

LA DACIÓN EN PAGO COMO MEDIO DE EXTINCIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

1. ¿Qué es la dación en pago?

La dación en pago consiste en dar un bien al acreedor en pago de la deuda.

Si el deudor no dispone de efectivo o no tiene liquidez, es posible que pueda atender sus pagos "en especie", esto es, entregando bienes que por cualquier motivo no pueda vender. En estos casos, si el acreedor lo acepta, la deuda se reducirá en proporción al valor del bien según hayan acordado las partes.

En definitiva, la dación en pago es una forma más de pagar una deuda, que en lugar de liquidarse en dinero se liquida mediante bienes del deudor.

2. ¿Es legal la dación en pago?

Sí. Incluso el Código civil prevé la cesión de bienes como una forma de pago de las deudas. No obstante, es preciso que las partes acepten tal solución, especialmente en lo relativo al valor de la cosa y, por tanto, de la cuantía en que se reducirá el importe total de la deuda.

Lo que está prohibido es el llamado pacto comisorio. Se trata de una condición que se incluiría en el contrato y por la que, en caso de impago, el acreedor podrá hacer suyo el bien que garantice una deuda (en nuestro caso, la vivienda que garantiza la devolución del préstamo mediante el derecho de hipoteca). Esta cláusula está expresamente prohibida por el Código civil; en caso de impago, el acreedor deberá acudir al procedimiento judicial de embargo y subasta, no podrá hacer suyo el bien sin más.

3. ¿Puede obligarse al banco a aceptar la vivienda?

No. No existe previsión legal que obligue al banco a aceptar la vivienda con la consecuente cancelación (siquiera parcial) de la deuda.

De hacerse dicha dación en pago será porque las partes, sobre todo la entidad financiera, así lo hayan aceptado previamente.

Para tener en cuenta si el banco accederá o no a dicho acuerdo, debe considerarse que, de seguirse el procedimiento judicial, el banco puede adjudicarse la vivienda en pago de un 60 % (50 % para juicios iniciados antes del 6 de julio de 2011) del valor tasado en sede judicial (no la tasación que sirvió para la concesión del préstamo).

4. Con la entrega de la vivienda, ¿se extingue la deuda con el banco?

Como la cesión en pago es voluntaria, será el acuerdo que se haya alcanzado el que determine si con la entrega se cancela la totalidad o sólo una parte de la deuda pendiente con la entidad bancaria.

Ha de tenerse en cuenta que el importe total pendiente varía de un caso a otro, dependerá del capital no amortizado, de si existen intereses de demora, de si se ha iniciado o no reclamación judicial (con el consecuente incremento por gastos de abogado y procurador), etc. En cualquier caso, el acuerdo de cesión en pago se ha de hacer ante notario o en sede judicial, por lo que será en ese momento cuando se determine el importe exacto de deuda que se cancela con la entrega de la vivienda.

5. ¿Cuántas sentencias han dado por extinguida la deuda con la entrega de la vivienda?

Hasta la fecha sólo se han dado a conocer dos sentencias que cancelan la totalidad de la deuda con la adjudicación de la vivienda; una de la Audiencia Provincial de Navarra y otra de la de Girona. Ambas vienen a justificar que el banco no pueda seguir reclamando el porcentaje de deuda no cancelado por la adjudicación (recordemos, entre un 50 y un 60 %, en función de la fecha de inicio del proceso judicial, más los intereses y costas correspondientes), sobre la base de que fue la propia entidad

financiera quien hizo una tasación inicial del inmueble, y que a dicha tasación habría de estarse a todos los efectos.

No obstante, se trata de una línea de decisiones judiciales que no tiene un expreso amparo legal.

CECU. Área Jurídica.
Octubre de 2011.

