

# El Banco de España cree que poner 'suelo' a las hipotecas no es abusivo

Uno de cada tres préstamos no se ha beneficiado de la caída del Euríbor

ÍÑIGO DE BARRÓN - Madrid - 18/05/2010

En septiembre pasado, el Senado pidió al Banco de España que realizara un informe exhaustivo para determinar si se podían considerar abusivos los *suelos* de las hipotecas. Estas cláusulas establecen que aunque los tipos de interés se sitúen por debajo del 3,12% -que es la media establecida- los préstamos de los clientes no se abaratarán.

En septiembre pasado, el Senado pidió al Banco de España que realizara un informe exhaustivo para determinar si se podían considerar abusivos los *suelos* de las hipotecas. Estas cláusulas establecen que aunque los tipos de interés se sitúen por debajo del 3,12% -que es la media establecida- los préstamos de los clientes no se abaratarán. El Euríbor está en el 1,25%. Sobre una cartera modelo estudiada, el supervisor dice que una de cada tres hipotecas en España tiene un *suelo* o un *techo*.

El informe del Banco de España sobre estas cláusulas concluye: "No son, en general, susceptibles de ser catalogadas como abusivas". El supervisor recuerda que los clientes "han consentido libremente estas cláusulas al suscribir el contrato de préstamo hipotecario". El Banco de España afirma que el cliente puede ver si hay *suelo* en tres ocasiones: antes de firmar el crédito, en una revisión posterior antes de firmar la escritura y, por último, cuando el notario se lo indica, como obliga la legislación. No obstante, el Banco de España recuerda que si los clientes "se consideran engañados" "pueden acudir a los tribunales de justicia".

El informe es un jarro de agua fría para el Senado que lo pidió en un ambiente reivindicativo de defensa de los consumidores. No obstante, el supervisor desvela varios aspectos relevantes sobre las razones de bancos y cajas para poner *suelos*. Tras entrevistas con varios ejecutivos, deduce que las entidades quieren compensar la subida del precio del dinero en un momento en el que se ha encarecido mucho por la crisis. También confiesan que intentan compensar los gastos fijos de estructura, cuando ha caído la actividad y se conceden pocos préstamos. "El propósito es recuperar los costes mínimos" y "ello con la finalidad de proporcionar estabilidad a los resultados (...) lo que es consecuente con la prudencia que caracteriza a la actividad financiera".

El supervisor da un tirón de orejas al sector al decir que mientras los *techos* "no ofrecen una protección efectiva para los clientes", los *suelos* (perjudiciales) "se han aplicado en el 53% de los saldos con limitaciones a la bajada de tipos". Los topes por arriba están fijados, de media, en el 13,56%. "La valoración de estas cláusulas no impide reconocer que no han sido efectivas para conseguir el objetivo perseguido", dice con rotundidad.

En cuanto a la posible falta de reciprocidad que el Senado pidió analizar, el Banco de España comenta: "No podemos pronunciarnos porque debe ser resuelto por los tribunales".

El informe admite "la eventual existencia de prácticas que no se hayan ajustado a los requisitos de transparencia y que, por lo tanto, no son admisibles". Así, para evitar problemas, pide al sector cinco medidas: fomentar la educación financiera; aumentar la información sobre todos los productos; hacer simulaciones de distintos escenarios que reflejen los costes reales; diferenciar la TAE para créditos fijos de los variables y ajustar los productos a las incertidumbres de las operaciones.