura del concurso de deudor persona jurídica concluido por inexistencia de bienes y derechos será declarada por el mismo juzgado que conoció de éste, se tramitará en el mismo procedimiento y se limitará a la fase de liquidación de bienes y derechos aparecidos con posterioridad”.

Los acreedores tienen un plazo de un año desde la resolución del concurso por insuficiencia de masa activa para reabrir el concurso y que se realicen acciones de reintegración.

El concurso de acreedores tiene una serie de ventajas e inconvenientes que hay que tener en cuenta. Entre los inconvenientes encontramos la lentitud de los juzgados en tramitar los procedimientos concursales, la limitación de las facultades patrimoniales del concursado a través de la intervención de los

administradores concursales, en caso de no llegar a un acuerdo con sus acreedores se llevaría a cabo la liquidación patrimonial, el coste del proceso al contratar abogado, procurador y Administrador Concursal y la imposibilidad de paralizar una ejecución hipotecaria exceptuando si en la vivienda se desarrolla la actividad económica. Por el contrario, encontramos también una serie de ventajas como por ejemplo, ofrece quitas y aplazamientos en las deudas contraídas hasta la fecha de la declaración del procedimiento, se paralizan las ejecuciones o demandas de los acreedores que pasan todas a la misma bolsa de deuda y paralización de los intereses salvo en los casos de la ejecución hipotecaria de la vivienda habitual. En la gráfica 2 mostramos la evolución de deudores en procedimiento concursal desde el 2007 hasta el 2014.

Gráfico 2. Estadística del procedimiento concursal.



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

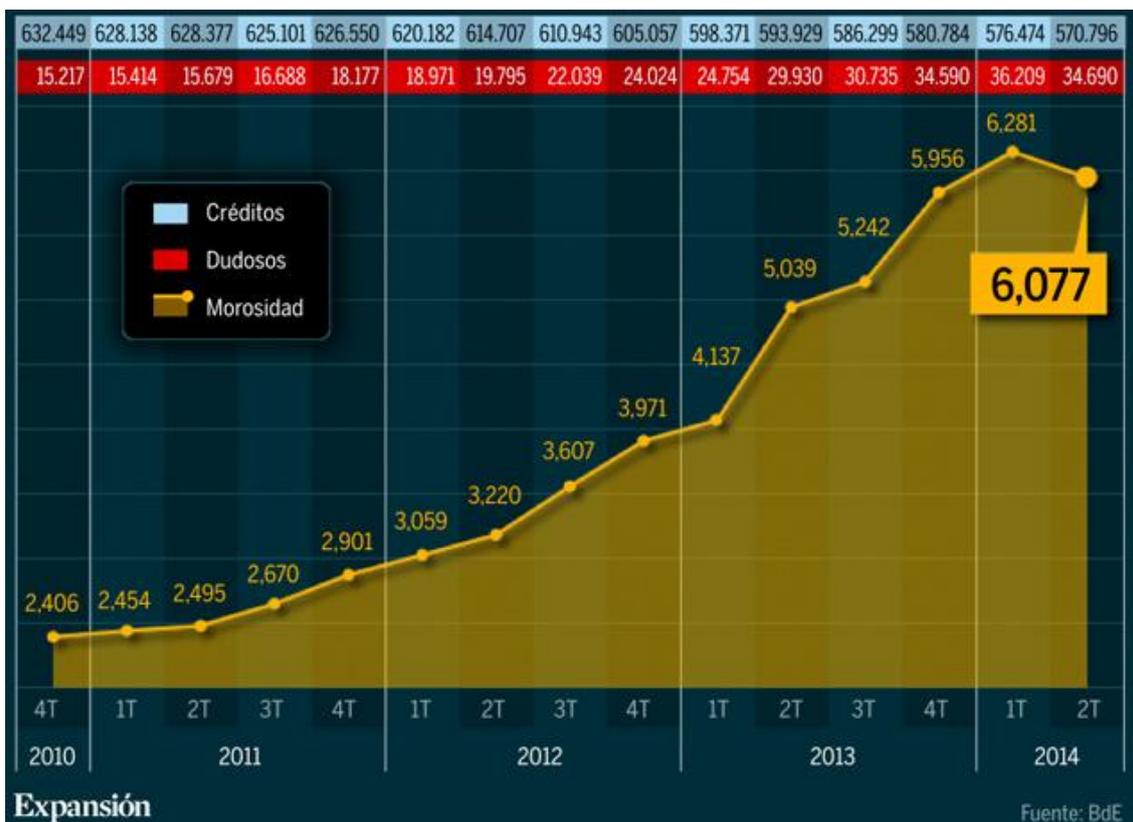
Como podemos observar en el gráfico, el número de deudores en concurso de acreedores aumenta considerablemente desde 2008 con aproximadamente 2800 deudores coincidiendo con el comienzo de la crisis económica. Este aumento es debido a la caída de la construcción ya que muchas

de estas empresas optaron por declararse en concurso de acreedores. Sin embargo, a partir del año 2013, desde la entrada en vigor de la Ley Concursal de 2004, vemos que alcanza su cifra máxima con unos 3000 deudores y a partir de ahí hay un notable descenso, quizá fruto de la reactivación de la economía, aunque para ello hay que esperar a los datos de los siguientes trimestres.

6. LA DACIÓN EN PAGO EN ESPAÑA

En los últimos años, muchas familias españolas se endeudaron, en algunos casos, por encima de sus posibilidades. Esto hizo que, tras el estallido de la actual crisis económica y el aumento del desempleo en todos los sectores de nuestra economía, estas familias no pudieran hacer frente al pago de su deuda hipotecaria contraída, llegando a un proceso de embargo de su vivienda (en la gráfica 3 se aprecia la evolución de las tasas de endeudamiento hipotecario en España).

Gráfico 3. Evolución del endeudamiento en España.



Fuente: FMI (Fondo Monetario Internacional)

Tras el proceso de embargo, las familias se enfrentarían además de la pérdida de su vivienda a seguir teniendo la deuda con su entidad de por vida,

respondiendo con sus bienes presentes y futuros y además pudiendo embargarles parte de la nómina. Por ello, actualmente existe una alternativa para no tener que llegar a ese límite, la dación en pago, siendo éste un método cada vez más recurrente por las familias.

La dación en pago consiste en la entrega de un bien para saldar la deuda pendiente de pago a la entidad. Por tanto, las familias entregarían la vivienda como medio para saldar la deuda hipotecaria desprendiéndose así de toda la deuda contraída sin pagar intereses de demora ni asumir otro tipo de costes. Las deudas con Hacienda y con la Seguridad Social, así como las de alimentos, impuestos por los jueces no podrán perdonarse. En España las entidades bancarias no están obligadas a aceptar la solicitud de la dación en pago.

Actualmente, la tasa de endeudamiento hipotecario en España es muy elevada. Como observamos en el gráfico, la morosidad en España ha sufrido un notable ascenso a lo largo de los últimos años, vinculados al estallido de la burbuja inmobiliaria y el exceso de crédito, provocando así el aumento de desempleo y la morosidad en las hipotecas.

Concretamente, en nuestra Región, debido a ser una de las comunidades con un registro de morosidad de los más elevados de España, ésta soporta el tipo hipotecario más alto de nuestro país. Esto se debe a que la mayoría de las hipotecas concedidas se fijan a un interés variable y con el índice de referencia Euribor y, por tanto, es el diferencial (porcentaje que se aplica por la entidad asociado al nivel de riesgo) el que provoca la disparidad de tipos de interés en España. Además, la Región de Murcia tiene unos datos negativos en cuanto a la accesibilidad a la vivienda ya que aunque la cuota mensual que destinan las familias a su hipoteca no sea de las más elevadas de nuestro país, su importe se

ha incrementado mientras que en el resto de comunidades se ha producido lo contrario.

La Región de Murcia, según los datos del Colegio de Registradores de la Propiedad publicados en el periódico *La Verdad*¹, “está entre las primeras comunidades autónomas en ejecuciones hipotecarias y daciones en pago. A diferencia de la tendencia a la baja nacional, en Murcia las ejecuciones hipotecarias aumentaron un 17,7% al pasar de 876 entre enero y marzo a 1.031 en los tres meses posteriores”.

La dación en pago no se encuentra regulada en nuestro Código Civil aunque viene aludida en alguno de sus artículos. Por tanto, debido a que la dación en pago es un tema de plena actualidad y el existente conflicto con la legislación actual, se reclama una modificación legislativa tanto por parte de diferentes grupos políticos como por las plataformas de afectados por las deudas hipotecarias y demás grupos de opinión.

Obviamente la mayor presión la ejerce la PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca) que ha llevado a que se realicen una serie de reformas como el Real-Decreto 6/2012, 9 de Marzo, medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recurso, el Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y la Ley 1/2013, de 14 de Mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Estas reformas en general han ayudado a aliviar en su medida la situación de los deudores hipotecarios que en su día contrataron un préstamo y actualmente no pueden afrontar el pago, regulando así, los intereses de demora, incorporando la aplicación voluntaria del Código de Buenas Prácticas y la

¹ Fecha de publicación 1-9-2015

suspensión durante dos años de los desahucios en familias en riesgo de exclusión, aunque, si bien han sido necesarias, siguen siendo insuficientes en la búsqueda de una solución digna a los afectados por las dificultades de pago de deudas hipotecarias, que no sea potestativa de los bancos sino de uso general y obligatorio para todos ellos, por lo que, aún es necesaria una reforma rotunda de la dación en pago en España.

En el Real Decreto-Ley del 9 de Marzo de 2012 se aprobaron una serie de medidas para evitar los desahucios, el llamado Código Buenas Prácticas. Las entidades se pueden acoger voluntariamente a él, en el que, y en caso de acogerse, éste tendría que ser aplicado durante dos años e inscribirse en un registro público. Los deudores tienen que cumplir una serie de requisitos para que puedan beneficiarse de tres medidas que, tras que el deudor lo solicite a la entidad, ésta tendrá que responder en el plazo de un mes. La entidad primero ofrecerá al cliente una reestructuración de la deuda hipotecaria que incluye un periodo de carencia durante cuatro años sobre el capital, una ampliación del plazo de pago de hasta cuarenta años y una reducción del tipo de interés durante el período de carencia de Euribor +0,25%.

En el caso de que la reestructuración sea inviable, el deudor podrá solicitar una quita del 25% de la parte del capital pendiente de pago, cuando la cuota hipotecaria supere el 60% de los ingresos del núcleo familiar.

Por último, el banco ofrecerá al deudor la dación en pago pudiendo así quedarse en la vivienda en alquiler con una cuota anual del 3% del importe total de la deuda.

Según las últimas reformas que han sido aprobadas, el Ejecutivo ha incrementado el límite anual de renta familiar para poder acogerse al Código de Buenas Prácticas. Se flexibiliza el IPRM (Indicador Público de Rentas Múltiples)

pasando a tener en cuenta, para su cálculo, de doce a catorce pagas, por tanto, pasa de 19170,39€ a 22365,42€ en 2015.

“Desde que se puso en marcha el CBP a mediados de 2012, se han registrado 37.416 solicitudes para su aplicación. De ellas, 12.650 finalizaron en reestructuraciones viables de deuda, en 3.843 casos se acordó la dación en pago con la consiguiente extinción de la deuda y en 6 casos hubo quitas, en total 16.499 familias beneficiadas” (idealista.com).

Sin embargo, según datos del Banco de España, *“Las ejecuciones hipotecarias, erróneamente conocidas como desahucios, se están reduciendo drásticamente”*. “En el primer semestre de 2014, han caído el 24,6% frente al mismo periodo de 2013. Aún así, 26.549 familias tuvieron que entregar su vivienda en este periodo. El regulador destaca que esta cifra apenas representa el 0,41% del total de las hipotecas para viviendas que existen en España y que, además, este porcentaje baja al 0,33% cuando se habla de vivienda habitual” (expansión.com).

Una de las ventajas de la dación en pago es que, en el caso de que la vivienda haya sufrido una notable depreciación, se libera de la deuda íntegramente entregando la vivienda, siendo mucho mejor que la ejecución judicial que en caso de que con la subasta o adjudicación del inmueble no se llegara a cubrir la totalidad de la deuda, el deudor seguiría teniendo la parte de la deuda que no se ha cubierto. Además, con la dación en pago se reducirían notablemente los desahucios. También, para la entidad bancaria no supondría una mala opción, en parte, porque al no ser una ejecución hipotecaria, la entidad se ahorraría los costes y el tiempo que conlleva.

Sin embargo, con la dación en pago se podría llegar a un aumento de los intereses de las hipotecas y a elevadas comisiones, lo que produce un encarecimiento de la hipoteca. También las entidades reducirían la concesión de crédito debido a que el riesgo aumentaría y además, no todo el mundo podría acceder a este producto bancario ya que es necesario cumplir una serie de requisitos.

Los requisitos mas exigidos son los siguientes:

- a) Que el deudor se encuentre en el umbral de exclusión social, esto es, que la reestructuración de la deuda hipotecaria no resulte viable.
- b) Que el préstamo hipotecario haya sido obtenido para la compra de la vivienda habitual del deudor y que sea la única vivienda en su propiedad.
- c) Que todos los miembros de la unidad familiar (deudor, cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos que residan en la vivienda) carezcan de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas.
- d) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 60% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- e) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- f) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que en todos los garantes concurren las circunstancias expresadas en las letras b) y c).
- g) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, que estén incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

A parte de los requisitos anteriores, también se exige para poder ser beneficiario de la dación de la vivienda en pago de la hipoteca que ésta recaiga sobre un inmueble cuyo precio de compraventa no exceda de determinados

valores que oscilan en función de la población del municipio en cuestión (tabla 2):

Tabla 2. Valor requerido para el inmueble en la solicitud de dación en pago

-Municipios con menos de 1 millón de habitantes: 200.000.-€
-Entre 500.000 y 1 millón de habitantes: 180.000.-€
-Entre 100.000 y 500 millones de habitantes: 150.000.-€
-Hasta 100.000 habitantes: 120.000.-€

Fuente: Diariojuridico.com

Que el deudor cumpla con los requisitos no significa que se apruebe la solicitud de la dación en pago pero si es necesario para poder acceder a ella.

Otra de los aspectos negativos de la dación en pago, es la tributación. Así el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos aprobó una disposición adicional a la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas aprobando la exención en IRPF de la ganancia que se pudiera generar en el deudor con motivo de una dación en pago según dicho Real Decreto Ley y, posteriormente, el Real Decreto-Ley 8/2014 aprobó una exención bastante amplia en IRPF, pero dicha exención se refiere al ámbito del IRPF y no del Impuesto sobre Donaciones. Distintos grupos políticos, y plataformas de afectados por los desahucios, están pidiendo que se aprueben nuevas medidas de tipo fiscal para evitar obstaculizar la dación en pago consistentes en reconocer explícitamente que, para los bancos los importes condonados sean deducibles en el Impuesto sobre Sociedades y que, para los deudores dichos importes condonados además de no tributar en IRPF queden exentos del Impuesto sobre Donaciones (personas físicas).

Otro de los impuestos que el deudor ha de satisfacer es el Impuesto Municipal sobre el Incremento del valor de los Terrenos de naturaleza Urbana, también llamado como impuesto de plusvalía (IIVTNU), por lo que el deudor en el caso de que la vivienda se adquiriera un año antes de la dación en pago, estaría obligado a tributar. Este impuesto grava la obtención del incremento del valor del terreno urbano desde la adquisición hasta el momento de su transmisión.

Según la última reforma Ley 8/2014, para la exención, el deudor deberá cumplir unos requisitos. En caso del IRPF se limitará a la vivienda sea la habitual (el propietario deberá haber vivido durante 3 años) y, siempre y cuando el propietario no disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para afrontar el pago total de la deuda. En caso de la plusvalía municipal, ni el deudor ni ningún miembro de la unidad familiar disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para afrontar el pago de la deuda y además, que el propietario haya estado empadronado en la vivienda dos años antes a la dación en pago de forma continua o desde la fecha de adquisición del inmueble en caso de que el plazo fuera inferior a dos años.

Estas reformas tienen carácter retroactivo ya que abre la devolución de estos dos impuestos pagados en su día desde 2010.

Otro impuesto importante es el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) que tributará en el caso de que lo realice un profesional/autónomo o empresario, en caso de este último en casos de nueva construcción o no. En este caso se grabaría por el 4/8% en caso de que se trate de la transmisión de una vivienda o un 18/21% en caso de cualquier otro inmueble. En caso de una transmisión de un inmueble en construcción por el tipo general de IVA. En caso de segundas transmisiones en lugar de tributar por el IVA sería por el ITPAJD.

En caso de que la operación sea realizada por un particular no se pagará el IVA sino el ITPAJD.

El ITPAJD es otro tipo de impuesto que grava las transmisiones patrimoniales onerosas (TPO), las operaciones societarias (OS) y los actos jurídicos documentados (AJD). Es un tributo cedido a las CCAA y por tanto, el tipo impositivo dependerá de cada una donde se encuentra el inmueble, que rondará entre un 7/8% del valor real del inmueble en el momento que se efectúe la dación, que será el valor de la deuda contabilizada por la entidad del préstamo a devolver y otros costes como intereses de demora, costas, etc. Generalmente, el pago de este impuesto lo asume la entidad bancaria aunque puede ser que el deudor tenga que hacerse cargo del pago.

Por último, la entidad tendrá que asumir el pago de la tasa por AJD de la otorgación de Escritura Pública de la operación que ronda entre un 0,5% y un 1% según la CCAA.

El impuesto sobre donaciones tributaría en algunos casos, cuando se produce la dación en pago, se produce una condonación de la deuda ya que el importe de la deuda contraída con el banco puede ser inferior al valor del inmueble. Por ejemplo, en caso de que la deuda sea de 150000€ y el valor de la vivienda sea de 120000€ existe una condonación de una parte de la deuda que tendrá que tributar por el impuesto sobre donaciones.

Otro de los aspectos negativos de la dación en pago por parte de los acreedores es que las entidades tendrían un exceso de activos inmobiliarios que acumularían y que en la situación actual sería difícil de darle salida. Además, que en caso de que el inmueble no supera el valor que se puede conseguir con el de la deuda pendiente, la entidad se vería perjudicada sin poder recuperar la parte que queda de deuda ya que el banco no adquiere la vivienda por el valor

de tasación, sino que por el valor que se le adjudica, rondando el sesenta por ciento. Sin embargo, si el valor del inmueble superara la cantidad endeudada, el deudor no tiene derecho a recibir ninguna parte sobrante.

El 27 de febrero de este año ha sido aprobada por el Consejo de Ministros, *“el Real Decreto Ley de mecanismos de segunda oportunidad y reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social”*. Esta ley consiste en “liquidar bienes para saldar parte de la deuda y aplicar quitas sobre el resto mediante la dación en pago, pero sólo en lo relativo a las deudas privadas, en ningún caso en las contraídas con Hacienda y la Seguridad Social” (eleconomista.com). Esta ley puede parecer, en un primer momento, que consiste en lo mismo que el concurso de acreedores pero no es así, ya que esta ley tiene en cuenta las deudas hipotecarias.

La llamada “Ley de la Segunda Oportunidad” consiste en llegar a un acuerdo extrajudicial de pagos con los acreedores, siempre estando bajo la tutela de un juez. En caso de que no se llegara a un acuerdo, el deudor podrá declararse en concurso de acreedores y, por tanto, se procederá a la liquidación de los bienes. Una vez concluida, el deudor podrá solicitar la exoneración de la deuda. Para que pueda solicitarla debe cumplir ciertos requisitos que no sólo han de cumplirse en el momento de la solicitud sino también durante los cinco años siguientes:

- Que el concurso no haya sido declarado culpable.
- Que el deudor no haya sido condenado por delitos contra el patrimonio, contra el orden socioeconómico, falsedad documental, contra la Hacienda Pública y Seguridad Social o contra los derechos de los trabajadores en los diez últimos años a la declaración del concurso.

- Que el deudor haya intentado llegar a un acuerdo extrajudicial de pagos.
- No haber obtenido en los últimos diez años un concurso de acreedores.
- Que la resolución se publique en el registro público.
- Que se realice un plan de pagos de las deudas que no se perdonen, como las de la Seguridad Social y alimentos.
- No haber rechazado en los últimos cuatro años una oferta de empleo acorde a sus capacidades.

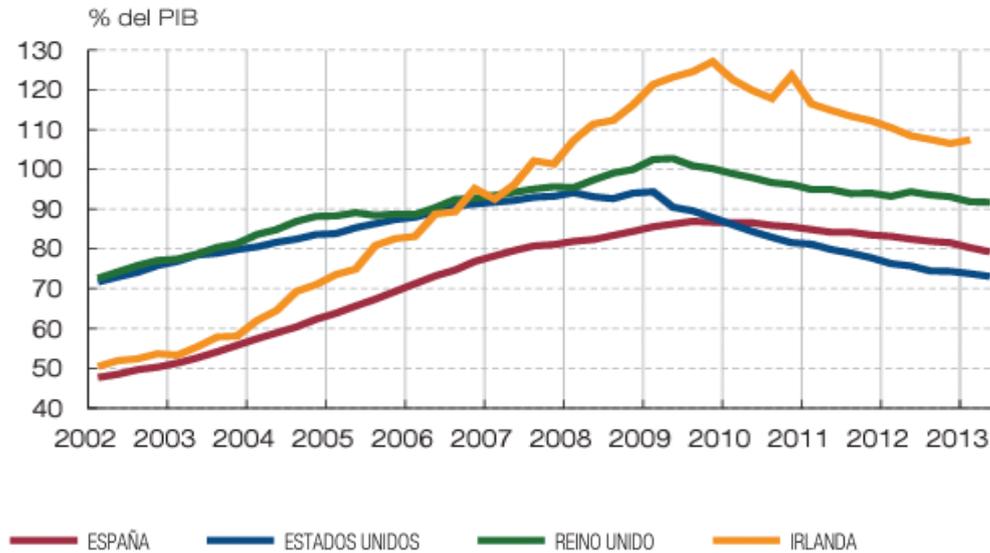
La cancelación de las deudas será provisional y podrá ser revocada por los acreedores en los cinco años posteriores a decretarse la exoneración provisional en caso de que alguno de los requisitos no se haya cumplido, se haya incumplido el acuerdo del plan de pagos, se hayan descubierto bienes, ingresos o derechos que hayan sido ocultados o cuando la situación económica mejore. En caso de que no sea revocada, la exoneración será definitiva.

7. LA DACIÓN EN PAGO EN OTROS PAÍSES EUROPEOS

Los hogares españoles endeudados se encuentran entre los más frágiles, en términos financieros, de la zona del euro (Ampudia, M., van Vlokhoven, H. y Zochowski D. (2014))². En España, los hogares endeudados registran uno de los ratios deuda/renta más elevados de la zona del euro (145,9 %) y son particularmente sensibles a una perturbación del tipo de interés. Dado que en España los préstamos más generalizados son los de tipo variable, si se produjera un incremento de 300 puntos básicos en el tipo de interés, la mediana del ratio deuda/renta de los hogares endeudados españoles se elevaría, pasando de aproximadamente el 25 % al 30 %, y el 36 % de dicho hogares tendría que hacer frente a un ratio superior al 0,4. Por otro lado, una perturbación combinada de los tipos de interés y de la renta (un aumento de 5 puntos porcentuales de la tasa de desempleo) incrementaría en más de un tercio el porcentaje de hogares endeudados con probabilidad de impago positiva, situándolo en el 9,1 %. La actual crisis económica ha afectado a todos los países europeos, pero uno de los que con más dureza lo ha sufrido y sigue haciéndolo es España. Junto a ella se encuentra también Grecia y Portugal como los países más afectados. En la gráfica 4 se aprecia una comparativa en la evolución del endeudamiento familiar entre España, Estados Unidos, Reino Unido e Irlanda.

² Información contenida en el DOCUMENTO DE TRABAJO DE LOS SERVICIOS DE LA COMISIÓN (Informe sobre España 2015), con un examen exhaustivo relativo a la prevención y la corrección de los desequilibrios macroeconómicos

Gráfico 4. Endeudamiento de los hogares.



Fuente: Banco de España

Si bien es cierto que el impago de la deuda hipotecaria ha afectado a todos los países de Europa, en cada uno de ellos se aplican distintos modelos cuando las familias no pueden hacer frente a su deuda hipotecaria ya que las ejecuciones no se encuentran reguladas a nivel europeo. Como se puede observar en el gráfico 4 el endeudamiento de los hogares sobre el PIB desde 2002 ha ido creciendo progresivamente. En España, sobre todo se debió a la época de esplendor como consecuencia del boom de la construcción (uno de los motores en aquella época de nuestro país). En España y en el resto de Europa, este aumento es debido a la necesidad de crédito por parte de las familias para adquirir su vivienda. A partir de 2009 y tras el estallido de la crisis económica toda esta situación cambia y como aparece en el gráfico nº4, se produce un descenso de endeudamiento.

En Europa existe una predilección a vivir en una vivienda en propiedad antes que en una vivienda de alquiler, según se desprende de los datos recogidos por Eurostat publicado en el periódico digital “El idealista” que reproducimos a continuación en el gráfico 5.

Gráfico 5. Uso de viviendas en Europa.



Fuente: Eurostat

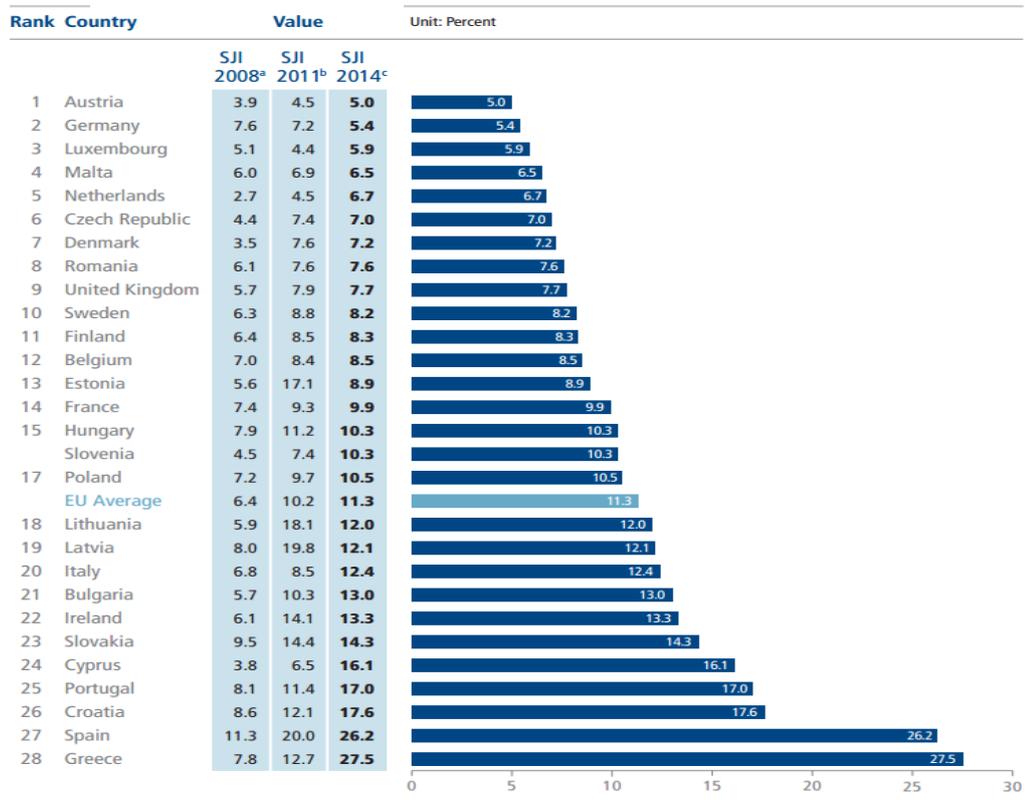
Por ello, observamos en el gráfico 5 como el porcentaje de uso de viviendas es mayor en régimen de propiedad que en alquiler en 2014, así como se aprecia que España figura entre los diez primeros países europeos con mayor porcentaje de viviendas en propiedad. Tras el estallido de la crisis, el porcentaje de viviendas empezó a tener mayor importancia en el sector inmobiliario ya

que el porcentaje de viviendas en propiedad disminuyó y, por tanto, las de alquiler consiguieron repuntar como consecuencia del aumento del desempleo y las complicaciones económicas familiares. También la crisis ha llevado a que actualmente las entidades bancarias hayan reducido considerablemente la concesión de créditos a las familias y por tanto, las familias no hayan podido obtener la financiación necesaria para invertir en la adquisición de una vivienda.

Tras el exceso de crédito concedido por las entidades debido a la oferta de flujo de dinero a un tipo de interés muy bajo y el endeudamiento de las familias para adquirir una vivienda, se produjo el estallido de la crisis económica actual, provocando que la tasa de desempleo aumentara de forma alarmante sobre todo en ciertos países como España y Portugal, como se observa en el gráfico 6.

Gráfico 6. El desempleo en Europa, gráfica comparativa

Figure 1



Fuente: Fundación Bertelsmann

El excesivo endeudamiento y el aumento del desempleo llevó a que las familias no pudieran hacer frente a sus deudas y por tanto, a producirse un aumento en el impago de la deuda hipotecaria por parte de las familias. En comparación con España, en Europa, no se ha producido tanto nivel de endeudamiento debido a que en ellos no se ha dado el llamado “boom inmobiliario” además de que los bancos han sido más responsables a la hora de concederlos.

A diferencia de lo que se puede pensar, la dación en pago no es un procedimiento que se encuentre extendido en los diferentes países de la Unión Europea. Por tanto, España no es un país que se encuentre a la cola del resto de

países en ese aspecto. Lo que sí ocurre es que España no cuenta con sistemas de ayuda a las familias para no cargar de por vida con una deuda hipotecaria y para reestructurarlos financieramente.

En Europa se ofrecen diferentes alternativas para solucionar los problemas de insolvencia, a través de vías administrativas generalmente, salvo en ciertos casos que se hará a través de vías judiciales. En cada país de la Unión Europea se aplican distintas soluciones y los desahucios se gestionan de distinta forma.

Lo que impera en la mayoría de países europeos son las leyes de quiebras y de segunda oportunidad, que abordan la posición de endeudamiento global de la familias y no solo hipotecaria.

La Ley de Segunda Oportunidad es una medida que llegó de Estados Unidos y que lleva durante muchos años implantada en diferentes países de la Unión Europea aunque con algunos aspectos diferentes. Por ejemplo, Francia es un referente en cuanto a este modelo ya que lleva tiempo implantado allí, así como en Alemania y Austria.

En Francia por ejemplo, se protege al deudor y se establece un plan de pagos para poder responder ante la deuda contraída y en último caso, se procede a la liquidación de sus activos. En Alemania y Austria, se produce también una proposición de un plan de pagos después de negociar con los acreedores. Si, finalmente, no se llega a ningún acuerdo el deudor podrá solicitar por parte del deudor la quita de la deuda.

En el aspecto de los desahucios, en España y en el resto de Europa, como se puede ver en los medios de comunicación, es un tema que está al orden del día. Cuando se producen varios impagos de la cuota hipotecaria, el banco inicia

la ejecución hipotecaria que puede llegar a acabar en un desahucio. El Tribunal Europeo de Estrasburgo de Derechos Humanos, dictó que la ley sobre la ejecución hipotecaria española era ilegal y que vulneraba la legislación europea de protección a los consumidores. En el resto de Europa los procesos de desahucios son más largos y también se producen en una menor cantidad porque sus requisitos para obtenerlos son más exigentes y además, porque el uso de la vivienda en alquiler es lo que predomina. También existen, en los países del norte de Europa, algunas ayudas sociales económicas a aquellas personas que se encuentran en una posición económica difícil para obtener un hogar o por ejemplo, también se regulan los precios de las viviendas en alquiler entre otras.

Es práctica común, tanto en los países de la Unión Europea, como en España, que tras dejar de pagar entre dos y cinco meses de cuota hipotecaria, el banco intentará que el deudor pague. La entidad intentará negociar y le expondrá unas propuestas para ayudar al deudor a cumplir con su préstamo. La diferencia que se encuentran entre los países de Europa y España es que los gobiernos han establecido una infinidad de ayudas y medidas para evitar el desahucio. Se llegan a penalizar las viviendas que se encuentran vacías, existe una gran oferta de alquiler social, existen ayudas económicas para la vivienda e incluso se llegan a prohibir desahucios.

8. LA EUROCÁMARA PIDE LA DACIÓN EN PAGO

La Eurocámara ya ha debatido en diferentes ocasiones el tema sobre la dación en pago debido a la petición por parte de ciudadanos europeos y también por la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) a raíz de la problemática de los desahucios en España. Aunque la legislación española ya contempla la dación en pago en su sistema la PAH reclama que tenga efecto retroactivo para aquellas familias que ya han sufrido un desahucio. Esta plataforma fue premiada por la Eurocámara en los premios que conceden anualmente como Ciudadano Europeo del año 2013.

La normativa española que regula las ejecuciones hipotecarias ha sido reconocida como incompatible con la normativa europea sobre los derechos de los consumidores y no es la primera vez que Estrasburgo lo declara, por ello, la petición de la Eurocámara de la dación en pago.

El Parlamento europeo reclama a los países europeos la aprobación de la dación en pago como alternativa a los desahucios de las familias que se encuentran en una difícil situación. Esta petición de la Eurocámara va dirigida tanto para los gobiernos de los estados miembros como para la Comisión Europea.

La eurodiputada Karima Delli propuso un informe que, finalmente, fue aprobado por la Eurocámara y que primero lo fue por la Comisión de Empleo y Asuntos Sociales, “con 318 votos a favor, 269 en cuenta y 52 abstenciones. La resolución no tiene carácter vinculante sino que supone únicamente una señal política dirigida a los Ejecutivos de la UE” (infolibre.es)

En este informe se trataron temas como la dación en pago, la vivienda social y los desahucios, solicitando que se garantizara a los ciudadanos el acceso de viviendas a precios razonables, controlando los aumentos; también se

pidió la lucha contra la pobreza energética para las familias más desfavorecidas, regulando una tarifa de la energía justa, previniendo el impago y los cortes de la misma. La inversión en vivienda social para prevenir la caída de precios y las burbujas inmobiliarias y los procesos de renegociación de la deuda fueron temas que también la Eurocámara abordó.

Otra reivindicación contemplada en este informe fue la de que se creara un “Observatorio Europeo de la Vivienda” que consistiría en conocer la situación de los estados miembros en cuanto a la vivienda y las buenas políticas que se aplican en ellos. Se recomendó al Consejo que, para comprobar que las políticas europeas sobre la vivienda que se han implantado y probar su eficacia tras implantarlas, se reunieran una vez al año.

El informe fue votado en contra por parte de los representantes de nuestro Gobierno ya que según ellos “en España ya había una ley hipotecaria sobre este asunto y había que estudiar «caso por caso».” (*últimahora.es*)

9. CONCLUSIONES

En el presente trabajo fin de grado, hemos desarrollado las diferentes alternativas de solución para las familias que están pasando apuros económicos para pagar sus deudas, y en especial las deudas hipotecarias. Del análisis de ventajas e inconvenientes de cada alternativa, hemos concluido que, la dación en pago constituye para las familias una solución “*in extremis*”, por medio de la cual se quedan sin la vivienda pero se aseguran, al menos, que la deuda que pudiera quedar pendiente con el banco quedara saldada. La primera alternativa elegida frecuentemente por las familias es la reunificación del crédito y, pese a que pueda resultar a primera vista una buena opción a corto plazo porque reduce notablemente la cuota final mensual no es tan buena a largo, debido a, en caso de que los acarree el deudor, los elevados gastos que supone la reunificación; además, muchas de las entidades intermediarias que se publicitan ofreciendo este servicio, suele ser publicidad engañosa haciendo que el consumidor sea finalmente, el principal perjudicado. Por ello, parece que son más las desventajas que surgen de su aplicación pero es cierto que, actualmente, existen muchas familias en España que utilizan esta alternativa.

Otras de las posibles soluciones al impago de la deuda son las operaciones de novación y subrogación. Es cierto que existen diferentes opciones en el que el deudor puede modificar el contrato del crédito hipotecario, pero quizás, la opción más ventajosa en el caso de imposibilidad a hacer frente al pago de la cuota hipotecaria sería la novación ya que, ante los mismos posibles cambios en cada uno de los dos sistemas, éste último conlleva unos costes más reducidos.

La mayoría de inconvenientes de las diferentes alternativas expuestas son relativos al aspecto económico. Los costes de las operaciones son elevados

lo que hace que, si un deudor con la deuda pendiente que arrastra no puede hacer frente al pago, si acaba aumentando esa deuda, eso va a provocar que finalmente las familias no puedan seguir adelante haciendo frente a su deuda. Por lo que una reducción de esos gastos beneficiaría a los deudores y sería una buena opción.

Tras analizar la operativa de la ley concursal, se constata la necesidad de una serie de reformas para que resulte más efectiva a la hora de solucionar los problemas económicos de los deudores, así por ejemplo, uno de los aspectos negativos de la citada ley es que a través de la declaración de quiebra familiar no se incluye la deuda hipotecaria, aspecto que si contempla el real decreto ley de segunda oportunidad. Debido a la reciente aprobación de esta medida, aún no se tienen datos de su efectividad pero de ella se espera obtener buenos resultados ya que muchos países de la Unión Europea llevan tiempo implantándola.

Como se ha visto, la actual situación económica en la que se encuentra nuestro país ha provocado que, en mayor o menor medida, afecte a la mayoría de las familias españolas. La dación en pago es una alternativa que muchas de esas familias reclaman como método de saldar su deuda hipotecaria. Sin embargo, ésta necesitaría aún de una introducción legal en nuestro ordenamiento jurídico ya que no se encuentra regulada como tal sino que se alude en alguno en algunos artículos del Código Civil.

El drama que están viviendo las familias tras perder su vivienda y además, arrastrar la deuda que no se ha podido liquidar, ha hecho que se trate de buscar el responsable de esta situación. Se culpa de ello a las entidades bancarias pero éstas no la tienen, o por lo menos, no en su totalidad. Muchas de esas familias que se embarcaron en un préstamo hipotecario quizás, no fueron

del todo conscientes de acuerdo con sus posibilidades, por tanto, este problema sería achacable a ambas partes.

Quizás la dación en pago no sería la solución, como muchos creen, para solucionar sus problemas ya que, según he podido ver, son más los inconvenientes que conlleva, haciendo que no sea una solución fácil que ponga fin a este drama. Estas desventajas a la larga serían por ejemplo que las entidades bancarias pasarían a acumular una gran cantidad de activo en su balance pudiéndole costar su colocación de nuevo en el mercado. Además, los tipos de interés aumentarían debido al aumento de riesgo de impago por lo que finalmente las familias verían reducido el acceso a la vivienda.

10. BIBLIOGRAFÍA

- Álamo González, D. (2012). “*La dación en pago en las ejecuciones hipotecarias*”. Edit. Tirant lo Blanch. Valencia. Págs. 1-120.
- Ampudia, M., van Vlokhoven, H. y Zochowski, D. (2014). *Financial fragility of euro area households*, Working Paper Series, nº 1737, BCE, Octubre de 2014.
- Belinchón Romo, R. (2012). “*La dación en pago en el Derecho español y en el Derecho comparado*”. Edit. Dykinson. Págs. 120-260.
- Pérez Pujazón Millán, E; Moya Fernández, J. (2013). Nueva normativa de protección de deudores hipotecarios. *Actualidad jurídica Uría Menéndez*, nº 35, vol. 3
- Casas, S. (2013). “¡Y ahora qué hacemos!”. Edit. Ediciones Nowtilus. Págs. 191-206.
- Martin Molina, P; Carre Díaz-Gálvez, J; Lopo López, M. (2013). “*La Ley Concursal y la Mediación Concursal: un estudio conjunto realizado por especialistas*”. Edit. Dykinson. Págs. 413-491.
- Díaz Ruiz, E. (2014). “*Códigos de conducta y préstamos hipotecarios*”. Edit. Dykinson. Págs. 77-142.
- Alcalá Díaz, M^aA. (2014). “*Hacia un nuevo modelo de mercado hipotecario*”. Edit. Dykinson. Págs. 78-112.
- Sánchez Bravo, A; Morales Da Costa, M; Henning Leal, M; Hermany, R. (2014). “*Derechos sociales en tiempos de crisis*”. Edit. Punto Rojo Libros. Págs. 17-112.
- Pérez López, D (2013). “*La dación en pago: estado de la cuestión y visión comparada*”. Edit. Difusión Jurídica y Temas de Actualidad. Págs. 1-81.

PÁGINAS WEB CONSULTADAS:

IDEALISTA. El mercado inmobiliario español comienza a despertar interés inversor, <http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2009/09/23/103612-el-mercado-inmobiliario-espanol-comienza-a-despertar-interes-inversor> [Consulta: 1 de Marzo 2015]

DEL RIO, A; CUENCA, J^o A. La evolución financiera de los hogares y de las sociedades del área del euro en 2013, <http://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/13/Fich/cap2.pdf> [Consulta: 1 de Marzo 2015]

PAU A. MONSERRAT. Reunificación de deudas y préstamos, <http://www.iahorro.com/hipotecas/reunificacion-deudas-prestamos.htm> [Consulta: 1 de Marzo 2015]

LA VANGUARDIA. Qué es la reunificación de deudas y cuánto cuesta, <http://www.lavanguardia.com/economia/finanzas-personales/20140120/54398211016/reunificacion-deudas-precio-peligros.html> [Consulta: 3 de Marzo 2015]

BBVA. La novación hipotecaria y sus ventajas, <http://www.bbvacontuempresa.es/a/la-novacion-hipotecaria-y-sus-ventajas> [Consulta: 11 de Marzo 2015]

SERVICIO DE ESTUDIOS DEL BANCO DE ESPAÑA. Traslado de la hipoteca a otra entidad de crédito, [http://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Productos_Bancar/Prestamo_hipotec/Otros temas que /Traslado de la h/](http://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Productos_Bancar/Prestamo_hipotec/Otros_temas_que_Traslado_de_la_h/) [Consulta: 11 de Marzo 2015]

BARBA, S. Novación y Subrogación: ¿Qué diferencias existen?, <http://www.rankia.com/blog/mejores-hipotecas/2040186-novacion-subrogacion-que-diferencias-existen> [Consulta: 13 de Marzo 2015]

SERVICIO DE ESTUDIOS DEL BANCO DE ESPAÑA. Subrogación en un préstamo a promotor, [http://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Productos_Bancar/Prestamo_hipotec/La contratacion/Pasos a dar en l/Subrogacion en b819785f4b3ca41.html](http://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Productos_Bancar/Prestamo_hipotec/La_contratacion/Pasos_a_dar_en_l/Subrogacion_en_b819785f4b3ca41.html) [Consulta: 13 de Marzo 2015]

BERDIÓN OSUNA, A. El concurso de acreedores de la persona física ¿una segunda oportunidad?, https://www.google.es/url?sa=t&source=web&rct=j&ei=UOlaVaOLMoXuUI33gMAN&url=http://iberislex.es/wpcontent/uploads/2012/07/2012_iberislex_concurso-de-acreedores-de-la-personafisica.pdf&ved=0CB8QFjAA&usg=AFQjCNFTog8zJN_xyhXTHZU_ib4sa8EQ1g [Consulta: 24 de Marzo 2015]

GRANT THORNTON. 10 preguntas clave en materia concursal, https://www.google.es/url?sa=t&source=web&rct=j&ei=3uhaVdXFD8HcUp79gOAP&url=http://www.grantthornton.es/publicaciones/Grant-Thornton_10-consejos-concurso-acreedores-2013.pdf&ved=0CCIQFjAA&usg=AFQjCNFe4ujAg5KmIftfP7qjeUWdlqbtvw [Consulta: 25 de Marzo 2015]

CAMPUS UNIR. El concurso de acreedores, [http://campus.unir.net/cursos/lecciones/ARCHIVOS_COMUNES/versiones para imprimir/gade03nuevo/tema12.pdf](http://campus.unir.net/cursos/lecciones/ARCHIVOS_COMUNES/versiones_para_imprimir/gade03nuevo/tema12.pdf) [Consulta: 27 de Marzo 2015]

INE. Estadística del procedimiento concursal, <http://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=3178> [Consulta: 29 de Marzo 2015]

PAU A. M. La dación en pago para saldar la deuda hipotecaria,
<http://www.iahorro.com/hipotecas/la-dacion-en-pago-en-hipotecas.htm> [Consulta: 12 de Abril 2015]

ROMANI, M. La morosidad de las hipotecas para viviendas baja por primera vez desde 2010, www.expansion.com/2014/09/18/empresas/banca/1411030524.html [Consulta: 15 de Abril 2015]

BANKIMIA. Dación en pago de la hipoteca, <http://www.bankimia.com/dacion-en-pago> [Consulta: 19 de Abril 2015]

UNIÓN DE CONSUMIDORES DE LA COMUNITAT VALENCIANA.
Procedimientos legales en defensa de los consumidores ante situaciones de insolvencia, http://www.indi.gva.es/documents/161328197/161333062/Proced_legal_situaciones_insolvencia.pdf/e4b2eb7b-211f-44db-b0f1-7774307c4124 [Consulta: 20 de Abril 2015]

IDEALISTA. Código de buenas prácticas: 2.829 familias se acogen a la dación en pago en 2014, un 215% más,
<http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2015/03/25/735691-codigo-de-buenas-practicas-2-829-familias-se-acogen-a-la-dacion-en-pago-en-2014-un> [Consulta: 25 de Abril 2015]

ROMANI, R. Las ejecuciones hipotecarias se redujeron el 24% en el primer semestre,
<http://www.expansion.com/2014/11/13/empresas/banca/1415879750.html> [Consulta: 25 de Abril 2015]

ANFRUNS, G. ¿Cómo puedo conseguir la dación en pago de mi vivienda?, <http://www.diariojuridico.com/como-puedo-conseguir-la-dacion-en-pago-de-mi-vivienda/> [Consulta: 26 de Abril 2015]

PAN DE SORALUCE, C / MARÍN, L. La Ley de Segunda Oportunidad se queda a medias: deja fuera las deudas públicas, <http://www.economista.es/gestion-empresarial/noticias/6556477/03/15/La-Ley-de-Segunda-Oportunidad-se-queda-a-medias-deja-fuera-las-deudas-publicas.html> [Consulta: 27 de Abril 2015]

RODRIGO, N. La letra pequeña de la ley de segunda oportunidad: ¿Quién se beneficia?,
http://cincodias.com/cincodias/2015/03/02/economia/1425286553_634721.html [Consulta: 27 de Abril 2015]

LEAL, J. F. ¿Casa por hipoteca?, vuelve el debate,
<http://www.elmundo.es/elmundo/2011/01/26/suvienda/1296062234.html> [Consulta: 30 de Abril 2015]

SERVICIO DE ESTUDIOS DEL BANCO DE ESPAÑA. Los canales del desahucio del sector privado: una comparación internacional, <https://www.google.es/url?sa=t&source=web&rct=j&ei=de9aVfW7KcT8Uq2VgJgC&url=http://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/13/Nov/Fich/be1311-art6.pdf&ved=0CCOQFjAB&usg=AFQjCNF YOsCOM8JNfF91 430r79A1 EWg> [Consulta: 30 de Abril 2015]

PLAZA, E. Desahucios: Europa vs España, <http://viscagava.cat/2013/05/16/desahucios-europa-vs-espana/> [Consulta: 5 de Mayo 2015]

EUROPAPRESS. ¿Cómo regulan otros países las leyes 'de segunda oportunidad?', <http://www.europapress.es/nacional/noticia-regulan-otros-paises-leyes-segunda-oportunidad-20150227085804.html> [Consulta: 5 de Mayo 2015]

EUROSTAT. Harmonised unemployment rate by sex, http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/mapToolClosed.do;jsessionid=Oj_njeUffSVj78espVo7pI6-lGIxT9P-9wbOox1PvDcOD2dYFNXe!-1797539252?tab=map&init=1&plugin=1&language=en&pcode=teilm020&toolbox=types [Consulta: 16 de Mayo 2015]

IDEALISTA. España es el noveno país de Europa con mayor porcentaje de viviendas en propiedad, <http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2013/01/10/563541-espana-es-el-noveno-pais-de-europa-con-mayor-porcentaje-de-viviendas-en-propiedad> [Consulta: 18 de Mayo 2015]

CONTRERAS MADRID, E. España, único país del mundo con dación de pago selectiva por exigencia legal, <http://www.eleconomista.es/economia/noticias/4763674/04/13/Espana-unico-pais-del-mundo-con-dacion-de-pago-selectiva-por-exigencia-legal.html> [Consulta: 25 de Mayo 2015]

EL DIARIO. El Parlamento Europeo pide la dación en pago para las familias en quiebra, http://www.eldiario.es/economia/Eurocamara-opcion-dacion-familias-quiebra_0_142086060.html [Consulta: 20 de Junio 2015]

INFOLIBRE. La Eurocámara pide la dación en pago para las familias en quiebra, con el voto en contra del PP, http://www.infolibre.es/noticias/politica/2013/06/11/la_eurocamara_pide_los_estados_miembros_dacion_pago_para_las_familias_quiebra_4641_1012.html [Consulta: 26 de Junio 2015]

ÚLTIMA HORA. La Eurocámara apoya la dación en pago con el voto en contra del PP español, <http://ultimahora.es/noticias/nacional/2013/06/12/101269/eurocamara-apoya-dacion-pago-voto-contra-del-espanol.html> [Consulta: 26 de Junio 2015]