

# TEMA DEL DÍA

## La financiación para la vivienda

Páginas 2 y 3

LOS EFECTOS DE LA BAJADA DE TIPOS

# Las hipotecas gratis ya son una realidad para unos pocos

Los bancos incluso tendrán que 'pagar' a los clientes que firmaron diferenciales inferiores al 0,35%

El desplome del euríbor reaviva además la batalla por captar nuevos préstamos a tipo fijo

RUBÉN LÓPEZ

[rlopez@aragon.elperiodico.com](mailto:rlopez@aragon.elperiodico.com)  
ZARAGOZA

El desplome que viene registrando en los últimos meses el euríbor, el índice más utilizado en España para calcular los créditos hipotecarios, ha desembocado en un escenario impensable hace solo unos años: que algunos consumidores no tengan que pagar ni un solo euro de intereses por su hipoteca. Los afortunados, eso sí, no son muchos. Por el momento, tan solo aquellos que en la época del boom inmobiliario, sobre todo entre el 2006 y el 2009, firmaron su hipoteca con un diferencial inferior al 0,4%. El euríbor cerró agosto con un nuevo mínimo histórico (-0,354%), lo que debería provocar que los bancos tengan que pagar de alguna forma a los hipotecados con un diferencial menor a este porcentaje. Según los expertos, la fórmula ideal es la amortización de más capital en cada cuota.

Sin embargo, algunas entidades se están negando a pagar en este tipo de casos, lo que incluso podría abrir la puerta a otro frente judicial a la banca. No obstante, los abogados consultados por este diario no ven probable ese escenario. «Los importes que se pueden recuperar son tan bajos que no creo que a los clientes les interese pleitear por recuperar 10 o 15 euros al mes», indica el letrado zaragozano Alberto Sanjuán, miembro del despacho Cross Abogados, que en los últimos años se ha especializado en reclamaciones bancarias.

**¿NUEVO FRENTE JUDICIAL?** // Obviamente, todo dependerá de las dimensiones de la hipoteca. «Podría haber alguna empresa que tenga un crédito de doce millones de euros y lógicamente decida recurrir, pero no vemos ni de lejos una batalla judicial similar a la de las cláusulas suelo», apunta Sanjuán.

Hay que tener en cuenta además que hace tres años, cuando el euríbor empezó a entrar en terreno negativo (ver gráfico), los bancos decidieron curarse en sa-

lud y pusieron un suelo del 0% en los nuevos préstamos para evitar la situación que se está dando ahora con los préstamos antiguos. De esta forma, los clientes que han contratado una hipoteca desde el 2016 podrán aspirar como mucho a no pagar intereses. «Estar en un escenario de créditos a coste cero era impensable en el 2008, cuando el euríbor estaba por encima del 5%», subraya Nacho de Diego, del despacho zaragozano Lean Abogados.

Con todo, desde la asociación de consumidores Adicae recuerdan que gratis del todo no serán, ya que este tipo de préstamos siempre llevan aparejados otros gastos. «En la época del boom esas

hipotecas solían llevar productos vinculados y te colaban por ejemplo un seguro», explican desde la asociación, que confía en que las entidades buscarán soluciones consensuadas con los clientes cuyos diferenciales estén por debajo del euríbor.

Y eso que toda esta situación va a lastrar las cuentas de resultados de los bancos, que llevan tiempo insistiendo en que no tiene ningún sentido haber prestado dinero para perderlo. «Se quejan de vicio porque los beneficios de estos préstamos son a 15, 20 o a 30 años; que ahora durante un periodo breve de tiempo tengan intereses negativos de décimas apenas les originará pérdidas y las hipotecas seguirán siendo el mayor negocio de la banca», asevera el presidente de Adicae, Manuel Pardos, que recuerda que las entidades ya consiguieron en la reciente ley hipotecaria que los intereses negativos no les repercutan a partir de ahora.

### La banca cobrará más comisiones para compensar la caída de los tipos

► Los expertos llevan meses advirtiendo de que la fuerte bajada de los tipos de interés conllevará un incremento en el cobro de comisiones por parte de las entidades. La caída de los ingresos por el crédito hipotecario, unida a una competencia cada vez mayor de la banca digital, están reduciendo su cuenta de resultados. «Lo que no ganan por un lado lo tratan de compensar por el otro», reconoce el experto en el mercado inmobiliario y profesor de la Universidad de Zaragoza, Luis Alberto Fabra. Por su parte, la asociación de consumidores Adicae lleva tiempo alertando de un «fuerte incremento» de las comisiones. «Suben sin que aumente el servicio o su calidad», indican desde la asociación. En el lado contrario, de lo que no hay duda es de que la bajada del euríbor va a abaratar las cuotas a miles de hipotecados. Para un crédito medio de unos 200.000 euros a 20 años se estima que el ahorro mensual podría rondar los 15 euros.

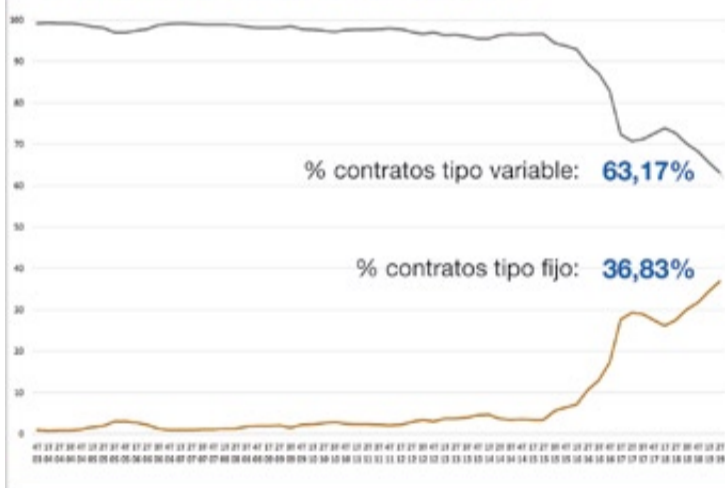
**HIPOTECA JOVEN DE ZARAGOZA** // Un colectivo que podría encontrarse en ese escenario de que el banco tenga que pagarle, es el de las personas que en los años de antes de la crisis firmaron la llamada hipoteca joven de Zaragoza. En esa época, las vinculaciones exigidas eran mínimas y los diferenciales eran bajos. En el 2009, por ejemplo, unos 550 zaragozanos contrataron este préstamo con un diferencial del 0,35%, así que si la bajada del euríbor continúa se les podría dar esa situación.

En este sentido, todo apunta que el escenario de tipos bajos se va a prolongar en el tiempo. Y más después de que el Banco Central Europeo anunciara una nueva bajada el pasado jueves. «Yo creo que esta situación será a largo plazo; para subir los tipos tienen que darse unas condiciones macroeconómicas y globales ahora muy lejanas», señala el experto en el mercado inmobiliario y profesor de la Universidad de Zaragoza, Luis Alberto Fabra.

Además de los que contrataron la hipoteca joven de Zaragoza hay más consumidores que saldrán ganando tras este des-



### EVOLUCIÓN DE LAS HIPOTECAS



### interés medio MÁS CAROS QUE EN EUROPA

► Las hipotecas que se firman en España son, de media, un 43% más caras que las de la zona euro, según los últimos datos publicados por el Banco Central Europeo. La tasa anual equivalente (TAE) media ofrecida por las entidades españolas es del 2,24% frente al 2,25% de hace doce meses para créditos a más de diez años, mientras que en la eurozona ha pasado del 1,85% al 1,57%. La principal causa del encarecimiento de los préstamos en España es la subida del peso de las

hipotecas a tipo fijo, que no dejan de aumentar en los últimos años (se estima que actualmente suponen en torno al 40% de los nuevos créditos, cuando hace cinco años apenas representaban el 5%). El desplome del euríbor no tiene solo efectos positivos, ya que los bajos tipos de interés suponen un recorte para los ahorradores. La rentabilidad de los depósitos bancarios, ya prácticamente inexistente, seguirá a la baja tras el último anuncio del Banco Central Europeo.



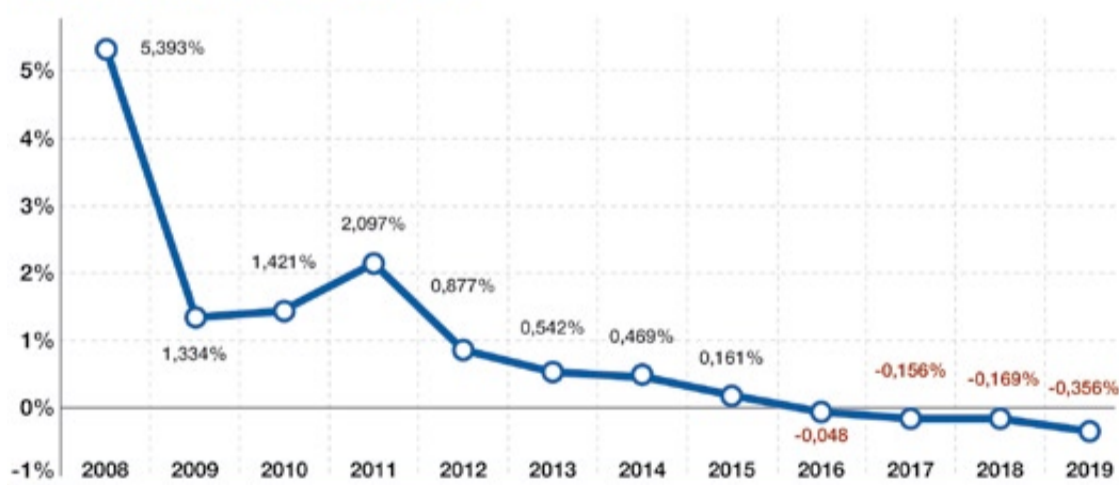
Ya puede instalar la APP de  
**El Periódico de Aragón**  
GRATIS EN APPLE STORE Y PLAY STORE

EL PERIÓDICO



Protesta contra el IRPH, que ha provocado que miles de españoles no se beneficien de la caída del euríbor.

### LA EVOLUCIÓN DEL EURÍBOR (datos de cada mes de agosto)



plome del euríbor, ya que en los años de la burbuja hubo entidades que incluso llegaron a ofertar intereses del 0,17%.

Según explican fuentes jurídicas, para poder reclamar lo importante es que el contrato de constitución no tenga ningún tipo de cláusula cero.

**MAYOR APUESTA POR EL TIPO FIJO//** Por otra parte, el desplome del euríbor ha reavivado la batalla entre los bancos por captar nuevas hipotecas a tipo fijo, blindándose así ante posibles nuevas bajadas. BBVA abrió la veda hace unas semanas lanzando un préstamo que se sitúa en el 1,74% TAE, tras recortar el interés 30 puntos básicos.

**Los abogados creen que no se abrirá otro frente judicial porque los importes a recuperar son bajos**

Con todo, los expertos siguen apostando por el interés variable teniendo en cuenta que los bajos tipos podrían prolongarse mucho tiempo.

Sea como sea, lo cierto es que la contratación de créditos a tipo fijo no ha dejado de crecer en la comunidad en los últimos años. En el 2014, su contratación apenas suponía el 5% del total de hipotecas que se firmaban, mientras que ahora supera el 35%.

En Ibercaja, por ejemplo, en torno al 40% de los nuevos préstamos que concede ya son a tipo fijo, si bien el banco aragonés no baraja apuntarse a esa guerra de precios. «Siempre hemos preferido apostar por las bonificaciones», indican desde la entidad. ≡

### LA POLÉMICA EN TORNO AL IRPH

# «Hubo meses que pagué 300 euros de más»

**Miles de hipotecados** no se han beneficiado de la caída del euríbor en estos últimos años

R. L. M.  
rlopez@aragon.elperiodico.com  
ZARAGOZA

La valoración transmitida esta semana por el Abogado General de la UE, que abre la puerta a que los jueces anulen las hipotecas referenciadas con el índice IRPH, fue recibida con los brazos abiertos por miles de hipotecados aragoneses. María, una zaragozana de 45 años que prefiere mantener su anonimato, sabe bien lo que en la práctica ha supuesto tener una hipoteca vinculada a este índice, que en la última década ha estado entre 2 y 3 puntos más alto que el euríbor. «Últimamente ya no quiero ni calcularlo porque me hierve la sangre, pero ha habido épocas de pagar hasta 300 euros más que si la tuviera referenciada al euríbor», lamenta la zaragozana, que en el 2005 compró su adosado en un municipio del área metropolitana por 300.000 euros.

Las hipotecas vinculadas al IRPH sobre todo se comercializaron entre el 2005 y el 2008, aunque las denuncias comenzaron a llegar en el 2013, cuando el euríbor empezó a bajar hasta el 0%. Una caída de la que no se han beneficiado en los últimos años miles de afectados en España llegando a pagar de media entre 250 y 300 euros más al mes. «Yo no me di cuenta de lo que tenía hasta que familiares y amigos me decían que les había bajado mucho la cuota y la mía seguía igual», indica María.

Actualmente, está pagando al mes unos 1.160 euros, aunque hubo épocas que llegó a los 1.400. No hay que olvidar que entre enero del 2012 y finales del 2014, el IRPH ha oscilado entre el 3,7% y el 3%, porcentajes muy superiores al euríbor.

Como María, un buen número de hipotecados han sufrido esta «injusticia». La asociación Adicae estima que en España puede haber entre 600.000 y 900.000 afectados, entre 15.000 y 20.000 en Aragón. Esta cifra es menor a la de la mayoría de comunidades debido, fundamentalmente, a que Ibercaja no las

comercializó. Sin embargo, el banco aragonés, que cuenta con una cuota de mercado en hipotecas que supera el 40% en la comunidad, sí heredó créditos referenciados al IRPH de la antigua Caja Inmaculada (CAI). Así, Ibercaja cuenta actualmente con 4.765 hipotecas afectadas, con un saldo vivo de menos de 50 millones de euros, lo que supone menos del 0,3% de su cartera hipotecaria.

A ellas, eso sí, hay que sumar las que comercializaron otras entidades en la comunidad. Es el caso de la de María, que la contrató con Caixabank. «Espero que pueda recuperar parte del dinero, pero es muy triste que tenga que venir Europa a pintarle la cara a la justicia española», lamenta.

Eso es precisamente lo que

**Adicae estima que en Aragón hay entre 15.000 y 20.000 afectados por este índice**

denuncia Adicae. La organización subraya que el pronunciamiento del abogado de la UE es «un varapalo» para el Tribunal Supremo español, que dictaminó en diciembre del 2017 que el índice era suficientemente transparente y con las garantías necesarias para no considerarse abusivo.

La asociación recomienda esperar a la sentencia del tribunal europeo y aconsejó no atender las llamadas de los bancos, que, en su opinión, van a plantear «acuerdos trampa». Así lo considera también el despacho de abogados Reclama por mí, que apunta que la sentencia se conocerá en un plazo de tres o seis meses. Por su parte, la presidenta de UCA, Fernanda Blanco, aplaudió el pronunciamiento de la UE, pero también quiso lanzar un mensaje de prudencia: «Hasta que el tribunal no dicte sentencia no vamos a lanzar las campanas al vuelo». ≡