



LAS NUEVA LEY HIPOTECARIA. La nueva Ley Hipotecaria contradice las sentencias y se olvida de la dación en pago.

- Si bien la negociación con la entidad bancaria es fundamental, ya existen casos en España en los que la dación en pago se ha obtenido por la vía judicial sin que hubiera mediado acuerdo alguno con el banco
- La reforma de la Ley Hipotecaria debería servir para cumplir con los requisitos marcados desde Bruselas en relación a la Directiva europea 2014/17/UE

La dación en pago fue una de las medidas recogidas en el Real Decreto Ley 6/2012 para la protección de los deudores hipotecarios que no dispongan de recursos suficientes para hacer frente a las cuotas hipotecarias mensuales. El banco puede conceder la posibilidad de entrega del piso a cambio de la cancelación de la deuda siempre y cuando no se haya anunciado ya la subasta judicial o el inmueble no esté gravado con cargas posteriores. El hipotecado podría así permanecer durante dos años en la vivienda en régimen de alquiler con una renta ajustada a sus posibilidades económicas.

En este sentido, la negociación con la entidad bancaria será fundamental, como también lo será el papel de los abogados del hipotecado y su conocimiento en Derecho bancario. El objetivo de la negociación no sólo pasa por obtener la dación en pago, sino por conseguir las mejores condiciones para el hipotecado una vez alcanzado el acuerdo. Además, ya existen casos en España en los que la dación en pago ha llegado por la vía judicial sin que se hubiera mediado acuerdo alguno con el banco.



"La dación en pago es la vía más rápida a la hora de quedar libres de deudas con la entidad bancaria que nos prestó el dinero en caso de no poder hacer frente a las cuotas hipotecarias. La cancelación de esa deuda tendría que ser gratuita y debería ser suficiente para poner fin a la relación banco-hipotecado. No obstante, el Gobierno se ha olvidado por completo de las peticiones de los consumidores y no ha incluido modificación alguna en esta materia en la reforma de la Ley Hipotecaria, por lo que de aprobarse el texto definitivamente, se seguirán produciendo casos en los que entregar el inmueble hipotecado no bastará para saldar la deuda con la entidad"..

Lo que sí incluye el texto de la reforma de la Ley Hipotecaria, que llega con retraso y aún no tiene fecha de aprobación, es la modificación de la cláusula de vencimiento anticipado, que permitía a los bancos dar por resuelto el préstamo hipotecario por el impago de solo tres cuotas, reclamar todo el importe del préstamo hipotecario, quedarse el inmueble hipotecado e iniciar después un proceso de desahucio para echar a los hipotecados.

A partir del nuevo texto, se amplía el número de impagos mínimos necesarios para resolver el préstamo hipotecario e iniciar la ejecución hipotecaria de tres a nueve impagos, o que la deuda supere el 2 % del capital concedido. Eso en la primera mitad de la duración del periodo de amortización del préstamo hipotecario, pues en la segunda mitad, el porcentaje de la deuda se eleva al 4 % y los impagos a un mínimo de 12 cuotas hipotecarias.

Con la reforma de la Ley Hipotecaria, España cumplirá con los requisitos marcados desde Bruselas para actualizar su legislación en relación a la



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío ToyoS

ABOGADOS

Directiva europea 2014/17/UE, que establece la normativa común para el sistema hipotecario europeo. De hecho, la Comisión Europea denunció a España junto a Portugal, Croacia y Chipre ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), precisamente por no haberse puesto al día con la normativa comunitaria antes de marzo de 2016.



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío ToyoS

ABOGADOS