

LA DACIÓ PER A SALDAR LA HIPOTECA

QUÉ ÉS LA DACIÓ EN DEUTE PER A SALDAR EL DEUTE HIPOTECARI?.

La dació en pagament és una clàusula perfectament legal a l'ordenament jurídic Espanyol que contempla la cancel·lació del deute pendent de la hipoteca, si s'entrega la vivenda o l'immoble en garantia. Introduir la possibilitat de la dació o pagament és tan simple com que els bancs i les caixes d'estalvis, introdueixin a les escriptures la clàusula coneguda com a "**Pacte Marciano**", que consisteix en la adquisició de la finca hipotecada en els casos d'impagaments de la hipoteca. Es adir, que el banc o caixa es quedi amb l'immoble i ens cancel·li el deute, en base a un valor de taxació objectiu d'acord amb el mercat, a fi d'evitar de que es quedin una propietat que val molt més que el valor del deute. El que moltes famílies no sabien en el moment de comprar la vivenda mitjançant finançament amb hipoteca es que el sistema jurídic d'aquest país és diferent del de molts altres, i que només entregant les claus la hipoteca no queda saldada.

Actualment, a Espanya si es deixen de pagar varis rebuts del nostre préstec hipotecari, el banc pot decidir executar la nostra hipoteca. La sucursal decideix que no pagarem i envia el cas als seus serveis jurídics a fi d'iniciar els tràmits per a **subhastar l'immoble** que es va posar com a garantia dels diners que ens van concedir.

Es a dir, si no podem pagar la hipoteca, el banc la subhasta. Si ningú puja per ella queda deserta i **se l'adjudica l'entitat financera per un 60% del seu valor**. En el cas, que aquest percentatge no arribés al total del deute pendent més les despeses, la persona que perd l'immoble continua tenint el deute per la quantia restant. Fins que no es saldi aquest deute, respon amb els seus bens, presents i futurs, en quan als ingressos per nòmina, s'estableix una quantia propera als 1.000 € que no son embargables(en cas de perdre la vivenda habitual), però si en qualsevol moment es cobra per sobre d'aquesta quantia, el banc pot embargar la diferencia.



PUC NEGOCIAR AMB LA MEVA ENTITAT ALGUNA SOLUCIÓ?

Si tenim problemes per a pagar la nostra mensualitat hipotecaria, el primer que hem de fer és intentar parlar amb la nostra entitat (caixa o banc) i informar de les raons del nostre incompliment, a fi de demostrar que no es que **no vulguem pagar sinó que no podem**.

S'ha d'intentar negociar algunes d'aquestes mesures:, en funció de la posició del banc i de les nostres possibilitats de pagament:

- 1.- Pactar una carència de capital; durant aquest període només pagaríem els interessos, i el capital no pagat s'acumularia. La quota pot arribar a reduir-se temporalment fins un 50%.
- 2.- Aconseguir una carència més agressiva, o una moratòria temporal. Això no es gens senzill, però hauríem d'intentar-ho a fi de que la quota es redueixi encara més durant el temps que tenim problemes econòmics.



- 3.- Si veiem que no podem pagar, per moltes facilitats que ens doni el banc, posar l'immoble en venda al preu menor possible, per poder saldar el préstec amb el banc i acabar amb el procés.
- 4.- Pactar una dació de pagament amb l'entitat, i en el millor dels casos, un lloguer posterior per l'immoble que hem entregat a l'entitat financera. Es tracta de fer veure al banc que si ens cancel·la el deute entregant l'immoble tot seran facilitats, els hi mantindrem la vivenda en perfecte estat i no hauran d'acudir als tribunals.

No són les millors solucions que una família pot desitjar, però en eviten perdre l'immoble i quedar endeutats per la resta de la nostra vida.

QUI ES POT ACULLIR A LA DACIÓ EN PAGAMENT A ESPANYA?.

El problema real de les mesures de suport a l'hipoteca't previstes en el codi de bones pràctiques (que recull la dació en pagament) es la extraordinària limitació dels casos que es poden acollir, ja que es requereix que tota la família es trobi en una situació econòmica, al llindar de l'exclusió social.

Es a dir, és requereix que tots els membres de la unitat familiar i altres possibles codeutors, no tinguin ingressos derivats del treball i d'altres bens suficients per fer front al deute, i a més a més la quota hipotecaria ha d'excedir el 60% dels ingressos de la unitat familiar i codeutors.

A més a més d'aquest requisits s'estableix altre límit quantitatiu basant-se en el preu de compra de la propietat, que no hauria d'excedir aquesta escala:

- 200.000 Euros per municipis de més d'un milió d'habitants.
- 180.000 Euros a municipis de més de 500.000 habitants.
- 150.000 Euros per municipis de més de 100.000 habitants.
- 120.000 Euros per municipis de menys de 100.000 habitants.

El crèdit hipotecari ha de recaure sobre l'única vivenda en propietat del deutor i haver estat concedit per l'adquisició de la mateixa.

Així doncs, **el doble límit** establert pels requisits per considerar que el deutor es troba en una situació d'exclusió i el preu de compra limitarà l'aplicació d'aquesta normativa i deixa sense cap tipus de protecció a molts hipotecats sovint amb situacions veritablement complexes i mereixedors de situacions de recolzament i suport.

NOVA PROPOSICIÓ DE LLEI DEL PARLAMENT DE CATALUNYA

El passat 18 de juliol, el ple del **Parlament de Catalunya** va aprovar per unanimitat una proposició de llei que permetrà la dació en pagament a les famílies que no puguin fer front al pagament de la hipoteca, de manera que l'entrega de la mateixa cancel·li la totalitat del deute amb les entitats

bancàries. LA proposta s'enviarà al congrés del Diputats per a la seva tramitació, ja que es necessita reformar diversos articles de la llei d'enjament civil i la derogació d'un apartat de la llei hipotecària.



Entre l'any 2008 i 2011 s'han produït a Espanya més de 1666.00 procediments d'execució hipotecària, **20.000 d'ells a Barcelona**. Només l'any passat es van realitzar a Catalunya 11.000 processos d'aquest tipus que afecten a famílies en les que en un 82% hi ha menors d'edat.

Representants de la **Plataforma d'Afectats per la Hipoteca** van fer acte de presència per a seguir el debat de la proposta que preveu procediments extrajudicials, incloent la dació, però també altres mesures que garanteixin la permanència d'aquestes famílies en llurs habitatges.

En països com a França o Bèlgica, el lliurament de l'habitatge satisfà el deute amb l'entitat bancària i no es persegueix al deutor després de l'entrega.

Aquesta proposició de llei estableix mesures per resoldre el sobre endeutament vinculat a l'adquisició de la vivenda habitual i corregir el buit legal actual. Així doncs, es limitarà a 30 anys la concessió d'un préstec hipotecari i es prohibeix a les entitats financers concedir hipoteques per un import superior al 90% del preu de la taxació de la vivenda. Altre capítol, regula algunes particularitats com el procediment d'execució en **Vivendes de Protecció Oficial**.

A les disposicions finals de la proposició de llei s'especifica el tractament fiscal que han de tenir les dacions en pagament a fi de no empitjorar la situació econòmica dels deutors.

Amb la col·laboració de

