



Cuando la hipoteca te obliga a retornar a tu país de origen

- Muchos extranjeros optan por volver a su tierra cuando no pueden hacer frente al pago
- Creen que basta con devolver las llaves del piso
- Dejan deudas pendientes por las que responden amigos y familiares

Por GEMA FERNÁNDEZ (SOITU.ES)
Actualizado 22-04-2009 10:24 CET

MADRID.- Están en paro, en muchos casos sin ingresos, y ahogados por las deudas en un país que no es el suyo. El desconocimiento y el exceso de confianza llevó a decenas de inmigrantes a firmar hipotecas y abultados créditos empleando como avales a familiares, amigos y hasta desconocidos en la época del boom. Ahora, ante la imposibilidad de pagar, algunos optan por entregar las llaves de su casa al banco y retornar a sus países de origen como única vía de escape. Lo que desconocen es que, en la mayoría de las ocasiones, **el valor del piso no sirve para saldar la deuda**, lo que les condena a una lista de morosos. Eso les complicará la vida si quieren volver a España, y **encadena al pago de esa deuda a todos aquellos que en su momento se convirtieron en avales**.

G.F.



Acuden a estas charlas en busca de soluciones.

"Muchos no saben que cuando entregan las llaves de su piso, su valor es inferior al de la deuda. Se están dando **diferencias de hasta 50.000 euros entre la tasación en escritura y las nuevas tasaciones** que se realizan en estos casos. Y, aunque se marchan pensando que está todo solucionado, dejan una deuda pendiente en España. El problema surge cuando regresan y domicilian la nómina o solicitan un crédito, porque su nombre salta de una lista de morosos", explica Diana Castillo, asesora de la [Fundación Vallecas Todo Cultura](#) y experta en

extranjería. Ella ofrece charlas con el apoyo del [Senami](#) (Secretaría Nacional del Migrante ecuatoriano) para evitar que esto ocurra.

La duda

Entre los interesados en estas charlas se encuentra **Carlos**, un joven ecuatoriano con esposa y dos hijos que lleva en paro desde diciembre. **Le quedan seis meses de desempleo y ningún otro ingreso a la vista**, aunque tiene que hacer frente a una hipoteca de 214.000 euros. "No sabemos qué hacer, si es mejor marcharnos o quedarnos", comenta. Sólo tiene una certeza: **no puede hacer frente al pago de la casa**.

Lo ha intentado todo. "Arrastraba problemas desde junio, porque mi empresa me pagaba con retraso, hasta que en octubre dejó de hacerlo. Para poder respirar un poco, pedí una carencia de 8 meses,

que se terminó en febrero, y desde entonces dejé de abonar las mensualidades. Fue entonces cuando la entidad me ofreció reducir la cuota, que estaba en 1.300 euros, a casi 800 alargando el plazo de 30 a 40 años, pero sólo podíamos hacer frente a un pago de 500 euros al mes", relata Carlos.

Su idea ahora es "entregar la vivienda al banco y negociar con él para que con esto cubramos la totalidad de la deuda, y poder regresar sin preocupaciones a Ecuador", explica Carlos. Es lo que se conoce como [dación en pago](#), la última alternativa que les queda a los que ya [lo han intentado todo](#).

La vía de escape

En el momento en que se propone la dación, el banco manda a un tasador. "**Lo ideal es que la cantidad adeudada coincida con el valor de la tasación**", aconseja Castillo. Sin embargo, apunta que "[las tasaciones ahora son más bajas que hace unos años](#)", por eso ella intenta que "se respete la que aparece en las escrituras, para que la deuda quede saldada al entregar las llaves de la vivienda".

"Intentamos que la gente entienda que no se puede dejar el piso al banco alegremente y marcharse, que tener una deuda pendiente en este país tiene sus consecuencias", afirma Castillo. Y es que, explica, "**las deudas en España se heredan**, y si el día de mañana los hijos quieren retornar a este país, se pueden encontrar con una sorpresa muy desagradable".

La dación se realiza mediante escritura pública, y la cantidad por la que se entrega el piso al banco debe aparecer especificada, "por lo que es fácil comprobar si existe un monto diferencial o no", explica Castillo. De darse esa 'baile' de cifras, esta experta recomienda acudir a juicio por esa diferencia, o negociarla con la entidad financiera. De todos modos, el interesado siempre puede solicitar un tasador independiente.

Sin embargo, Castillo comenta que "no todos los bancos están aceptando la dación en pago", pero que son más receptivos "con los extranjeros que retornan a sus países de origen". **Caja Madrid, Popular, Santander, Caixa Catalunya y Bancaja son las entidades con las que más hipotecas han firmado los inmigrantes**, y, según esta experta, se están comportando de manera muy diferente en estos casos extremos.

"**Hay bancos con los que no se puede negociar** porque se cierran en banda", apunta Castillo, pero sobre todo depende de los directores de las sucursales implicadas. "Llevo el caso de un joven con dos hijos que acaba de perder a su esposa y tenía fecha para la subasta de su piso esta misma semana. Ante este panorama, el banco la ha cancelado", pone como ejemplo. En su opinión, "es una cuestión de personas, más que de bancos".

De abusos, desconocimiento y mala praxis empresarial

La raíz del problema, común a la mayoría de los inmigrantes que hoy se encuentran en situaciones tan extremas, es "la ignorancia", apunta Isabel, otra de las interesadas en el tema hipotecario. Ella se siente "**engañada y estafada por pertenecer a otra cultura**", y echa la culpa a las inmobiliarias y la banca.

"Ha habido muchos abusos —comenta Castillo—. Llevo casos de personas que son avalistas de dos y hasta tres personas porque creían que bastaba con presentar la nómina para hacer un favor a un familiar o amigo, y ahora se encuentran con la papeleta de tener que responder por las deudas de otros. También estoy encontrando entidades financieras que esperan hasta ocho meses para llevar a cabo la ejecución de la hipoteca (cuando lo habitual son tres), porque así aumenta la deuda (por los intereses de demora) y van a juicio por una mayor cantidad". Por eso, recomienda leer toda la documentación antes de firmarla, consultar las dudas, personarse en los juicios y **no dar poderes a un tercero** para que actúe por ellos.

Es la misma recomendación que hace el abogado Abraham Nájera, de [CMS Albiñana y Suárez de Lezo](#), quien califica este tipo de actuaciones de "**abusos manifiestos**", contra los que es difícil luchar. En su opinión, "firmar un poder es un grave error, porque con ello se autoriza a un tercero a negociar con total impunidad, puesto que no es ilegal".

Luis es el ejemplo viviente de esta situación. Llegó de Ecuador hace 11 años, pero no se decidió a comprar casa hasta 2005, cuando se había desatado la fiebre inmobiliaria. "No teníamos nadie que nos asesorara, así que acudimos a la agencia con la que otros conocidos habían comprado las suyas. Pero nos ha engañado desde el principio y de diferentes maneras", asegura.

Alfonso y Ofelia temen que el banco vaya a por ellos.



"Me dijeron que me habían gestionado una hipoteca por la que tendría que abonar 760 euros al mes. Pero cuando fui a firmarla, me enteré de que ésta no cubría todos los gastos, así que **me aconsejaron solicitar dos créditos personales** para poder llegar al 100% del valor de tasación de la casa y cubrir la notaría, el registro...", nos explica.

Su deuda total ascendía entonces a 195.000 euros, y apenas se ha reducido en cuatro años. "Cuando me di cuenta de que, pese a que llevaba varios meses pagando, el principal de mi deuda no descendía, fui a la inmobiliaria a preguntar y me dijeron que **tenía una carencia de 4 años**, por lo que hasta el momento sólo he pagado intereses", relata.

Y el culebrón continúa. "Una amiga, que ya había avalado a otros compatriotas, me avaló con su piso. Pero cuando fuimos a firmar las escrituras de compraventa ella aparecía como copropietaria de la casa. Le dijimos al notario que sólo era un aval, y la sacó del título de propiedad, pero sigue apareciendo como titular de la hipoteca. Es decir, que, pese a no tener nada que ver con la casa, posee el 50% de la deuda, y si yo dejo de pagar, ella tendrá que responder por el 100%", se lamenta Luis.

Actualmente paga una mensualidad de 1.400 euros –desconocía que firmaba una hipoteca a tipo variable y que ésta podía subir–, lleva un año y tres meses en el paro, y en su casa sólo entran los 700 euros que gana su mujer y que "tenemos que estirar para mantener a nuestros tres hijos", dice Luis. Así que ha dejado de pagar la hipoteca.

"Intenté solicitar la [moratoria hipotecaria parcial del Gobierno](#), pero la financiera con la que firmé la hipoteca no está en el [listado de entidades](#) que se han acogido a este plan estatal", explica Luis. Ahora "les he propuesto la dación en pago por 180.000 euros, pero me han dicho que **no quieren quedarse con el piso**, y que tirarán de la persona que es copropietaria de mi deuda o de los avalistas, que son mis hermanos", dice preocupado.

"Yo quiero llegar a una solución, pero si no me dan ninguna opción, no me queda otra que marcharme", asegura este ecuatoriano, al que sólo detiene "el problema que puedo causar a mis hermanos y a mi amiga".

Un 'regalo' envenenado

Y es que no es plato de buen gusto encontrarte que, de un día para otro, te han embargado el 60% de tu nómina por las deudas impagadas de alguien que regresó a su país. Esto es, precisamente, lo que atemoriza a Ofelia y Alfonso. Ellos firmaron como avalistas del 30% de la hipoteca de un familiar que ha regresado a Ecuador sin cancelar la totalidad de la deuda. "Yo pensé que la persona a la que avalaba iba a poder responder de sus deudas, jamás imaginé que iba a pasar esto. Ahora, él se ha marchado y **nos ha dejado con el problema**", se lamenta Alfonso.

De momento, el banco no les ha reclamado nada, aunque son conscientes de que la persona a la que avalaron ha dejado una **deuda pendiente de 25.000 euros**, que es la diferencia entre el valor del piso cuando lo compró y el de la nueva tasación tras la dación. "Sabemos que intentó pagar esa cantidad en dos partes llegando a un acuerdo con el banco. En un primer momento le dijeron que sí, pero luego se echaron atrás, así que no le quedó más remedio que marcharse", explica Ofelia.

Les han llegado noticias de **amigos a los que les han embargado parte de la nómina**, incluso el piso, porque aquéllos a los que avalaron se marcharon dejando deudas pendientes, y tienen mucho miedo y muchas dudas. Diana Castillo les ofrece la certeza de que tienen motivos, porque el banco puede ir contra ellos: "el aval está vivo hasta que se cancela la deuda", asegura. En estos casos, lo que aconseja es "que no domicilien la nómina antes de llegar a juicio –hecha la ley, hecha la trampa, dice esta experta–, porque cuando hay una orden judicial de embargo, ya no hay nada que hacer", explica.

Nájera apunta otra posibilidad, y es la de acudir en grupo a alguna asociación de consumidores para hacer una denuncia colectiva, "alegando que no sabían lo que estaban firmando". En su opinión, "podría funcionar".