



Las hipotecas ante el choque de la política monetaria

La banca introduce la cláusula cero para blindarse de los tipos negativos

El Euribor restará al diferencial, no sumará, en las hipotecas a partir de marzo

ROSA SALVADOR
Barcelona

Los bancos españoles están modificando los contratos de las cuentas corrientes y las condiciones que aplican a las nuevas hipotecas para introducir una "cláusula cero", que fija un nivel mínimo de tipo de interés que pagar, que será cero. Los bancos intentan blindarse de esta manera frente a la caída que está sufriendo el Euribor a doce meses, el tipo de interés al que están referenciadas la mayoría de las hipotecas españolas, que la semana pasada se colocó por primera vez en la historia en negativo, y que está evolucionando a la baja: si mantiene esta tendencia y cierra el mes por debajo de cero, el Euribor restará, en lugar de sumar al diferencial, en las hipotecas que se revisan en marzo.

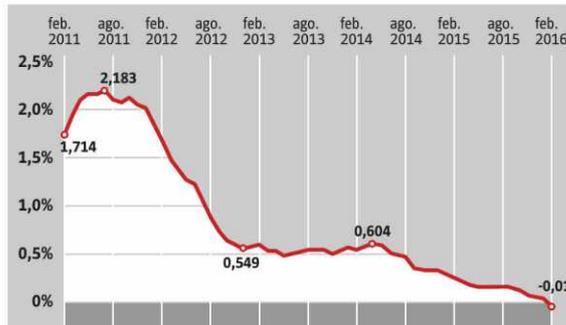
Hasta el momento el nivel del Euribor, del -0,014%, sólo restará a los diferenciales que aplican las entidades financieras. Sin embargo, si el Banco Central Europeo continúa su política monetaria expansiva y se mantiene la tendencia a la baja de los tipos, un Euribor negativo podría llegar a absorber todo el diferencial.

Según explicó José García-Montalvo, catedrático de Economía de la UPF, en la presentación de un estudio de Tecnocasa, "aún hay muchas hipotecas que se firmaron hace siete u ocho años, con diferenciales del 0,15% y del 0,3% sobre el Euribor. Con un índice negativo y un margen tan reducido, la posibilidad de que el tipo de interés final de la hipoteca sea negativo es muy real".

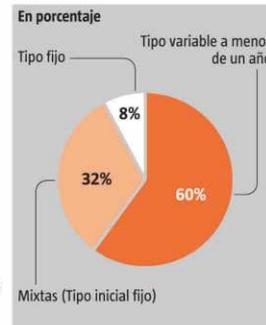
Santos González, presidente de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), recordó que la situación actual "es inédita y era imprevisible", y las entidades están estudiando cómo afrontarla jurídicamente. La AHE, un lobby que agrupa a las entidades financieras españolas, recuerda que el Euribor negativo plantea dos problemáticas diferentes. Por una parte, para las hipotecas ya constituidas, "que están aún lejos de tener interés cero o negativo", y por otro, para los nuevos contratos. "Parece lógico que se acepte que los créditos tengan un suelo que sea cero. No sería lógico ni legal aceptar que por recibir dinero a crédito se pueda recibir una remuneración", consideró.

La situación, sin embargo, "no está definida jurídicamente", reconoció. Según Rubén Sánchez, portavoz de la asociación de consumidores Facua, "establecer un tipo mínimo de cero es una cláusula suelo, y el Tribunal Supremo ya ha establecido que esas cláusulas

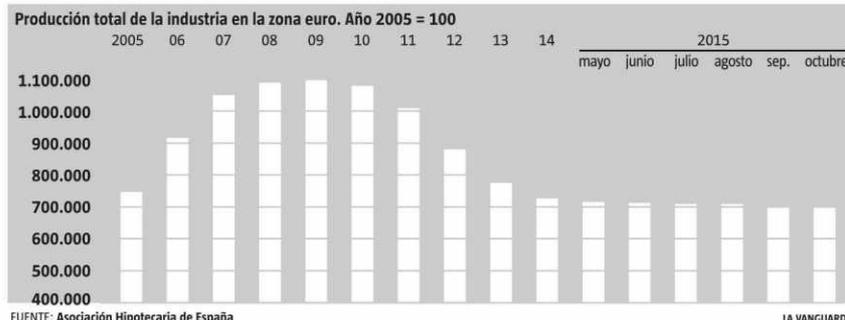
EVOLUCIÓN DEL EURIBOR A UN AÑO



CLASES DE HIPOTECAS



CRÉDITO HIPOTECARIO



FUENTE: Asociación Hipotecaria de España

son abusivas y nulas en las hipotecas". Sánchez reconoció que la sentencia del Supremo ha anulado las cláusulas por falta de transparencia, por lo que teóricamente, si están claramente explicadas en los contratos, serían válidas. El Supremo, en cambio, no asumió el argumento de las asociaciones de consumidores de que estas cláusulas reflejaban un desequilibrio entre las partes, porque cubrían el riesgo de tipos de interés asumido por el banco, pero no

HIPOTECAS ANTIGUAS
Los diferenciales de entre el 0,15% al 0,50% podrían absorberse si el Euribor baja más

DINERO GRATIS
Los bancos aceptarían no cobrar intereses, pero pleitearán para evitar pagar al cliente

el de los hipotecados. Con las hipotecas ya firmadas, en cambio, a juicio de Facua "no hay que plantear nada, y exigiremos que se cumplan los contratos".

Actualmente los bancos se están cubriendo ante los bajos tipos de interés y aplican diferenciales de alrededor de un punto porcentual sobre el Euribor a las nuevas hipotecas que se conceden a tipo variable, además de plantear periodos de revisión de más de un año, previendo que la situación actual de tipos bajos se corrija. Sin embargo, durante los años del boom, los diferenciales eran inferiores al 0,5%, y para clientes vinculados a la entidad (con seguros, tarjetas de crédito, nóminas domiciliadas, etcétera) llegaron al 0,15%.

Según Santos González, presidente de la AHE, las entidades financieras ya están dispuestas a asumir que ante una bajada de tipos "el consumidor llegue a no pagar intereses", pero no a que el banco les devuelva dinero, una posición que intentarían defender ante los tribunales. García-Montalvo también descartó que fuera posible que el banco devolviera dinero a una familia hipotecada, pero consideró que podría reducirse el capital hipotecado que se amortiza en cada recibo mensual. En todo caso, el catedrático avanzó que si se confirma esta situación se podría entrar en un nuevo periodo de conflictos judiciales y de interpretación de los contratos hipotecarios.

EURIBOR
+0,25%
HASTA EL VENCIMIENTO

4,97% T.A.E. APERTURA

CONTRÁTALA PARA HIPOTECAS... MÁS DE 6 AÑOS...
IMPORTE AMPLIABLE HASTA EL 80%... TÍPOLOGÍA ACTUAL

Y POR SUPUESTO CON 0€ EN COMISIÓN DE VENCIMIENTO

Queremos ser tu banco

Ofertas históricas para los tipos fijos

La competencia entre entidades por ganar cuota hipotecaria, evitando los bajos tipos negativos actuales, les está llevando a lanzar agresivas ofertas de hipotecas a tipo de interés fijo. "Los tipos fijos medios para una hipoteca rondan el 4%", señaló Santos González, el presidente de la Asociación Hipotecaria. Pero algunas entidades han lanzado ofertas del 2,75%. "Es una oportunidad histórica para asumir deuda a largo plazo", reconoció un directivo del sector. Con todo, las hipotecas a tipo fijo representan apenas el 8% del mercado, mientras que han crecido las mixtas (con un tipo inicial fijo durante varios años), que son ya el 32%, mientras las variables son el 60%.

Las hipotecas de hace unos años pueden dejar de pagar intereses