

LA DACIÓN EN PAGO, ¿ES REALMENTE LO QUE QUIEREN LOS DEUDORES?

serie: [#NIdaciónNIpago](#)

LA DACIÓN EN PAGO, ¿ES REALMENTE LO QUE QUIEREN LOS DEUDORES?

Uno de los argumentos empleados por los defensores de la dación en pago como solución a reivindicar por y para los deudores hipotecarios, es que es la solución que los propios deudores quieren. Hay que explicarles y demostrarles que esta afirmación es rotundamente falsa.

Lo habitual cuando un deudor hipotecario acude a algún asesor legal es que de buenas a primeras le suelte que él lo que quiere para solucionar su situación es la dación en pago. Esto parece dar la razón a los defensores de la dación respecto a la validez del argumento que se niega. Pero ya dice la sabiduría popular que las apariencias engañan.

Si el asesor legal le pregunta al deudor que le consulta, ¿no será que lo que realmente quieres es que en el caso de perder la vivienda no te quede deuda remanente? A lo que inmediatamente responde sí, efectivamente, eso es lo que quiero, que si pierdo la casa al menos se extinga definitivamente mi deuda y no deba más.

¡ bueno, te perdonamos el pecado de avaricia!



abáramos!, ¡Haber empezado por ahí! Entonces resulta que lo el deudor realmente quiere no es la dación en pago sino **la responsabilidad limitada**. Y si lo que los deudores realmente quieren es la responsabilidad limitada, ¿por qué no piden la responsabilidad limitada y en su lugar piden la dación en pago?

Es más que probable que sea así porque aunque los conceptos de dación en pago y responsabilidad limitada son bastante de sencillos de entender no dejan de pertenecer a la jerga jurídica, coloquialmente conocida como *abogandés*, que la mayoría desconoce, y por tanto, piden lo que les han aconsejado.

Pero entonces, ¿por qué muchos defensores de los deudores

hipotecarios que les asesoran les aconsejan pedir la dación en pago en lugar de la responsabilidad limitada sabiendo que es esto último lo que realmente quieren?

Podrían aducir que en realidad solo cometen un error en la manera de expresarse, porque ellos lo que aconsejan es conseguir la responsabilidad limitada mediante la dación en pago. La dación en pago puede extinguir el total de la deuda o no, dejar una deuda remanente, esto último lo tienen bien claro los que firman daciones en pago con lo que coloquialmente denominamos mochilas. La primera sería una dación en pago con responsabilidad limitada y la segunda una dación en pago sin responsabilidad limitada. Los defensores de la dación en pago propugnan la primera y por tanto, están a favor de la responsabilidad limitada aunque no lo expliciten.

Pero en realidad aquí hay algo más que un defecto en la expresión. Pues si se opta por la dación en pago como el medio para conseguir la responsabilidad limitada se están descartando otros medios, que quizás pudieran ser más beneficioso para el deudor hipotecario y ya avanzo que lo son. Un deudor que tras pasar por un proceso de ejecución hipotecaria sale de él sin deuda, de la forma que sea porque hay varias, *¿no ha conseguido igualmente la responsabilidad limitada que es lo que el realmente quería? ¿Y no le reporta alguna ventaja respecto a la responsabilidad limitada obtenida mediante una dación en pago?*

... “ o que es más importante, no se renuncia a la posibilidad de conservar definitivamente la vivienda. Posibilidad que no solo no es descabellada sino que legalmente debería darse de una manera sistemática”

Una muy evidente y que salta a la vista es todos los años de más que ha podido usar su vivienda. Aunque obviamente es variable, si se opta por la vía judicial razonablemente puede

contarse con al menos cinco años de permanencia en la vivienda.

Dependiendo de la vicisitudes procesales y del éxito en la defensa frente a la reclamación del acreedor este plazo puede alargarse más o menos. Pero lo que es más importante, no se renuncia a la posibilidad de conservar definitivamente la vivienda. Posibilidad que no sólo no es descabellada sino que legalmente debería darse de una manera sistemática por aplicación de la prohibición de adjudicación a la acreedor del bien hipotecado establecida en el artículo 1859 CC que desgraciadamente todos los juzgados sistemáticamente violan.

Hay que remarcar e insistir mucho en ello, es que actualmente lo normal es salir de una ejecución hipotecaria sin deuda. Por tanto, cabe preguntarse ¿qué interés subyace en aconsejar conseguir la responsabilidad limitada únicamente mediante la dación en pago ocultando la existencia de otros medios para conseguirlas más beneficiosos?

José Ángel Gallegos Gómez
Abogado 2179 ICASF