

## La letra pequeña de las hipotecas

En un entorno de tipos de interés tanto al alza como a la baja, los clientes deben ser muy conscientes de los riesgos que implican ciertas cláusulas.

La "cláusula suelo", que impide la rebaja del tipo de interés aplicado a las hipotecas por debajo de determinado umbral, y los "swap", seguros realizados sobre los tipos de interés de los créditos, se han convertido en dos de los grandes enemigos de los clientes hipotecados.

Más allá de su discutida legitimidad, sí es un hecho que ambas figuras han impedido que miles de ciudadanos se hayan beneficiado en los últimos tres años de la fuerte caída del euríbor. En julio de 2009, los hipotecados que revisaron sus préstamos (y no tenían suelo) fueron los que más se beneficiaron por la caída de esta referencia que pasó en 12 meses del 5,39% al 1,41%. Se ahorraron 325 euros al mes, en una hipoteca media de 150.000 euros a 25 años, con un diferencial del 0,5%.

Algunas asociaciones de usuarios y algunos bufetes de abogados como Navas Cusí, Grupo Unive y Marfil & Ramos han desenterrado el hacha de guerra tramitando demandas colectivas contra estas prácticas que consideran "abusivas". Muchas de estas demandas ya han sido admitidas a trámite e incluso ganadas (y recurridas).

El pasado mes de septiembre, el Juzgado de lo Mercantil número 2 de Sevilla dictó una sentencia que marcó un punto de inflexión. Declaró abusiva la cláusula suelo de las hipotecas, por la fuerte desproporción que media entre el techo y el suelo del tipo de interés.

Las entidades implicadas, BBVA, Caixa Galicia y Cajamar, han recurrido la sentencia ante la Audiencia Provincial de Sevilla. Aunque la resolución todavía no es firme, las tres entidades han anunciado que suprimirán esta cláusula en los nuevos contratos de hipotecas, pese a ser "perfectamente legal". No obstante, la sentencia ha sentado precedente: el pasado mes de febrero, el Juzgado Mercantil nº11 de Madrid también admitió una demanda interpuesta por Adicae contra 44 entidades de crédito. Los afectados que quieran adherirse a la demanda podrán hacerlo hasta el 10 de marzo.

Los expertos aconsejan, antes de nada, acudir a la sucursal para solicitar la nulidad del suelo -esgrimando las sentencias judiciales- y reclamar los importes desembolsados en el periodo en que haya sufrido perjuicio. Amenazar con subrogar la hipoteca con otra entidad puede ayudar, al menos, a obtener una rebaja del suelo.

Si la oficina se niega a eliminar la cláusula, el siguiente paso será reclamar al servicio de atención al cliente del banco o caja. No obstante, fuentes del sector señalan que lo habitual es que este paso sea estéril. Posteriormente, cabe la posibilidad de apelar al Banco de España. La institución tiene un plazo para contestar de cuatro meses y, generalmente, otorga la razón a la entidad. La cláusula del suelo y del techo (límite en la subida de tipos) son legítimas. El problema surge cuando existe una desproporción desmedida entre ambas referencias.

Llegados a este punto, queda demandar a la entidad, a través de un abogado particular o mediante alguna asociación de consumidores.

Una vez abierto el procedimiento judicial, la sentencia puede tardar más de un año y puede ser ejecutable de forma provisional para evitar seguir pagando la cuota hipotecaria.

### Subrogaciones

Otra de las alternativas que, sobre todo en 2009, llevaron a cabo un gran número de afectados por el 'suelo' consistió en subrogar la hipoteca con otra entidad. Este trámite, no obstante, conlleva gastos para el prestatario, en concepto de registro, notaría y comisión de cancelación y subrogación.

Los swaps han sido el otro guijarro en el zapato de los españoles hipotecados. Especialmente entre 2007 y 2008, cuando el euríbor alcanzó niveles récord, **LA NOTON FIN SEMANA | Pág. 8**  
 Caixa, Santander, BBVA, Popular, Caixa Catalunya, Caixa Galicia, Sabadell y Bankinter, entre otras entidades, aconsejaron a sus clientes que formalizasen  
 05/03/2011