



Más control para disfrutar de la caída del euríbor

La existencia de cláusulas con un suelo en el tipo de interés está limitando el ahorro en las revisiones

TEXTO N. SALOBRAL

El desplome del euríbor no sonríe a todos los hipotecados por igual. Algunos contratos incluyen cláusulas con un suelo en el tipo de interés que impide trasladar con fidelidad el descenso del índice de referencia a la cuota mensual de la hipoteca. En definitiva, tales cláusulas limitan la rebaja máxima de la que puede disfrutar un cliente gracias a un euríbor que cotiza en mínimos históricos. Así, en una hipoteca media -por 150.000 euros, a 25 años y euríbor más 0,75 puntos-, la revisión con el euríbor de septiembre supondrá un ahorro anual de 4.100 euros. Pero si no se revisa con el euríbor de septiembre y el tipo de interés mínimo que se aplica sobre el préstamo es del 3%, el cliente dejará de disfrutar de un ahorro de 900 euros anuales.

El Senado aprobó esta semana por unanimidad una moción por la que el Banco de España deberá elaborar un informe en el que se investigue la existencia de cláusulas abusivas en los contratos hipotecarios y en el que se analice el traslado efectivo de la rebaja del euríbor a las cuotas hipotecarias. El Banco de España deberá entregar este informe al Senado en el plazo de tres meses. Será entonces cuando exista una primera referencia con la que cuantificar un problema del que se conoce su

existencia pero del que apenas hay datos. Según recuerdan desde el Banco de España, las entidades financieras no dan información al regulador sobre este tipo de cláusulas, aunque sí tendrán que hacerlo a partir de ahora. La Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros (Adicae) denuncia que casi el 80% de las hipotecas firmadas en los últimos años de la burbuja inmobiliaria incluyen una cláusula en la que se determina el tipo de interés máximo y mínimo que podrá aplicarse, con un tope que ronda el 10% -lejos del 5,526% de máximo histórico diario que ha llegado a alcanzar el euríbor- y un suelo de entre el 3% y el 5,5%, muy distante del 1,265% del euríbor del mes de septiembre, sobre el que se aplicaría el correspondiente diferencial. Adicae denuncia además que la necesidad de numerosos clientes de renegociar las condiciones de su hipoteca lleva a algunas entidades a poner límites en la bajada de tipos. La alternativa, en el caso de descubrir una cláusula con suelo y considerarla abusiva, es renegociar o intentar el cambio de hipoteca a otra entidad, siempre que las comisiones de cancelación y los gastos correspondientes lo aconsejen.

La banca defiende la transparencia en la información dada a sus clientes, que conocen las cláusulas firmadas en sus contratos hipotecarios. Y no hay que olvidar que la existencia de estas cláusulas es un balón de oxígeno para los márgenes de las entidades que las aplican, ya que el hecho de no trasladar el recorte de tipos en toda su magnitud a la cartera hipotecaria deja mayores beneficios. Desde el Banco de España recuerdan que no existe una regulación que defina con precisión cuándo una cláusula hipotecaria es abusiva. La excepción es la cláusula del redondeo al alza en la revisión del tipo de interés, que sólo quedó limitada gracias a una sentencia judicial de 2001, tras las denuncias de los clientes afectados.

La moción aprobada en el Senado, presentada por el Partido Popular y con cambios introducidos por CiU, denuncia la existencia de "cláusulas que no recogían la publicidad de los contratos de préstamos y de las que en muchos casos no se advertió a los consumidores", en palabras de Francisco Javier Vázquez, senador del PP por Segovia. Vázquez puntualiza que no es una práctica común a mayoría del sector ni presente en la mayoría de los contratos hipotecarios, aunque la moción intenta evitar los abusos que puedan producirse. Fuentes financieras reconocen que puede existir una clara asimetría entre

Un suelo del 3% en el tipo de interés supone una pérdida para una hipoteca media de 900 euros anuales

los límites marcados por esas cláusulas y los niveles reales a los que llegan a oscilar los tipos de interés. Además, la existencia de un tope mínimo en el tipo que se aplica en la hipoteca puede suponer un perjuicio sustancial y prolongado para el cliente, a la vista de que no se prevén subidas en el precio del dinero hasta la segunda mitad de 2010 y de que se adivina un horizonte de tipos bajos durante al menos un par de años.

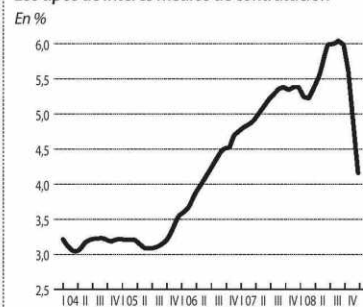
José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, apunta que el ahorro del que están disfrutando las familias españolas en sus hipotecas por la rebaja del euríbor es relativo y "hay que considerarlo entre comillas puesto que muchos contratos establecen un tipo de interés mínimo en el 3,5%". En su opinión, hay que interpretar con cautelas las cifras en las que se apunta a una mejora en el umbral del esfuerzo para el acceso a la vivienda, puesto que el abaratamiento del euríbor no se estaría trasladando de forma fidedigna al coste de la deuda. En todo caso, el pago de intereses de las familias españolas se había recortado en el primer trimestre el 40% interanual.

El mercado hipotecario tras la burbuja

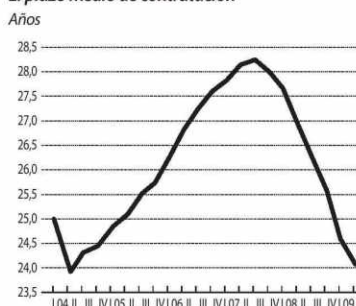
Evolución de las cuotas medias



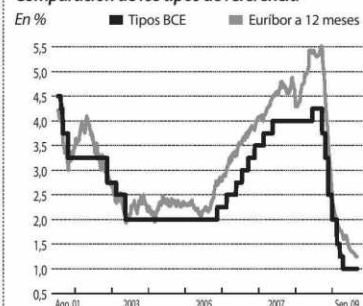
Los tipos de interés medios de contratación



El plazo medio de contratación



Comparación de los tipos de referencia



Fuente: Asociación Hipotecaria Española, Banco de España, INE, Colegio de Registradores

Cinco Días

Rebaja récord en el mes de septiembre

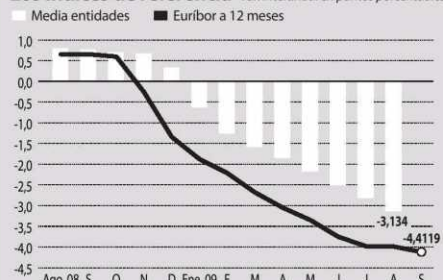
La rebaja del euríbor en el mes de septiembre va a superar por primera vez los cuatro puntos porcentuales. A falta de tres jornadas para que concluya el mes, la media mensual del principal índice de referencia para la revisión de las hipotecas es del 1,265%, 4.119 puntos por debajo del dato de septiembre de 2008. Este recorte, fruto de un euríbor que renueva casi a diario los mínimos históricos, es un paso más allá en las rebajas sin precedentes de las que están

disfrutando los clientes con hipotecas a interés variable, siempre y cuando sus contratos no incluyan cláusulas con un suelo mínimo.

Quien revise su hipoteca con el dato de euríbor vigente en septiembre conseguirá un ahorro de 342 euros al mes y de 4.100 euros durante el próximo año, partiendo de una hipoteca media por 150.000 euros, a 25 años y un tipo de interés de euríbor más un diferencial de 0,75 puntos. Esta rebaja en la revisión

anual de la hipoteca podría alcanzar su punto máximo con el dato de euríbor de este mes, que contrasta con el 5,384% de septiembre de 2008, el dato mensual más elevado en la historia de este indicador hipotecario. El euríbor alcanzó en octubre del pasado año su máximo histórico diario, en el 5,526%, aunque la media mensual quedó ligeramente por debajo de la del mes de septiembre. Aun así, la comparativa interanual del euríbor del próxi-

Los índices de referencia Var. interanual en puntos porcentuales



Fuente: Asociación Hipotecaria Española

Cinco Días

mo mes también augura una jugosa rebaja, desde un euríbor del 5,248% de 12 meses atrás.

El euríbor a un año, referencia para la actualización de casi el 90% de las hipotecas firmadas en España, refleja la expectativa del mercado de un período de tiempo prolongado con los tipos de interés oficiales de la zona euro en el mínimo histórico del 1%. Sólo la consolidación de la recuperación económica permitirá futuras subidas.