

Solo en el último trimestre de 2014 21.178 familias perdieron su casa por no poder hacer frente a su hipoteca. Son un 4,2% más que en el mismo periodo del año pasado y un 29,9% más que en el trimestre anterior. Las cifras no mienten: **el drama de los desahucios no se está solucionando**. Se agrava.

La última bala del Gobierno para salvar esta situación se llama **"Real Decreto-Ley de segunda oportunidad"**, una normativa que nace con la vocación de perdonar (o en su caso aliviar) las deudas de aquellas familias que no pueden hacer frente a sus pagos y que contempla la posibilidad de la famosa dación en pago, esto es, la condonación de la deuda del hipotecado con el banco a través de la mera entrega de las llaves de la casa. La pregunta es: **¿Se trata realmente de una segunda oportunidad** para aquellos que han sido expulsados del sistema, o se queda en operación de maquillaje con buenas intenciones?

¿En qué consiste esta segunda oportunidad?

En una potenciación y facilitación de los acuerdos extrajudiciales para que deudor y banco puedan renegociar la deuda y, en su caso, llegar a **una dación en pago**. Además, cuando dichos acuerdos no sean posibles, se habilitará en la **Ley Consursal** la posibilidad de que las personas naturales (ya no solo las personas jurídicas) puedan declararse en situación de concurso y liberarse de sus deudas a través de la ejecución de sus bienes.

A juicio del letrado Javier Rodellar de ASEFIB Asociados **"se trata de un paso positivo, pero insuficiente por parte del Gobierno"**, ya que los requisitos que se establecen para que las familias puedan acceder a esa segunda oportunidad son, en algunos casos, demasiado rigurosos".

¿Quién puede acogerse a ella?

Aquellos deudores que cuenten con una hipoteca a la que **no pueden hacer frente**, sean de buena fe y hayan sido declaradas insolventes por los tribunales. Una novedad importante que incluye el Real Decreto en este sentido es que el deudor **no debe haber rechazado un empleo acorde a sus capacidades** en los últimos cuatro años.

¿Qué significa ser un deudor de "buena fe"?

La llamada buena fe exige que aquella persona que quiera acogerse a estas medidas **debe haberse portado lo mejor posible como ciudadano** y haber hecho todo lo necesario para evitar estar en esa situación de insolvencia. En primer lugar se exige que el deudor se haya declarado insolvente y que no sea culpable de su situación. Es decir, que no se haya puesto en situación de concurso adrede para no tener que pagar. En segundo lugar, no debe haber sido condenado en el pasado por determinados delitos económicos, como los delitos contra la Hacienda Pública y la Seguridad Social. En tercer lugar, si ese deudor quiere acogerse a la dación en pago debe haber intentado llegar a un acuerdo extrajudicial con el banco (que suponga quitas, por ejemplo). Por último, debe comparecer ante el juez siempre que éste le requiera y acogerse a un plan de pagos de cinco años para amortizar aquellas deudas que tenga con el Estado, ya que no se perdonan.



Miembros de Kaleratzeak Stop Desahucios. (Efe)

¿Pueden acogerse a la dación en pago aquella persona que ya haya sido desahuciada?

El Real Decreto permite que las familias que ya hayan perdido su casa, puedan liberarse de la mayor parte de las deudas tras esta liquidación de sus bienes. A juicio del abogado Javier Rodellar, se potencian las medidas de reestructuración viable de las deudas hipotecarias y **la posibilidad de plantear al banco la dación en pago**, así como la reestructuración del total de las deudas de las familias con todos los acreedores, no solo las contraídas con los bancos. En otras palabras: **podrán optar a la dación si el banco lo acepta**.

Cambian también los plazos de prescripción, que pasan de 20 a 5 años. "Lo que se quiere evitar es que alguien que ya haya perdido la vivienda en una ejecución hipotecaria, tenga una deuda que es casi vitalicia y le puedan reclamar dentro de 14 o 15 años", explican desde Asefib y asociados.

Existe además la posibilidad de pedir a Hacienda la devolución del IRPF pagado por esas deudas en los últimos cuatro años, que ya establecía la normativa anterior.

¿Y qué parte le toca al banco?

Con este Real Decreto se actualiza **el código de buenas prácticas bancarias** al estilo del que ya existe en la mayoría de países del entorno. Aunque no es obligatorio para las entidades adherirse a él, la mayoría se han sumado. El Banco Santander, la Banca March, el Banco Sabadell, Bankia o Bankinter están presentes, entre muchas otras.

Los bancos tienen un mes para decidir si se adhieren o no a este código de buenas prácticas que **les permite optar por la dación en pago o por una reestructuración de la deuda en el caso de que sea posible**. El problema es que para acceder a los beneficios que ofrece **el código de buenas prácticas** hay que cumplir una serie de requisitos, como **que los ingresos familiares no sean mayores de tres veces el Iprem**.



Concentracion para evitar desahucio. (Efe)

¿Puede acogerse a la dación en pago una persona que haya pagado una cantidad desorbitada por la casa?

En principio no, salvo que se pacte otra cosa con el banco. En la nueva norma **se fijan unos límites absolutos de 300.000 euros** (antes 400.000) y, en ciertos casos de 250.000 euros (antes 200.000). En cualquier caso se calculará el precio de adquisición de la vivienda en función de la extensión del inmueble y el precio medio por m2 para la vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble en cada provincia.

¿Hemos hecho lo que nos ha pedido Europa?

El modelo de "segunda oportunidad" diseñado por el Ejecutivo **acerca a nuestro país al resto de Europa** y va en el sentido de lo que pedía la Comisión. Aunque es cierto que **no llega al nivel de Francia, donde la dación en pago es casi una regla general**, la normativa española está a caballo entre el caso alemán (que establece una enumeración de requisitos fijos a los que debe adaptarse el deudor) y el nórdico (que también cuenta con un código de buenas prácticas).

¿Supone una verdadera segunda oportunidad?

En la opinión del experto de ASEFIB Asociados **debería haberse previsto una segunda oportunidad "con mayúsculas"**. La normativa "no es lo suficientemente ambiciosa" por las restricciones que introduce y que en la práctica **"pueden limitar efectivamente esta segunda oportunidad** para aquellas familias de buena fe que hayan perdido todo su patrimonio o no puedan seguir afrontando las deudas hipotecarias con los bancos". Por lo que **estima necesario "profundizar en las medias de reestructuración, liquidación y quitas de deudas**, que permitan a las familias permanecer en el circuito regular de la economía".