

¿Es posible solicitar directamente la dación en pago conjuntamente con el alquiler por un plazo de dos años en las condiciones previstas en el CBP, sin solicitar previamente la reestructuración viable de la deuda hipotecaria?

El Código incluye tres fases de actuación sucesivas. La primera, dirigida a procurar la reestructuración viable de la deuda hipotecaria, a través de la aplicación a los préstamos o créditos de una carencia en la amortización de capital, una ampliación del plazo de amortización, una reducción del tipo de interés aplicable durante el plazo de carencia y la inaplicación con carácter indefinido de las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario. Adicionalmente, las entidades podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.

En segundo lugar, de no resultar suficiente la reestructuración anterior, las entidades podrán, en su caso, y con carácter potestativo, ofrecer a los deudores una quita sobre el conjunto de su deuda.

Y, finalmente, si ninguna de las dos medidas anteriores logra reducir el esfuerzo hipotecario de los deudores a límites asumibles para su viabilidad financiera, estos podrán solicitar, y las entidades deberán aceptar, la dación en pago como medio liberatorio definitivo de la deuda. En este último supuesto, las familias podrán permanecer en su vivienda durante un plazo determinado, en concepto de arrendatario.

En consecuencia, no es posible la solicitud de la dación en pago sin pasar con antelación por las fases de aplicación de medidas previas a la ejecución hipotecaria (reestructuración de deudas hipotecarias) y de medidas complementarias (quita en el capital pendiente de amortización).