**[CRISIS INMOBILIARIA](http://www.elmundo.es/elmundo/suvivienda.html)** | La banca 'adopta' la fórmula

**Dación en pago como estrategia comercial**

* Los expertos creen que la banca se va a subir poco a poco al carro de la dación
* Pero las hipotecas serán de menor cuantía y con intereses más altos
* Descartan una aplicación de la dación con carácter retroactivo

*Jose F. Leal* | Madrid

¿Ha abierto [Bankinter](http://www.elmundo.es/elmundo/2011/07/12/suvivienda/1310463582.html) y su 'hipoteca sin más' la senda de la hipoteca 'a la americana' en España? Los analistas creen que la banca se va a subir poco a poco al carro de la dación en pago... comercial; es decir, lanzará al mercado productos hipotecarios con tipos de interés elevados y con valoraciones de solvencia individuales que, a modo de seguros, cubrirán los riesgos de impago, es decir, la posibilidad de una bajada del precio de las casas. Gracias a la presión social y mediática "hay demanda de estos productos y, por lo tanto, habrá oferta", señala José García Montalvo, economista y profesor de la Universidad Pompeu Fabra.

Bankinter lanza el primer producto; Banesto dice que la dación le parece bien

**La situación del mercado es propicia,** ya que las tasaciones de los inmuebles son ahora conservadoras, o más "realistas", y las cantidades que se prestan son sensiblemente menores.

Pero la estrategia de los bancos dista absolutamente de las demandas de los movimientos sociales que reclaman el **amparo para los embargados** y piden la opción de la **dación para las hipotecas firmadas durante la burbuja inmobiliaria** así como alquiler barato para los desahuciados. Simplemente, adaptan su oferta a la realidad del mercado que se avecina. Lo dijo ayer José García Cantera, consejero delegado de **Banesto:** "Si la gente quiere ese producto [no hay ningún problema",](http://www.elmundo.es/elmundo/2011/07/12/suvivienda/1310481557.html) es un "esquema perfectamente válido". Curiosamente Bankinter y Banesto pertenecen a la esfera de influencia del **Banco Santander,** principal prestamista en España.

**La dación ya era posible**

El caso es que la dación en pago **ya existe en España,** la recoge el ordenamiento jurídico ([art. 140](http://www.hipotecas.es/ley_hipotecaria.htm) de la Ley Hipotecaria) como una opción consensuada entre las partes, pero, en la práctica, sólo la ejercen los que pueden: aquellos ciudadanos insolventes o sin avales donde la banca no puede rascar nada, los inmigrantes en paro que regresan a sus países casi igual que cuando vinieron, y las promotoras, **las verdaderas morosas** con un índice del 17%, a las que los bancos no tienen más remedio que aceptar la entrega de sus posesiones (viviendas y suelos) a cambio de no alargar su agonía.

La estrategia de los bancos dista absolutamente de las demandas de los movimientos sociales

**"Sólo conozco a un notario** que haya firmado alguna vez una dación en pago en aplicación del artículo 140 de la Ley Hipotecaria", apunta García-Montalvo. Los bancos no la aplican "porque es más costosa en el sentido de que exige más ahorro, pues el banco debe protegerse ofreciendo menos dinero y, con ese colchón, hacer frente a una caída pronunciada del valor", explica José Luis Ruiz Bartolomé, autor del libro *Adiós, ladrillo, adiós*.

Al igual que en EEUU, **la trampa de la dación en pago 'comercial'** será que, si bien se convertirá una gran solución en casos de impago, mientras se esté pagando el crédito **las cargas de intereses serán mucho más altas.** Es decir, las viviendas bajarán de precio (la dación alimentaría la tendencia actual), pero los créditos serán más caros y exigirán una entrada mayor.

Las condiciones que ofrece Bankinter en su hipoteca con dación en pago dan la pista: un máximo del 80% del crédito, al **4% de interés** durante el primer año y condiciones personalizadas a partir del segundo ejercicio. "Por ahí van a ir los tiros", dice García Montalvo. Ahora bien, el que impone la norma hará la trampa. "El problema puede venir **si los bancos empiezan a conceder créditos personales** para compensar las cantidades que dejarán de dar dentro de los créditos hipotecarios", añade.

**Una solución intermedia**

Por eso, en paralelo, algunos expertos proponen **modelos intermedios** que no encarezcan los créditos. "Debemos caminar hacia fórmulas **más flexibles",** explica el economista de Profit, José Luis Campos Echevarría. "Una opción jurídicamente posible es que los bancos firmen un contrato con dos tramos. El primero al uso, respetando la doble garantía hipotecaria y, el segundo, una vez testada la fidelidad del deudor, con la opción de la dación en pago. esta fórmula no elevaría las condiciones del crédito", explica.

Los exámenes de solvencia del futuro hipotecado serán mucho más exhaustivos

El tiempo corre a favor de ambas partes. "Al cabo de ese periodo estipulado, **el banco tendría las espaldas cubiertas"** con lo ya percibido, y el deudor se afanaría en seguir pagando el crédito, con la opción de entregar la casa si no puede seguir.

**Dación con carácter retroactivo**

Una idea en la que coinciden todos los analistas consultados por ELMUNDO.es es que "aprobar la dación en pago con carácter retroactivo sería un disparate mayúsculo", opina Montalvo, y pondría en riesgo la seguridad jurídica del sistema financiero, la calificación de los bonos de deuda soportados por carteras hipotecarias y finalmente, a la prima de riesgo española.

Una Ley que permita entregar la casa para saldar el crédito para hipotecas firmadas durante a los años burbujeantes, núcleo de las reivindicaciones de los movimientos sociales como el 15-M o la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, no está en los planes de ni PSOE, ni el PP, ni de CiU, que preside la Comisión de Vivienda del Congreso y la subcomisión parlamentaria, que estos días debate sobre el mercado hipotecario es una cuestión de seguridad jurídica. Lo han demostrado en dos ocasiones, rechazando propuestas de IU-ERC y BNG, y, a través de la Mesa del Congreso, cerrando el paso a dos propuestas de Iniciativas Legislativas Populares, similares a la presentada el pasado 8 de julio.

La dación en su forma retroactiva costaría a la banca más de 4.000 millones de euros, ha calculado la Asociación Española de Banca. Para algunos expertos, como [Gonzalo Bernardos,](http://www.elmundo.es/encuentros/invitados/2011/03/4681/index.html) vicerrector de Economía de la Universidad de Barcelona, la opción sería válida, siempre con carácter temporal, si ese descubierto se avala con los fondos del Frob.

Mientras, en la práctica bancaria son habituales (y silenciosos) los casos en los que se accede a condonar la deuda, como lo demuestran los datos de asociaciones como [AFES](http://www.elmundo.es/elmundo/2011/07/05/suvivienda/1309868592.html) o antes [Aesco](http://www.elmundo.es/elmundo/2010/07/22/suvivienda/1279822667.html) o las [inexactas](http://www.elmundo.es/elmundo/2011/07/11/suvivienda/1310367806.html) estadísticas del INE, que inducen a pensar que las 300.000 ejecuciones hipotecarias acumuladas desde 2007 son una mínima parte de los pisos que están cayendo en manos de la banca.