
EL PAÍS

ECONOMÍA

HIPOTECAS >>

El Gobierno cerca las 'cláusulas suelo'

Economía pide al Banco de España que se asegure de que la sentencia del Supremo se aplica en toda la banca y el sector teme presiones del supervisor

ALEJANDRO BOLAÑOS / ÍÑIGO DE BARRÓN | Santander / Madrid | 18 JUN 2013 - 22:29 CET

Archivado en: Previsiones económicas Crisis económica Luis de Guindos Apie Cláusula suelo
Recesión económica PIB Periodistas Préstamos hipotecarios Política económica Coyuntura económica



El

El ministro de Economía, Luis de Guindos, en Santander. / PABLO HOJAS

Gobierno quiere asegurarse que la sentencia del Tribunal Supremo que declaró nulas las cláusulas suelo opacas se aplique con celeridad en todo el sector. Y para ello, el Ministerio de Economía ha involucrado al Banco de España, al que pide que vigile si los contratos hipotecarios suscritos por la banca cumple con los exigentes requisitos que impone el último auto del Supremo.

El supervisor no quiso manifestarse este martes sobre las actuaciones que podría realizar. Sin embargo, fuentes financieras dieron por seguro que Luis Linde, gobernador del Banco de España, se reunirá con las entidades que ahora comercializan hipotecas con cláusulas suelo para que se aseguren de que cumplen, sin lugar a dudas, todas las condiciones impuestas por el Supremo.

El Banco de España no puede modificar unilateralmente los contratos con los clientes (algo que solo pueden hacer las entidades o un juez), pero nadie duda de que su especial vigilancia tendrá un efecto disuasivo entre los bancos que tengan dudas sobre si han vendido hipotecas poco transparentes.

Hasta ahora, la sentencia ha tenido un impacto limitado. Solo las tres entidades directamente afectadas por el fallo (BBVA, Novagalicia (NCG) y Cajamar) han anunciado que suprimirán de todos sus contratos este tipo de condiciones, que impiden que el cliente se beneficie íntegramente de las revisiones de las cuotas hipotecarias a su favor.

Las tres entidades ante la evidencia de que la mayoría de sus contratos hipotecarios no cumplen con los requisitos, decidieron eliminar todas las *cláusulas suelo*. Cajamar anunció este martes que la medida afectará a 88.460 préstamos, el 85% del total, y supondrá una merma del 50,4 millones en los beneficios de 2013. Entre las tres entidades afectadas han acabado con unas 600.000 hipotecas con este tipo de límite que impide rebajas de intereses. Se calcula que pueden quedar más de un millón de contratos con estas condiciones, frente a un total de 6,77 millones de hipotecas vivas que se mantienen en el mercado.

El resto de bancos que tienen este tipo de cláusulas en los contratos hipotecarios (Caixabank, Sabadell, Popular, Bankia y Kutxabank, entre otros) se resisten a adoptar una

medida similar, con el argumento de que sus contratos sí cumplen con los mínimos de transparencia debida.

Pero el Ministerio de Economía quiere asegurarse que no escapen a las directrices del Supremo. “Hemos pedido al Banco de España que preste una especial atención a la vigilancia del cumplimiento de la sentencia del Supremo sobre las *cláusulas suelo* en las hipotecas”, anunció este martes el ministro, Luis de Guindos, en el seminario que organiza la Asociación de Periodistas de Información Económica (APIE) en Santander.

El mensaje de Guindos tuvo mucho de escenificación pública. Guindos precisó que lo que quiere el Ejecutivo es que el Banco de España “actúe para vigilar que la sentencia se cumple en situaciones similares” a las descritas en el fallo. El Supremo definió seis criterios para definir si el cliente tuvo información suficiente al suscribir la *cláusula suelo*. “La sentencia del Supremo está para cumplirse, las sentencias generan jurisprudencia”, afirmó.

Guindos aspira a ganar dinero al vender las cajas nacionalizadas

El ministro de Economía, Luis de Guindos, cree que las prisas son malas consejeras para vender NCG Banco y Catalunya Banc, entidades nacionalizadas. Más aún, cuando la mala situación de la economía y algunas dudas por despejar sobre el sector tiran del precio a la baja. “No se pueden malvender, tenemos que maximizar el valor todo lo posible, incluso por encima de

La aplicación del fallo del Supremo no es, sin embargo, automática, porque se debe demostrar que las *cláusulas suelo* incumplen alguno de los requisitos de información exigidos por el Supremo. Y es aquí donde Economía plantea la intervención del Banco de España, al reclamar que clarifique si los contratos se ajustan a la sentencia. No obstante, lo cierto es que el supervisor puede aprobar o denegar los productos que comercializan las entidades financieras pero, apuntan varios expertos consultados, “este asunto

lo que se ha puesto”, afirmó. En el mercado, los expertos dan por hecho que se venderán con enormes pérdidas. Guindos recordó que el Estado inyectó 13.000 millones en Catalunya Banc y 9.000 millones en NGC, que ya se computaron como déficit.

El presidente del BBVA, Francisco González, instó el lunes en Santander a “avanzar” en la privatización de las nacionalizadas. “El programa de asistencia financiera nos da un plazo de cinco años, hay tiempo”, repuso Guindos, quien aseguró que hay “interés” en participar en las subastas, sin más detalles. “El objetivo tiene que ser maximizar el retorno, porque tenemos que devolver un crédito de 40.000 millones, en 12 años y medio”, dijo en referencia al rescate europeo.

Las entidades nacionalizadas, como el resto del sector, tienen que afrontar aún exigencias adicionales de provisiones por la refinanciación de créditos y las nuevas pruebas de solvencia del Banco Central Europeo. Guindos se mostró remiso a pedir más fondos del

será más complejo. Lo que se le ha encargado al Banco de España no es que valore las condiciones generales de una hipoteca, que eso sí lo conoce, sino que determine si se comercializa con suficiente transparencia, algo que tiene elementos de subjetividad”.

Por ejemplo, una de las condiciones del Supremo para eliminar la cláusula era que “no se especifique ni advierta de forma previa, clara y comprensible el coste, comparado con otros productos de la propia entidad”. Esta condición tan abierta ha hecho que los bancos afectados por el Supremo decidieran acabar con todos los contratos con *suelo* y evitar un aluvión de demandas.

Economía pretende evitar que los clientes de hipotecas con condiciones abusivas se vean obligados a demostrar ante un juzgado que las cláusulas no se ajustan a la sentencia del Supremo. En último caso, el Banco de España sería el mejor aliado de las reivindicaciones de los afectados si consigue que los bancos que todavía tienen *suelos* acaben con ellos, pero no podrá anular los contratos.

rescate europeo. Por ahora se decanta por cubrir esas necesidades con emisiones de deuda. "Las condiciones de acceso a los mercados del Tesoro han mejorado mucho", afirmó. Desveló que el Banco de España calcula que la banca tendrá que realizar unas provisiones de como máximo unos 10.000 millones de euros en dos ejercicios ante los nuevos criterios sobre las refinanciaciones de préstamos, lo que generaría unas necesidades adicionales de capital de unos 2.000 millones. No obstante, Guindos ha distinguido la actual situación con la sufrida hace justo un año y que desembocó en el rescate a la banca española. El ministro ha especificado que las dudas que se ciernen ahora sobre la banca se deben a la incertidumbre sobre la evolución de la economía a futuro y no a su exposición inmobiliaria.

Además, Guindos pidió al supervisor que se asegure que, al modificar los contratos para anular las *cláusulas suelo*, las entidades no aprovechen para compensar la caída de ingresos con cambios en otras condiciones del crédito hipotecario. Si el resto de las entidades siguieran el ejemplo de BBVA, Cajamar y NCG Banco, y optaran por la supresión generalizada, el sector perdería entre 750 millones y 1.200 millones de ingresos al año, según diversas estimaciones.

Pese a que fue preguntado al respecto, Guindos evitó anunciar si Bankia o Catalunya Banc, controladas por el Estado, van a seguir el ejemplo de NCG Banco, también nacionalizada.

La responsabilidad que ha traslado Guindos al Banco de España es un asunto espinoso. No cabe duda de que el ministro le ha pasado la patata caliente a Luis Linde, el gobernador. A partir de ahora, el Banco de España podría ser el responsable de cualquier queja o escándalo por *cláusulas suelo*.