

¿Tendrá el banco que pagar por la hipoteca?

El euríbor a un año encadena dos meses en negativo y aviva las dudas sobre qué pasará si llega a anular el diferencial

MIRIAM CALAVIA *Madrid*

El euríbor en negativo ha llegado para quedarse? Por segundo mes consecutivo, el índice más utilizado para calcular las hipotecas variables cierra por debajo del umbral del 0%. La media de marzo queda en el -0,012%, superando el -0,008% de febrero, mes en el que el euríbor a un año hizo historia al registrar números negativos por primera vez. Aunque el indicador ha profundizado su caída en tasa mensual, los repuntes registrados a diario tras decir Mario Draghi, presidente del Banco Central Europeo, que no tiene pensado bajar más los tipos de interés, "antojan un futuro incierto", en palabras de Jaime Díez, de XTB. El analista opina que "la presión a la baja del euríbor se frena" y no descarta haber visto ya los valores mínimos del euríbor y que "a partir de ahora entremos en un periodo de lateralidad" hasta la entrada en vigor del nuevo mecanismo de cálculo.

Con todo, el comportamiento del euríbor aviva las dudas sobre una posibilidad insólita: que en vez de que sean los clientes los que paguen intereses al banco por su hipoteca, como ha ocurrido siempre, sean los bancos los que tengan que devolver dinero a los hipotecados. Algunas entidades ya estarían aplicando el tipo negativo del euríbor en las hipotecas que toca revisar, restándolo en este caso al diferencial pactado, lo que continúa abaratando las cuotas. Pero no se sabe con claridad qué pasaría si el euríbor llegase a consumir todo el diferencial y el tipo efectivo resultase negativo. Estas son las claves de cómo está el panorama en estos momentos.

Los diferenciales todavía sobreviven

1 El euríbor a 12 meses lleva varios años a la baja y logró traspasar la frontera del 0% el pasado febrero. Se estima que el índice continúe en niveles muy bajos e incluso en negativo durante algún tiempo, debido sobre todo a las políticas expansivas del BCE. Pero no basta con que el euríbor esté en números rojos para que el interés que efectivamente se aplica en los préstamos hipotecarios sea negativo. El valor negativo del euríbor tendría que superar al valor positivo del diferencial pactado en la hipoteca. Es decir, que la suma del euríbor más el diferencial fuese inferior a cero. El diferencial más bajo que se ha llegado a comercializar es del 0,17%, por lo que el euríbor tendría que alcanzar una tasa negativa de como mínimo el -0,18%.

Este hipotético escenario estaría lejos de producirse. Para Jaime Díez, el últi-

mo comunicado del BCE "no tuvo el efecto esperado en el euríbor y tras la batería de medidas (bajadas en los tres tipos de referencia, compra de deuda corporativa, ampliación del tamaño de compras, nuevas TLTRO) habría sido lógico que se incrementara la presión bajista y nos fuéramos directamente a nuevos mínimos, sin embargo el mercado se quedó con las declaraciones más duras de que no esperaban establecer tipos negativos y automáticamente el mercado elevó sus perspectivas del euríbor".

Cláusulas de tipos cero y otras fórmulas

2 Varias entidades financieras ya han tomado medidas para protegerse contra el euríbor en negativo activando en los nuevos contratos hipotecarios cláusulas de tipos cero. Esto es, que el interés más bajo posible -sumando euríbor y diferencial- no podrá ser inferior al 0%, sea cual sea el tramo negativo que alcance el euríbor.

Para las hipotecas antiguas se contemplan otras fórmulas. Se estudia la posibilidad de reducir la cuota mensual a

"Las últimas medidas del BCE no tuvieron el efecto esperado en el euríbor y el mercado se quedó con que no hay pensadas más bajadas de tipos de interés", dice Jaime Díez, de XTB

pagar en la misma cuantía en la que se reduciría si se aplicara un interés negativo, pero deduciendo el importe del principal. Esto es, que el banco no pagaría intereses al cliente, sino que destinaría la parte negativa de los intereses a incrementar el principal a devolver mensualmente. De esta manera, se incrementaría la amortización.

La paradoja de pagar por prestar

3 La Asociación Española de Banca (AEB) defiende que pagar por prestar dinero es una "contradicción" y se desvirtuaría la naturaleza lógica de los préstamos. La patronal de las cajas (CECA) señala que, jurídicamente, los préstamos a clientes no pueden devengar pagos por parte del prestamista. Mientras, la OCU sostiene que al igual que se aplican automáticamente las subidas de tipos deberían de aplicarse también las bajadas sin excepciones. Igualmente, los expertos están divididos. Algunos aseguran que un interés negativo debería considerarse como un préstamo sin intereses. Otros creen que no pueden interpretarse los contratos cuando la evo-

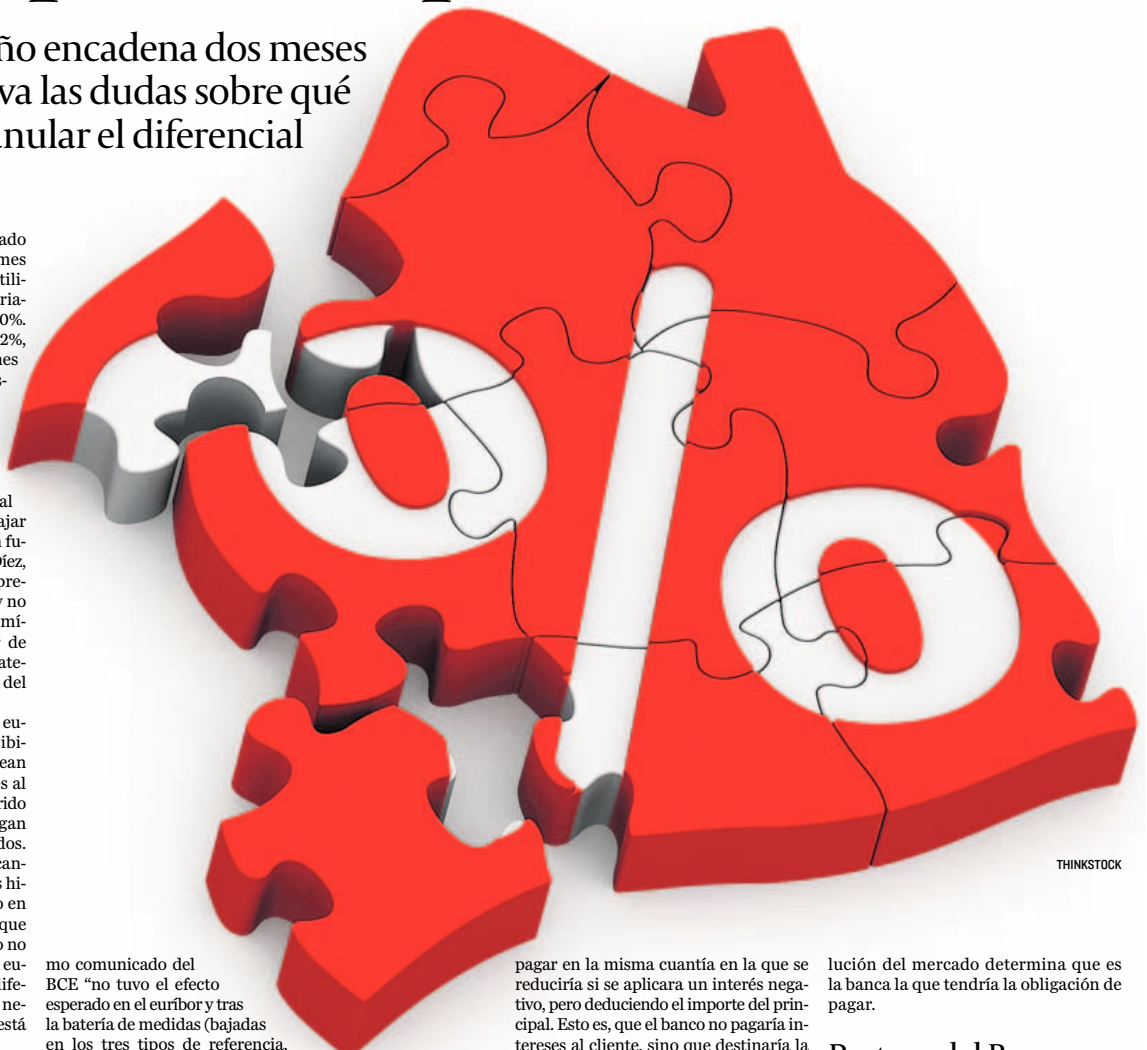
lución del mercado determina que es la banca la que tendría la obligación de pagar.

Postura del Banco de España

4 Desde el Banco de España aseguran que no han emitido recomendaciones ni instrucciones de ningún tipo a la banca al respecto de los tipos negativos en las hipotecas. Fuentes del organismo sostienen que se trata de un acuerdo contractual que debe resolverse entre las partes.

Apuesta por las hipotecas a tipo fijo

5 Dado que la fuerte competencia hace menos viable subir los diferenciales de las hipotecas variables, la banca está apostando por las hipotecas fijas y mixtas, con intereses atractivos por debajo del 3%. En un entorno de tipos en mínimos que a largo plazo pueden subir, dan estabilidad y seguridad en los pagos.



THINKSTOCK