

EL PAÍS

ECONOMÍA

CLÁUSULA SUELO »

# Más presión sobre las 'cláusulas suelo'

El Banco de España exige al sector que analice los contratos y mida el impacto en beneficios de una posible retirada de estos límites hipotecarios antes del 31 de julio

ÍÑIGO DE BARRÓN | Madrid | 26 JUN 2013 - 13:45 CET

**Archivado en:** Cláusula suelo Banco de España Luis María Linde Ministerio de Economía Luis de Guindos Préstamos hipotecarios Préstamos Hipotecas Ministerios Bancos Mercado hipotecario Mercados financieros



El

Luis María Linde, durante una comparecencia en el Senado. / EFE

Banco de España ha cumplido con la exigencia de Luis de Guindos, ministro de Economía, que le encomendó

controlar al sector sobre cómo ha vendido las *cláusulas suelo* de las hipotecas. Después de la sentencia del Supremo del 9 de mayo pasado, que anulaba las cláusulas comercializadas sin transparencia del BBVA, Novagalicia y Cajamar, el Gobierno dijo que todo el sector se debía ajustar a estos criterios de claridad informativa. El Banco de España anunció este miércoles que las entidades tendrán de plazo hasta el 31 de julio para evaluar “el impacto que pudiera tener sobre sus resultados la eliminación de las citadas cláusulas en los casos en que tal eliminación se estime procedente o necesaria” a la vista del contenido de la sentencia.

Los bancos no afectados por la sentencia, tratarán “caso por caso” con los clientes que se sientan afectados, pero no parece que recurran a una anulación masiva. Fuentes del Banco Popular comentaron hoy que la entidad dejaría de ganar 11 millones al mes (unos 132 millones al año), si quitaran todas las cláusulas, mientras que los analistas estimaron que el efecto en el Banco Sabadell sería de unos 100 millones al año. En Bankia esta revisión podría afectar a una cartera de unos 4.000 millones en créditos hipotecarios (el 5% de la cartera, procedente de Caja Insular, Caja Rioja y Caja Segovia), aunque no se conocen las estimaciones en resultados. CaixaBank tiene unas 185.000 hipotecas con suelo de Cajasol, así como un número indeterminado de la propia CaixaBank.

Lo que es un hecho es que el BBVA aplicará la sentencia a todas sus hipotecas y ganará unos 420 millones menos al año con el euríbor actual. Novagalicia reducirá el resultado en unos 100 millones anuales, la misma cantidad que Cajamar. En la carta del supervisor también se advirtió de que todo el sector tendrá que “revisar la adecuación de las *cláusulas suelo* que figuren en sus respectivas carteras de

préstamos hipotecarios vivos a los criterios de transparencia establecidos por la reciente sentencia”.

Asimismo, con vistas al futuro, el organismo que preside Luis Linde exigió al sector que “en lo sucesivo, extremen la atención a la hora de comercializar los préstamos hipotecarios que incorporen este tipo de cláusulas, siguiendo, en especial, los requerimientos de información”. También les recordó la necesidad de “protección del cliente de servicios bancarios” y la “responsabilidad en la concesión de préstamos”.

El Popular reconoció hoy que aunque “la revisión de estos contratos es una práctica habitual, tras las indicaciones del Banco de España y la sentencia del Supremo, el análisis y la elaboración de los contratos se hacen, si cabe, con más intensidad”.

El malestar en el sector por la forma de abordar este asunto es manifiesto. Los bancos achacan a esta nueva polémica sus últimas fuertes bajadas en Bolsa. Fuentes del sector recuerdan que, por ejemplo, en la nota del Banco de España se hace referencia al cumplimiento de las normativas de 2011 y 2012, “mientras que las *cláusulas suelo* están redactadas hace muchos años”.

Por un lado, afirman que esta situación crea una gran inseguridad jurídica porque las condiciones que señaló el Supremo para considerar “no transparente” una *cláusula suelo* son muy amplias.

“Esta situación abre una litigiosidad enorme”, dicen algunos bancos que aseguran que ya se ha producido un incremento de las demandas con clientes por el efecto contagio. También desde los bancos recuerdan que fue el propio Luis Linde, gobernador del Banco de España, el que pidió “seguridad jurídica” en su reciente comparecencia en el Congreso. Y en este tema se hablan de las posibles

demandas de retroactividad, como sucedió hoy con dos juzgados de Barcelona. Algunos directivos consultados creen que detrás de esta campaña del Gobierno está el interés político "por subirse al carro contra los banqueros. Pero todo tiene un límite", aseguran como quien advierte de que pueden llegar males mayores.

Por otro lado, es una cuestión de dinero, mucho dinero para unas cuentas cuyos ingresos no dejan de caer en paralelo al negocio, sobre todo el crédito, y la morosidad crece sin parar. Ayer se conoció que la tasa de morosidad en las hipotecas a los hogares se situó en el 4,14% a final de marzo, casi un punto porcentual que en marzo de 2012, según la Asociación Hipotecaria Española (AHE). La AHE atribuye este aumento al deterioro en la capacidad de pago de los hogares, relacionado con los altos niveles de desempleo y el fin de las prestaciones por desempleo para los parados de larga duración. Estos son los peores datos desde que existen estadísticas, en 1994, por lo que ya se ha superado el nivel de la crisis anterior.

Mientras sube la morosidad, baja el número de hipotecas constituidas para la adquisición de una vivienda: cayeron el 18,1% interanual en abril y se situó en 17.508 operaciones, con lo que el indicador lleva ya tres años a la baja. Según los datos provisionales del Instituto Nacional de Estadística (INE), el importe medio de una hipoteca fue de 94.023 euros, el 5,8 % menos que un año antes.

## Otras dos sentencias obligan a devolver lo pagado de más

Dos juzgados de Barcelona han anulado las *cláusulas suelo* de sendos contratos hipotecarios de Banco Pastor y Banco Sabadell por considerar que estas condiciones son abusivas, y condena a las entidades a

devolver a los afectados 16.147 euros y 7.005 euros, respectivamente.

Por una parte, el Juzgado Mercantil número 10 de Barcelona ha anulado la cláusula de un contrato de Banco Pastor firmado en 2007 por 216.000 euros al entender que "no se explicó con el detalle suficiente" sus consecuencias. "Hubo una exposición general del contrato y sus términos y condiciones en comparación con otros de la misma entidad", señala la sentencia. Fuentes del Popular, que absorbió al Pastor, han adelantado que recurrirán la sentencia.

Por su parte, el Juzgado Mercantil número 5 de Barcelona ha anulado otra cláusula del Sabadell porque ésta se insertaba dentro del contrato hipotecario en una "maraña de información sobre los intereses", por lo que no era transparente. Además, frente al fallo del Tribunal Supremo, que descartó aplicar la retroactividad, condena a la entidad a devolver 7.005,72 euros a los afectados.

Dos juzgados de Barcelona han anulado las *cláusulas suelo* de sendos contratos hipotecarios de Banco Pastor y Banco Sabadell por considerar que estas condiciones son abusivas, y condena a las entidades a devolver a los afectados 16.147 euros y 7.005 euros, respectivamente.

Por una parte, el Juzgado Mercantil número 10 de Barcelona ha anulado la cláusula de un contrato de Banco Pastor firmado en 2007 por 216.000 euros al entender que "no se explicó con el detalle suficiente" sus consecuencias. "Hubo una exposición general del contrato y sus términos y condiciones en comparación con otros de la misma entidad", señala la sentencia.

Fuentes del Popular, que absorbió al Pastor, han adelantado que recurrirán la sentencia.

Por su parte, el Juzgado Mercantil número 5 de Barcelona ha anulado otra cláusula del Sabadell porque ésta se insertaba dentro del contrato hipotecario en una "maraña de información sobre los intereses", por lo que no era transparente. Además, frente al fallo del Tribunal Supremo, que descartó aplicar la retroactividad, condena a la entidad a devolver 7.005,72 euros a los afectados.