



Nº Reg. ES-0422/2009

COLÓN ABOGADOS RECUPERA LA VIVIENDA DE UNA PENSIONISTA AL CONSEGUIR LA NULIDAD DE DOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y LA NULIDAD DE LA ESCRITURA DE DACIÓN EN PAGO.

- **La contratación de los préstamos se había realizado por medio de un “intermediario” que captaba clientes para un prestamista particular quien suscribía los contratos de préstamo sin ofrecer la información necesaria.**
- **Por medio de engaños se obligó a la pensionista a entregar la vivienda en pago de la deuda contraída antes de que hubiera transcurrido el plazo máximo para devolver el dinero prestado.**

El caso se inicia en el momento en el que una pensionista contacta con un anunciante de prensa que ofrecía préstamos a particulares a un bajo tipo de interés, para solicitar un préstamo personal por importe de tan solo 3.000€.

El anunciante le informa que no es él quien presta el dinero y pone en contacto a la señora con la asesoría JT Asesores. Desde la asesoría preparan los borradores de la primera escritura de préstamo hipotecario por un importe de 26.500€ no solicitado por la pensionista, haciendo indicar en la escritura de préstamo que la vivienda hipotecada no era su vivienda habitual, por las claras ventajas que supondría para el prestamista en caso de tener que ejecutar la hipoteca. La forma de devolver el dinero sería por medio de un único pago por el importe total del préstamo más los intereses, al cabo de un año de la firma del contrato.

La propia escritura de préstamo dice que el dinero habría sido entregado en efectivo antes de la firma del contrato, obligando a la pensionista a firmar una nota manuscrita reconociendo haber recibido el dinero en efectivo.

La pensionista al ver que no se le entrega el dinero, se niega a firmar los contratos, consiguiendo engañarla el prestamista por su desconocimiento de la operativa al indicarle que todo esto es un “protocolo”.

Al mes siguiente y con la misma operativa, desde la asesoría volvieron a poner en contacto a la pensionista con el prestamista para la firma de un segundo contrato de préstamo hipotecario por importe de 34.500€. De nuevo, el dinero se dice entregado en efectivo antes de la firma del contrato y de nuevo se firma una hipoteca sobre la vivienda habitual de la pensionista, indicando que no reside en la vivienda hipotecada. De nuevo la devolución del dinero se dice que será por medio de un único pago al cabo de un año desde la firma del contrato.

A los 20 días de la firma del segundo préstamo, el prestamista consigue engañar a la pensionista para que firme una escritura de dación en pago, entregando la vivienda hipotecada ante la



Nº Reg. ES-0422/2009

imposibilidad de devolver el dinero prestado, cuando ni tan siquiera había transcurrido un mes de los 12 meses concedidos de plazo para su devolución. Además, para la dación en pago se valora la vivienda en el 50% de su valor de tasación, con la única intención de entregar una cantidad menor por las diferencias entre el capital prestado y el valor de la vivienda. De nuevo estas diferencias se dicen entregadas en efectivo antes de la firma de la escritura de dación en pago.

Desde Colón Abogados siempre se defendió que el consentimiento prestado por la pensionista no era válido debido a los engaños y falta de información prestada por el prestamista y la propia asesoría. Engaños que se evidencian por las falsedades contenidas en las escrituras notariales. Los contratos resultan nulos por falta de consentimiento, pero además por no haberse demostrado la entrega del dinero, y de haberse hecho, lo sería en importe menor al indicado.

Finalmente, la entrega de la vivienda para el pago de la deuda resulta nula por no existir deuda que satisfacer por no haber transcurrido el plazo para la devolución del mismo, en el momento en que se hizo firmar la escritura de dación en pago.

Los juzgados dan la razón a la pensionista al responder toda la operativa financiera a un único objeto, el de quedarse con su vivienda.