



## Las cláusulas suelo impulsan la renegociación de hipotecas

Los bancos cambian las condiciones de hipotecas por valor de 4.350 millones en cinco meses. Quieren zanjar las polémicas cláusulas suelo.

La renegociación de hipotecas ha protagonizado gran parte del trabajo en las oficinas de la banca. El número de créditos inmobiliarios modificados se ha disparado un 52% durante los cinco primeros meses del año, según datos de la Asociación Hipotecaria Española(AHE).

El principal motivo de esta tendencia es la retirada de las cláusulas suelo. Las entidades llevan meses negociando con sus clientes quitar esta polémica condición, declarada en algunos casos como abusiva, a cambio de un hipoteca a tipo fijo.

De hecho, las hipotecas con un interés constante han multiplicado por seis su peso dentro de las nuevas contrataciones desde el 5% que representaban en mayo de 2015 hasta el 31,4% del mismo mes de este año.

De esta forma, la banca española ha renegociado 4.350 millones en hipotecas durante los cinco primeros meses del año, un 52% más de los 2.854 millones registrados entre enero y mayo de 2015.

Las renegociaciones empezaron a acelerarse en julio de 2015, cuando quedó visto para sentencia la macrodemanda de las cláusulas suelo promovida por Adicae en los tribunales madrileños, cuya sentencia a favor de los clientes se conoció el pasado mes de abril. Fue ese mismo mes cuando se alcanzó el máximo de acuerdos entre clientes y entidades, con 2.250 millones renegociados (ver gráfico).

### Entidades activas

Sabadell ha sido la entidad más activa en este tipo de pactos. El banco presidido por Josep Oliu ha renegociado un 80% de las hipotecas que tenían una cláusula suelo, lo que asciende a 80.000 contratos. Desde Sabadell defienden la legalidad de estas condiciones en su hipoteca, que en su caso argumentan no fue abusiva ya que estaba bien explicada en los contratos. Por ello, recurrieron la sentencia de la demanda colectiva de Adicae.

Sabadell no es la única entidad que está ofreciendo a sus clientes cambiar hipoteca a tipo variable con cláusula suelo por otra a tipo fijo. También están siguiendo esta política Banco Popular, a los clientes a los que no retiró esta condición a comienzos de año; Unicaja, en función de cada caso; y Liberbank, entre otras.

En la mayoría de estos acuerdos, al firmar la conversión de la hipoteca variable con suelo a una fija los clientes renuncian a posibles reclamaciones judiciales, lo que les podría dejar fuera de una posible devolución de todo el dinero pagado de más desde mayo de 2013 hasta la renegociación.

### Retroactividad

Por el momento, parece complicado que los juzgados vayan a obligar a las entidades reintegrar el dinero desde la firma de la hipoteca (retroactividad total), después de que el Abogado General de la Unión Europea (UE) se pronunciara ayer en contra, dentro del proceso que se sigue en el Tribunal de Justicia de la Unión Europea(TJUE).

Fuentes consultadas de las entidades señalan que los clientes reducen su cuota hipotecaria con la renegociación, ya que en gran parte de los casos el tipo fijo es inferior al suelo que fijaba la anterior hipoteca. Aun así, el nuevo tipo de interés es superior al que tendría el cliente con un contrato variable sin cláusula suelo.

Desde los bancos explican que el aumento de las renegociaciones también se ha debido a cambios de tipo variable a fijo sin cláusulas suelo de por medio; y a ajustes en las hipotecas de gente con dificultades para pagar la cuota.

Éste ha sido uno de los principales motivos de renegociaciones y refinanciaciones durante la crisis, que se aceleró tras la entrada en vigor del Código de Buenas Prácticas Bancarias, implantado por el Ministerio de Economía en 2012 para frenar las ejecuciones.

**Fuente:** <http://www.expansion.com/empresas/banca/2016/07/14/5787e095e2704e6b588b4587.html>