

¿La cláusula suelo es justa o injusta? (La Vanguardia, 4-1-2017)

-
- El profesor Oscar Elvira se pregunta mediante un relato si se trataba realmente de una condición abusiva
-



El mejor plazo para contratar una hipoteca dependerá de factores como nuestros ingresos y capacidad de ahorro (Ulrich Baumgarten / Getty)

OSCAR ELVIRA, Barcelona

04/01/2017 06:30 | Actualizado a 04/01/2017 10:07

Para entender bien el tema de la sentencia judicial del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre si las **cláusulas suelo** son abusivas, me gustaría explicar una historia a ver qué piensan de ello.

Año 1998. Fernando y Marina se quieren comprar un piso en Barcelona. Dado que el precio de compra es alto (250.000 euros), necesitan financiación bancaria, y su banco les ofrece una hipoteca, de 200.000 euros. A la hora de fijar los **tipos de interés** les ofrecen dos alternativas: podría ser un tipo fijo

del 5,5% a 20 años o bien un tipo variable Euríbor + 2% a 25 años, revisable anualmente (ese día el Euríbor estaba al 4%).

¿Qué quiere decir? Que con la primera opción ellos saben lo que tienen que pagar durante toda la vida del **préstamo**, en cambio con la segunda, lo que tienen que pagar dependerá de cómo esté el tipo de interés interbancario en la fecha de revisión. Si el Euríbor estuviera al 4% pagarían el 6% o si estuviera en el 5,5 % pagarían un 7,5%, en cambio, si está al 1% pagarían el 3%.

Fernando y Marina habían hecho un estudio de mercado, los precios que ofertaban los otros bancos, y piensan que el 2% de diferencial es excesivo, así que piden si existe alguna alternativa económicamente más favorable para ellos. El banco dice que hay una tercera opción, reducir el diferencial siempre y cuando acepten pagar un tipo de interés mínimo. Concretamente reciben la siguiente oferta: Euríbor + 0,50%, con un mínimo del 3,5%.

¿Qué quiere decir? Que acaban de reducir el tipo de interés que pagarán durante la vida del préstamo, ya que si Euríbor está al 4%, pagarían el 4,5%. Pero si el Euríbor está al 1%, pagarían un 3,5% (y no un 1,5%). Fernando pregunta por qué le cobran un mínimo del 3,5% y el banco responde que debe cubrir un **mínimo de gastos de infraestructuras** (oficinas, salarios, y gastos generales) como cualquier empresa o familia.

Se lo piensan y ven que es coherente y que es un buen pacto ya que, a cambio de mejorar el diferencial, aceptan un mínimo que está por debajo del tipo fijo de la hipoteca que le ofertaban a 20 años. Finalmente aceptan el tipo de interés mínimo a cambio de mejorar su diferencial.

Pues **este 3,5% es la cláusula suelo**, el tipo de interés mínimo que han pactado con el banco (recuerden que tenían dos ofertas iniciales que han rechazado).

Pasan los años y el 21 de diciembre de 2016 el Tribunal de Justicia de la Unión Europea invalida la cláusula suelo por falta de transparencia. Y yo me pregunto: ¿Realmente todas las familias pueden decir que es una cláusula injusta y que en sus contratos, firmados ante notario, no existía la

transparencia suficiente? ¿No la firmaron porque mejoraban el tipo de interés inicial? ¿No se enteraron?

En este caso **no veo la “mala fe” explícita de los bancos** como ocurrió en otros productos como las participaciones preferentes de los años 2009 y 2010. Hubiera sido diferente que algún banco hubiera ofrecido una hipoteca a tipo de interés variable con un diferencial competitivo, y que a la hora de ir al notario a firmar la hipoteca no quedara claro que el precio tenía una cláusula suelo.

Es decir, como todos sabéis, al endeudarnos ante notario nos interesa verificar tres cosas: **importe, plazo y precio o tipo de interés**. Si a la hora de referirse al tipo de interés variable, se pusiera una cláusula en un anexo que fuera de difícil comprensión y claramente estuviera en una página de la escritura alejada del párrafo donde se pacta el tipo de interés, podríamos pensar que se quiere esconder una cláusula que es perjudicial para el cliente.

Por eso mi pregunta es: ¿**Todas las hipotecas intentaban ocultarla**? Yo creo que no. ¿Y qué impacto tiene esto en la banca? Exactamente nadie lo sabe. El Banco de España cifra en unos 4.200 millones de euros el impacto de la sentencia para los bancos. Serían las provisiones adicionales que deberían hacer los bancos. Según la sentencia, se obliga a indemnizar a 1,5 millones de clientes, y los bancos tienen que devolver a los clientes lo que han pagado de más durante toda la vida del préstamo. Esto significa una compensación por el período que va de 2009 a 2013.

De momento, un primer impacto ha sido la bajada del precio de las acciones de los bancos que cotizan en Bolsa. **Los más penalizados** han sido **Liberbank** y **Banco Popular**. El impacto final dependerá de cuántos afectados reclamen ante los tribunales ya que la banca no está dispuesta a compensar de forma automática a todos los clientes. El Tribunal Supremo sólo ha anulado aquellas que se pueden probar que no son transparentes. Se resolverá caso a caso ante los tribunales. Así, los afectados no serán sólo los que tengan un préstamo hipotecario vigente. También lo serán los que ya hayan amortizado el 100% de la deuda, que podrán reclamar lo que han pagado de más.

La factura definitiva dependerá de si los tribunales acaban considerando abusivas la totalidad de las cláusulas suelo y no sólo las que se establecieron de forma opaca y sin transparencia hacia el cliente. Por ejemplo, Banc Sabadell ya ha manifestado que a ellos la resolución no les afecta porque la aplicación de las cláusulas fue completamente transparente. Desde Bruselas se espera que los bancos españoles hayan sido prudentes y hayan reconocido las pérdidas con provisiones ya realizadas y que el impacto sea menor de lo que se piensa. Yo creo que el impacto será mucho menor a los 4.200 millones. En cualquier caso, no será un camino corto. Habrá que demandar a los bancos, caso a caso, y que un juez le dé la razón al cliente.

Oscar Elvira es Doctor en Ciencias Económicas y director del Máster Universitario en Banca y Finanzas de la UPF Barcelona School of Management.