

ADICAE

Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros

MADRID C/ Embajadores, 135 1º Int. C 28045 Madrid

Tel Prensa.: 91 4680632 Fax: 91 5392939 e-mail: prensa@adicae.net

Central: C/ Gavín, 12 Local 50001 Zaragoza (España) Tel. 976 39 00 60 Fax. 976 39 01 99

e-mail: aicar.adicae@adicae.net

INFORME ECONÓMICO-JURÍDICO SOBRE LA REPERCUSIÓN A LAS ECONOMÍAS FAMILIARES DE LA DENOMINADA “CLÁUSULA SUELO” Y LA NECESIDAD DE SU REGULACIÓN EXPRESA COMO CLÁUSULA ABUSIVA

ADICAE

24 de febrero de 2010

INDICE:

Introducción y antecedentes.....	2
Descripción de la cláusula y fechas en que se han incluido en los contratos de préstamo hipotecario	5
Impacto entre los consumidores españoles	6
Fundamentos jurídicos para considerar abusivas estas cláusulas	10
Fundamentos Económicos. El perjuicio ocasionado al consumidor con la clasula suelo	14
Propuesta de regulación	23
Referencias a los Servicios de Estudios de las entidades de crédito sobre la previsión de evolución de los tipos de interés	24
Anexo I. Ejemplos de cláusulas suelo en escrituras de préstamo hipotecarios	
Anexo II. Demanda interpuesta por ADICAE	

Introducción y antecedentes

Sin lugar a dudas el préstamo hipotecario es el más destacado compromiso financiero de los consumidores españoles, y constituye la principal carga de endeudamiento sobre los presupuestos familiares. ADICAE, que en los últimos años viene abordando de manera especialmente intensa el mercado del crédito en España desde la posición de los consumidores, detectó en 2009 la inclusión generalizada en las escrituras hipotecarias de condiciones que, perjudicando gravemente a los consumidores, limitaban la posibilidad de beneficiarse de las rebajas de los índices de referencia hipotecarios derivadas de los niveles actuales del tipo oficial del Banco Central Europeo. La denominada “cláusula suelo”, un nivel que se establece como coste mínimo de la hipoteca que se aplica cuando el tipo de referencia establecido (que refleja la situación real del mercado) baja por debajo del coste establecido por la cláusula suelo.

Esta circunstancia no ha sido detectada antes por el simple aunque preocupante motivo de que, según demostró un estudio realizado por ADICAE en el año 2007, el 92% de los hipotecados desconoce algún aspecto fundamental de su hipoteca. A ello se suma el que la gran mayoría de los consumidores no han sido informados en la contratación de la existencia y consecuencias de este tipo de cláusulas, y en los casos en que dicha información ha existido se ha trasladado de manera sesgada y engañosa, contraponiendo al “suelo” un “techo” (un tipo máximo) como ventaja para el consumidor cuando era completamente imposible que dicho techo se hiciera efectivo nunca por los elevadísimos niveles en que se situaba.

Es en el momento en que se producen las rebajas continuadas de tipos de interés, y al situarse estos en niveles del 2,5 y hasta la fecha, cuando las familias comienzan a apreciar que su cuota hipotecaria no se reduce como debiera derivarse de la revisión de su índice de referencia, y comienzan a acudir a ADICAE. Ante esta situación, como asociación de consumidores se elabora un informe técnico-jurídico que concluye, tras múltiples reclamaciones presentadas ante el Banco de España, en la presentación el pasado 19 de febrero de una primera demanda contra diversos bancos y cajas por la

aplicación de la “cláusula suelo”, cuya declaración de abusividad y nulidad ADICAE solicita junto con la restitución a los afectados de los perjuicios generados por la aplicación de dicha cláusula.

Desde ese momento son miles los consumidores que, dado el impacto mediático de la noticia, revisan sus hipotecas y acuden a la Asociación al comprobar la existencia del “suelo” en sus escrituras. A modo de simple ejemplo, baste destacar que en tan sólo 4 días más de 5.000 usuarios acudieron a ADICAE y se agruparon para la defensa de sus derechos.

No obstante entendemos que una situación del calado, alcance y gravedad planteados requiere soluciones que excedan la mera vía judicial. En este sentido, hemos creído imprescindible dirigirnos a su Grupo Parlamentario con el ánimo de solicitarle el impulso y/o apoyo a medidas legislativas que conduzcan a la erradicación y anulación de este tipo de cláusulas, otorgando a dichas medidas carácter retroactivo de manera que no sólo en adelante no puedan aplicarse esta clase de condiciones, sino que los daños generados a cientos de miles de familias por la aplicación de “suelos” se vean resarcidos de forma razonable.

Con este objetivo, el presente informe expone los argumentos que definen la abusividad indudable de las cláusulas suelo junto a las consecuencias que su aplicación tiene en los consumidores, para finalmente concretar la propuesta que nos hemos tomado la libertad de elaborar.

Primero: descripción de la cláusula y fechas en que se han incluido en los contratos de préstamo hipotecario

Entendemos por “Cláusulas suelo y techo” aquellas cláusulas predispuestas por las entidades de crédito en los contratos de préstamo con garantía hipotecaria a tipo de interés variable.

A priori, estas cláusulas tienen la función económica de limitar hasta un tope un escenario de bajada de tipos de interés (cláusulas suelos) y, paralelamente, acotar una subida de tipos hasta un tipo prefijado por la propia entidad (“cláusula techo”).

Sin perjuicio de un desarrollo posterior más extenso, entendemos que estas cláusulas tal y como han sido incorporadas a una pluralidad de contratos de préstamo con garantía hipotecaria, constituyen un desequilibrio en los derechos y obligaciones de las partes en perjuicio de los consumidores prestatarios. Y ello porque la “cláusula suelo” se halla configurada de tal forma en su redacción que el cliente no se beneficia de las bajadas de los tipos de interés en toda su extensión. Además, puestas en necesaria relación con las correlativas “cláusulas techo”, en los supuestos en que se han incluido, no guardan proporción equitativa con los porcentajes elevados por las que se han estipulado tales “techos”, prácticamente de imposible aplicación dado el contexto económico actual, a medio o incluso a largo plazo.

Por ello, entendemos por cláusulas de suelo hipotecarias cualesquiera cláusulas limitativas del interés variable y/o que impongan barreras que impidan, dificulten o limiten de alguna forma la bajada del tipo de interés al que esté referenciado el contrato suscrito. No guardando justa equidistancia con su correlativa “cláusula techo” para entender un contrato celebrado de forma justa y con buena fe entre las partes, máxime cuando una de ellas tiene la condición de consumidor.

Las fechas en que se celebraron los contratos de préstamo con garantía hipotecaria que incluyen esta cláusula y que limitan los derechos de los consumidores atendiendo a su

redacción y al contexto económico en que fueron suscritos corresponde a los periodos 2007 a 2008, si bien sus consecuencias perjudiciales para los derechos económicos de los consumidores pueden extenderse más años.

Segundo: Impacto entre los consumidores españoles

Una de las dificultades más evidentes a la hora de evaluar el impacto real de las cláusulas suelo la constituyen la ausencia de datos estadísticos exactos y globales sobre el número de hipotecas que incorporan esta clase de condición limitativa.

Con el fin de obtener una aproximación lo más precisa posible a este dato se han tomado en cuenta los siguientes factores (de los que sí es posible obtener datos):

- a) Número de hipotecas formalizadas en el periodo 2006-2009, al ser estos años en los que, de las miles de escrituras hipotecarias recibidas en la Asociación, nos consta la inclusión de la cláusula suelo
- b) Número de préstamos con garantía hipotecaria a interés variable (pues sólo en este tipo de préstamos se aplica la cláusula suelo)
- c) Cuota de mercado de las entidades que han incluido esta cláusula.

De esta forma podemos estimar del total de hipotecas a tipo variable comercializadas por el total de entidades del sector, cuantas incorporan cláusulas suelo. ¹

¹ A modo de ejemplo, si en el periodo considerado se han comercializado 100 hipotecas a tipo variable y el Banco X (que incorpora cláusula suelo en sus hipotecas) tiene una cuota de mercado del 8%, podemos afirmar que el 8% de las 100 hipotecas contiene la citada cláusula

1. Hipotecas sobre vivienda constituidas en el periodo 2006-2009

	Nº Total Hipotecas	Nº Hipotecas a tipo variable
2006	1.056.884	1.049.485
2007	855.498	828.977
2008	551.118	539.544
2009 *	549.136	537.604
TOTAL 2006-2009	3.012.636	2.955.610

Fuente: INE y Asociación Hipotecaria Española

* Los datos de 2009 corresponden a los meses de enero-noviembre

Como se aprecia en el cuadro superior, en el periodo 2006 a 2009 (ambos ejercicios incluidos) se constituyeron un total aproximado de 2.955.610 nuevas hipotecas a tipo variable (mayoritariamente referenciadas al Euribor)

Estos casi 3 millones de hipotecas son las susceptibles de contener cláusulas suelo, aspecto que dependerá de la entidad que en cada caso constituyó la hipoteca.

2. Entidades que incluyen cláusulas suelo y estimación de las cuotas de mercado en el mercado hipotecario.

Hasta el momento ADICAE ha detectado de manera fehaciente un total de 49 entidades que han incluido cláusulas suelo en sus préstamos hipotecarios, si bien todo parece apuntar a que la práctica totalidad de las cajas de ahorros lo han hecho y que en el ámbito de los bancos tan sólo un porcentaje marginal de los mismos se abstenían de incorporar esta condición abusiva.

Bancos Vs Cajas de Ahorros

	Cuota de Mercado *
Bancos	47,33%
Cajas de Ahorros	47,64%

* Datos a diciembre de 2009, relativos a cuotas en el mercado del crédito

La comparativa de cuotas de mercado en el ámbito del crédito muestra cómo el mercado de crédito se encuentra repartido casi a partes iguales entre bancos y cajas de ahorros. Puede destacarse no obstante que en el ámbito del préstamo hipotecario el peso de las cajas de ahorros (con el 54,1% de cuota de mercado) es superior al de los bancos, que por su parte tienen una mayor fortaleza en el mercado del crédito al consumo.

Cuotas de mercado desglosadas

Si bien se está procediendo a un análisis pormenorizado del peso específico de cada una de las entidades implicadas en el mercado hipotecario español, a modo de primera aproximación se puede tomar como referencia el siguiente cuadro:

ENTIDAD	CUOTA DE MERCADO 2008 (%)
La Caixa	15,6
BBVA	10,4
Caja Madrid	8
Santander	6,8
CAM	4,2
Bancaja	3,4
Banesto	2,8
Grupo Banco Popular	2,3
Grupo Banco Sabadell	1,2
TOTAL	54,7

De las 9 entidades consideradas, en siete casos existe constancia de la aplicación de cláusulas suelo, mientras que en los casos de Banesto y Bancaja, aunque no se pueda descartar la aplicación de la cláusula, no nos consta fehacientemente.

De esta forma, y a modo de mera aproximación (y teniendo en cuenta que las cuotas de mercado relacionadas son de carácter general y no específicas del mercado hipotecario y que la muestra de entidades abarca en este caso algo más de la mitad del mercado) resulta que entidades que copan un 48,5% del mercado aplican cláusulas suelo.

Cuotas de mercado en el ámbito hipotecario español

Si nos referimos al mercado hipotecario, podemos afirmar que en torno al 80% de las hipotecas constituidas entre 2006 y 2009 contienen cláusulas suelo. Esta afirmación se deriva de la observación de las cuotas de mercado que en hipotecas tiene cada una de las 49 entidades en las que hasta el momento se ha verificado la aplicación de esta condición.

De esta forma, el 80% de las 2.955.610 hipotecas a tipo variable constituidas entre 2006 y 2009 tendrán cláusula suelo. Es decir, **un total de 2.364.488 familias hipotecadas estarán siendo víctimas de perjuicios que oscilarán entre los 1.200 y los 2.300 euros anuales** (dejando al margen los casos más dramáticos de suelos del 6% que generan un perjuicio anual de 6.000 euros)

Incluso en cualquier otra estimación más limitada las cifras son preocupantes. Tan sólo BBVA y La Caixa (entidades que aplican cláusulas suelo) copan casi el 25% del mercado hipotecario. Si a estas entidades les sumamos las cuotas de mercado del Santander, Caja Madrid, Banco Popular, Banco Sabadell y la multiplicidad de cajas de ahorros y bancos de menor tamaño que aplican la cláusula suelo podemos afirmar sin lugar a dudas que cerca del 60% de las hipotecas constituidas en el período 2006-2009 contienen dicha cláusula. Es decir, que **en el mejor de los casos y como mínimo un total de 1.773.366 consumidores son víctimas de este abuso.**

Tercero: fundamentos jurídicos para considerar abusivas estas cláusulas

Cuestión previa: préstamos hipotecarios como condicionados generales

Estas cláusulas definidas en el punto primero se incluyen en escrituras públicas de préstamo hipotecario. Para considerar una cláusula abusiva de acuerdo al artículo 82.1 del Real Decreto Ley 1/2007 Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, debe tratarse, entre otras consideraciones que veremos posteriormente, de “estipulaciones no negociadas individualmente” por incluir “condiciones generales de la contratación” que configuran una contratación “por adhesión”, es decir una aceptación de tales condiciones respecto de las cuales el consumidor se limita a prestar su conformidad sin posibilidad alguna de negociarla de forma individualizada atendiendo a sus intereses.

El rasgo diferenciador del contrato de adhesión con condiciones generales frente al convencional es que en aquéllos desaparece por completo la “libertad de negociación” del consumidor. Pues bien, pese a intervenir un fedatario público y existir una fase previa de información (protocolizada en los derechos recogidos para los consumidores en la Orden de 5 de mayo de 1994), no cabe duda de que una escritura de préstamo hipotecario constituye un contrato de esta naturaleza. Así lo ponen de manifiesto algunas sentencias (Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de noviembre de 1996: “*la negociación bilateral es mínima, imponiendo el Banco Hipotecario condiciones y privilegios*”, calificándolos de contratos de adhesión).

Criterios para considerar la abusivas estas cláusulas de conformidad al Real

Decreto Ley 1/2007

El art. 82 –en relación con el 80- del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre,

Ley de Consumidores y Usuarios de 2007, señala que

“1. Se considerarán cláusulas ABUSIVAS todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato. (...). 4. No obstante lo previsto en los apartados precedentes, en todo caso son ABUSIVAS las cláusulas que, conforme a lo dispuesto en los artículos 85 a 90, ambos inclusive:

- a) Vinculen el contrato a la voluntad del empresario,*
- b) limiten los derechos del consumidor y usuario,*
- c) determinen la falta de reciprocidad en el contrato,*
- d) impongan al consumidor y usuario garantías desproporcionadas o le impongan indebidamente la carga de la prueba,*
- e) resulten desproporcionadas en relación con el perfeccionamiento y ejecución del contrato, o*
- f) contravengan las reglas sobre competencia y derecho aplicable”.*

En aplicación de este artículo apreciamos diversas razones para determinar el carácter abusivo:

1.- Limitación de los derechos de los consumidores y usuarios.

En primer lugar, de acuerdo a la Norma Sexta, número 7 segundo párrafo de la Circular 8/1990 del Banco de España *“en ningún caso, el coste total de las operaciones activas podrá ser modificado en perjuicio del prestatario, a no ser que esté previsto en acuerdo mutuo de las partes formalizado por escrito.”*. Es evidente que la operativa de estas cláusulas suelen producir un perjuicio a los legítimos intereses económicos de los consumidores, un perjuicio que no cabe justificar, como continúa el mencionado artículo, en el *“acuerdo mutuo de las partes”* ya que, como hemos visto en el punto anterior, en sede de *“contratos de adhesión”* no es posible hablar de *“acuerdo”*, sino una adhesión incondicionada del consumidor a las condiciones generales unilateralmente predispuestas por el prestamista.

En segundo lugar, si bien la posibilidad de pactar máximos y/o mínimos a la variación del tipo de interés aplicable en préstamos hipotecarios está prevista expresamente en la normativa de transparencia exigible a las entidades de crédito — apartado 3 del anexo II de la Orden de 5 de mayo de 1994, Transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, no es menos cierto que tal posibilidad exige *“a las entidades que informen previamente a sus clientes de la*

existencia y alcance de estas cláusulas en la medida en que vayan a incorporarse a sus contratos”, como reconoce el Servicio de Reclamaciones del Banco de España en su Memoria de Reclamaciones del año 2008, página 286. Obligación en todos los casos no cumplida por la entidades. Además, este derecho de información no es absoluto ya que no convalida por sí mismo cualquier estipulación limitativa de los interés económicos de los consumidores, como refleja el apartado 3 del anexo II de la Orden de 5 de mayo de 1994 en su letra b), cuando refiere que la posibilidad de pactar mínimos y máximos debe recogerse “De cualquier otro modo, siempre que resulte claro, concreto y comprensible por el prestatario, y sea conforme a Derecho”.

En tercer lugar, la aplicación de una cláusula limitativa de esta naturaleza (“suelo”) se convierte prácticamente en un préstamo de “tipo fijo encubierto” durante el periodo en el que los índices de referencia aplicables se sitúan por debajo de los estipulados en el contrato de préstamo. El consumidor, al contratar un préstamo a “tipo variable” lo hace con el convencimiento de asumir un riesgo de subida, pero también con la expectativa de beneficiarse de la bajada en los mismos. Esta actuación unilateral de las entidades de crédito “defrauda las expectativas” de los consumidores, y constituye por tanto una condición abusiva para sus derechos.

2.- Vinculan el contrato a la voluntad del empresario por la determinación no objetiva del tipo aplicable, establecido en interés de una de las partes, la entidad de crédito predisponente, y en base a su superior posición en la relación negocial.

Según la Norma Sexta número 7 cuarto párrafo de la Circular 8/1990, “*Cuando se trate de los préstamos a que se refiere el artículo 6.2 de la Orden sobre préstamos hipotecarios, las entidades únicamente podrán utilizar como índices o tipos de referencia aquellos que cumplan las siguientes condiciones:*

- a) Que no dependan exclusivamente de la propia entidad de crédito, ni sean susceptibles de influencia por ella, en virtud de acuerdos o prácticas conscientemente paralelas con otras entidades.*
- b) Que los datos que sirvan de base al índice sean agregados, de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.”*

La elección del tipo aplicable como suelo o techo queda en manos de la entidad predisponente de tales cláusulas en base a estrictos criterios y necesidades propias. En efecto, la imposición de esta cláusula suelo y la fijación de su porcentaje concreto ha sido unilateralmente impuesta por voluntad de las entidades prestamistas, careciendo por tanto de la necesaria objetividad que exige la normativa. Este hecho pone de manifiesto en toda su amplitud la posición de dominio de la entidad de crédito que puede servirse deliberadamente de sus Servicios de Estudio y Análisis financiero y económico para sus propios intereses, lo que ahonda el desequilibrio entre las partes, rompe el principio de buena fe que deben presidir toda relación contractual y exige, por tanto, su corrección.

3.- Cláusula desproporcionada, ya que no guarda justa y razonable relación entre el tipo fijado para “suelo” y el “techo” respectivamente, ni guarde congruencia con la realidad económica.

El escenario para que opere el tipo predeterminado para la cláusula “suelo” resultaba objetiva y económicamente más factible que el fijado para el tipo en la cláusula “techo”, dada la coyuntura económica y en el marco de un pacto de estabilidad financiera y una política marcoeconómica y monetaria europea cuyo objetivo y razón de ser precisamente es esa estabilidad de tipos. Por ello, es fácil deducir que la fijación de una “cláusula techo” opera con una apariencia de “equilibrio” con su respectiva “cláusula suelo”, más que en respuesta a una posición justa y razonable como límite a una eventual subida (improbable en los porcentajes impuestos)

Cuarto: Fundamentos Económicos

EL PERJUICIO OCASIONADO AL CONSUMIDOR CON LA CLÁUSULA SUELO

1. Relación tipo de intervención del Banco Central Europeo y Euribor

La siguiente tabla recoge la evolución que ha experimentado el Euribor desde el año 2007. Puesto que los diferenciales que se aplican en las hipotecas son distintos, hemos hecho una simulación del tipo de interés aplicable a las hipotecas para cuatro diferenciales distintos: EUR+0,5, EUR+0,75, EUR+1, EUR+1,25.

EVOLUCIÓN DEL TIPO DE INTERÉS APLICADO A LAS CUOTAS HIPOTECARIAS					
MES	EURIBOR	EUR+0,5	EUR+0,75	EUR+1	EUR+1,25
2Enero	4,064	4,564	4,814	5,064	5,314
Febrero	4,094	4,594	4,844	5,094	5,344
Marzo	4,106	4,606	4,856	5,106	5,356
Abril	4,253	4,753	5,003	5,253	5,503
Mayo	4,373	4,873	5,123	5,373	5,623
Junio	4,505	5,005	5,255	5,505	5,755
Julio	4,564	5,064	5,314	5,564	5,814
Agosto	4,666	5,166	5,416	5,666	5,916
Septiembre	4,725	5,225	5,475	5,725	5,975
Octubre	4,647	5,147	5,397	5,647	5,897
Noviembre	4,607	5,107	5,357	5,607	5,857
Diciembre	4,793	5,293	5,543	5,793	6,043
2Enero	4,498	4,998	5,248	5,498	5,748
Febrero	4,349	4,849	5,099	5,349	5,599
Marzo	4,590	5,09	5,34	5,590	5,84
Abril	4,820	5,32	5,57	5,820	6,07
Mayo	4,994	5,494	5,744	5,994	6,244
Junio	5,361	5,861	6,111	6,361	6,611
Julio	5,393	5,893	6,143	6,393	6,643
Agosto	5,323	5,823	6,073	6,323	6,573

Septiembre	5,384	5,884	6,134	6,384	6,634
Octubre	5,248	5,748	5,998	6,248	6,498
Noviembre	4,350	4,85	5,1	5,350	5,6
Diciembre	3,452	3,952	4,202	4,452	4,702
2Enero	2,622	3,122	3,372	3,622	4,122
Febrero	2,135	2,635	2,885	3,135	3,385
Marzo	1,909	2,409	2,659	2,909	3,159
Abril	1,771	2,271	2,521	2,771	3,021
Mayo	1,644	2,144	2,394	2,644	2,894
Junio	1,610	2,11	2,36	2,610	2,86
Julio	1,412	1,912	2,162	2,412	2,662
Agosto	1,334	1,834	2,084	2,334	2,584
Septiembre	1,261	1,761	2,011	2,261	2,511
Octubre	1,243	1,743	1,993	2,243	2,493
Noviembre	1,231	1,731	1,981	2,231	2,481
Diciembre	1,242	1,74	1,992	2,242	2,492

La siguiente tabla muestra la evolución desde el año 2007, del tipo de interés de intervención del Banco Central Europeo.

TIPO DE INTERÉS DE INTERVENCIÓN DEL BCE	
01/07	3,500
02/07	3,500
03/07	3,750
04/07	3,750
05/07	3,75
06/07	4,00
07/07	4,00
08/07	4,00
09/07	4,00
10/07	4,00
11/07	4,00
12/07	4,00
01/08	4,00
02/08	4,00

03/08	4,00
04/08	4,00
05/08	4,00
06/08	4,25
07/08	4,25
08/08	4,25
09/08	4,25
10/08	3,75
11/08	3,25
12/08	2,50
01/09	2,00
02/09	2,00
03/09	1,50
04/09	1,25
05/09	1,00
06/09	1,00
07/09	1,00
08/09	1,00
09/09	1,00
10/09	1,00
11/09	1,00
12/09	1,00

Si comparamos ambos tipos de interés (Euribor y tipo intervención BCE), podemos ver que su evolución va estrechamente ligada. La intervención del Banco Central Europeo en los tipos de interés se traslada al Euribor de manera progresiva. Si observamos la siguiente tabla, vemos que la última intervención del BCE se produjo en Mayo del 2009, estableciendo un tipo del 1%. Esta bajada de tipos se ha ido trasladando paulatinamente al Euribor, el cual se fijó en el citado mes en el 1,644%, en Junio tomó el valor 1,610%, en Julio 1,412%, hasta llegar en Noviembre al 1,23%.

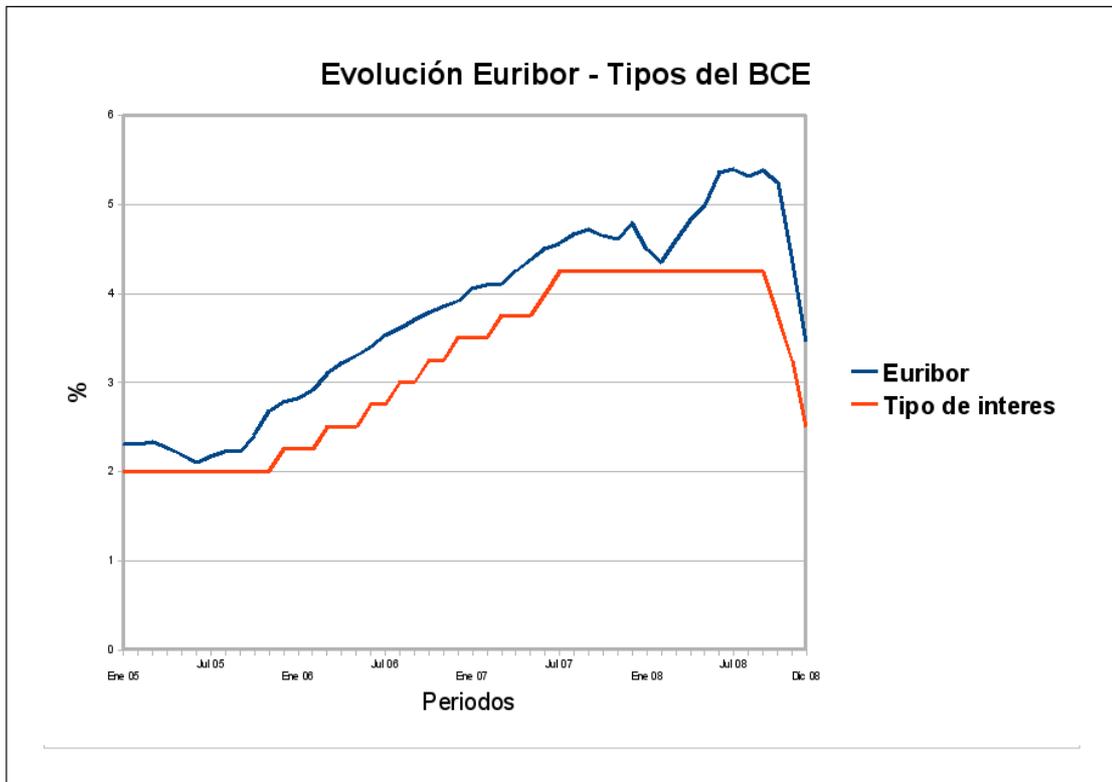
	Tipo BCE	Euribor	Diferencia
Octubre del 2008	3,75	5,248	1,498
Noviembre 2008	3,25	4,350	1,1
Diciembre 2008	2,50	3,452	0,95
Enero 2009	2,00	2,622	0,622
Febrero 2009	2,00	2,135	0,135

Marzo 2009	1,50	1,909	0,409
Abril 2009	1,25	1,771	0,521
Mayo 2009	1,00	1,644	0,644
Junio 2009	1,00	1,610	0,610
Julio 2009	1,00	1,412	0,412
Agosto 2009	1,00	1,334	0,334
Septiembre 2009	1,00	1,261	0,261
Octubre 2009	1,00	1,243	0,243
Noviembre 2009	1,00	1,231	0,231

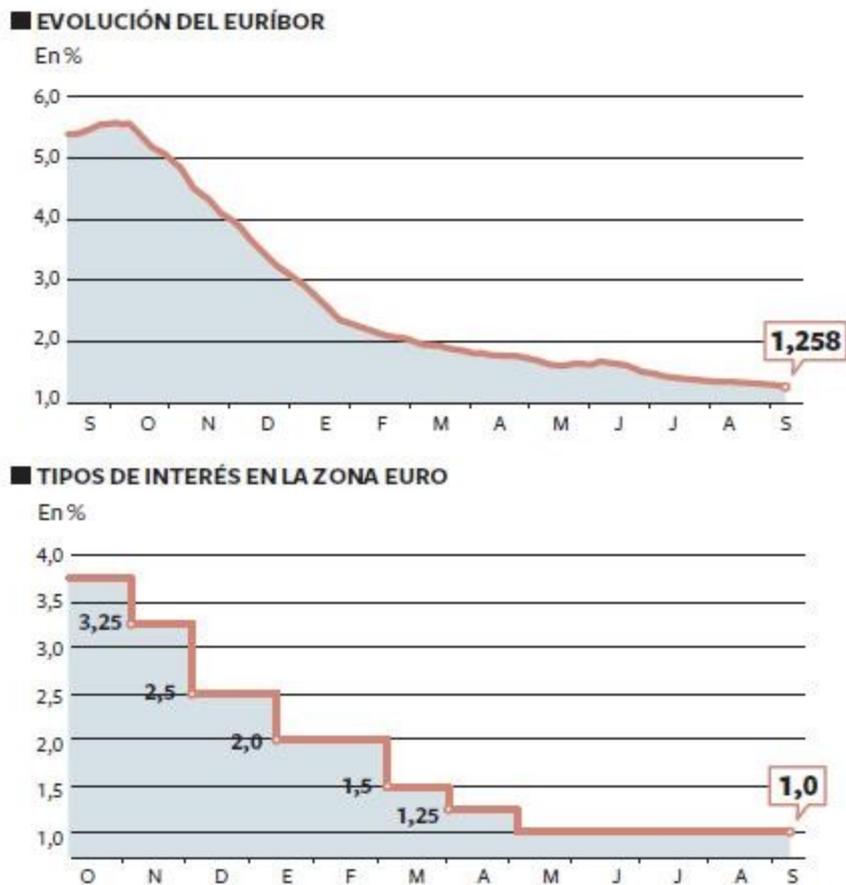
Este otro ejemplo recoge la subida del euribor que se produjo de Mayo de 2007 a Mayo de 2008, consecuencia de una subida del tipo de interés de intervención del BCE en Mayo de 2007.

	Tipo BCE	Euribor	Diferencia
Mayo 2007	4,00	4,373	
Junio 2007	4,00	4,505	
Julio 2007	4,00	4,564	
Agosto 2007	4,00	4,666	
Septiembre 2007	4,00	4,725	
Octubre 2007	4,00	4,647	
Noviembre 2007	4,00	4,607	
Diciembre 2007	4,00	4,793	
Enero 2008	4,00	4,498	
Febrero 2008	4,00	4,349	
Marzo 2008	4,00	4,590	
Abril 2008	4,00	4,820	
Mayo 2008	4,00	4,994	

Relación tipo BCE- Euribor (Enero 2005- Diciembre 2008)



Relación tipo BCE- Euribor (Octubre 2008- Septiembre 2009)



Intervenciones del Banco Central Europeo ante las crisis

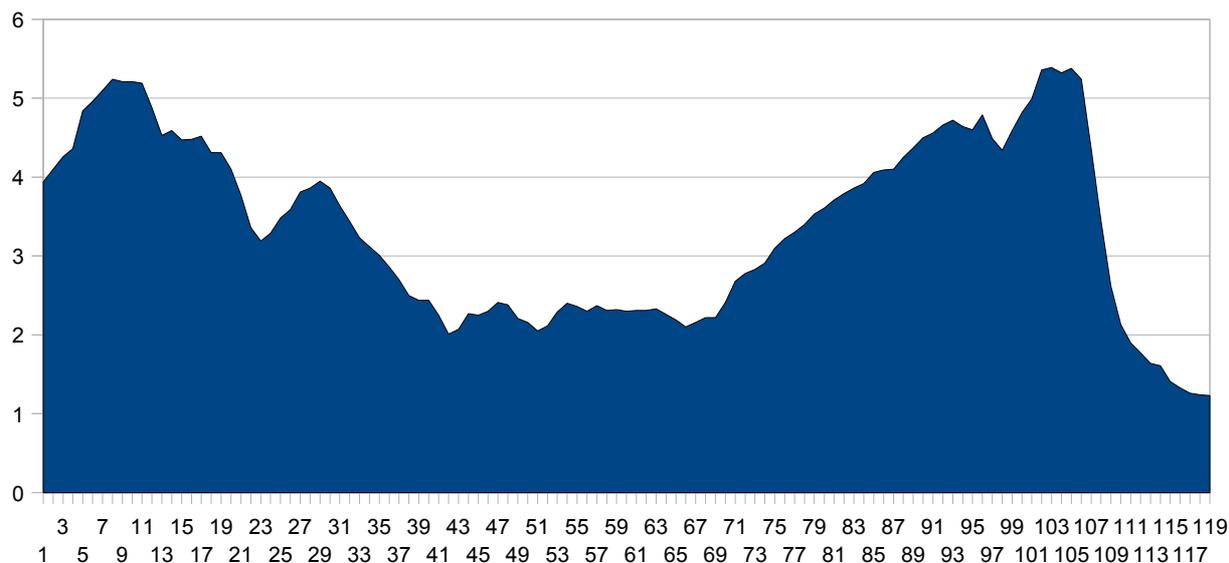
En **Octubre de 2008**, en plena crisis financiera y un contexto de tipos elevados, el banco Central Europeo comenzó a intervenir con bajadas de tipos. Por el efecto de traslación de las bajadas del tipo de interés de intervención del BCE al Euribor, antes comentada, bancos y cajas eran conscientes de que el euribor iba a comenzar su descenso de manera inmediata. De manera que podemos concluir que cualquier entidad que estableciese una cláusula suelo del 3% o superior a partir de Octubre de 2008, buscaba lucrarse a costa del consumidor, puesto que ya se vislumbraba la bajada de tipos.

2. Evolución del euribor desde su instauración: comportamiento cíclico

Si estudiamos la evolución del euribor desde su instauración como índice generalizado para la referenciación de las hipotecas, en el año 2000, vemos que en Agosto del año 2000 tomó un valor máximo (5,24%), momento a partir del cual el euribor fue bajando, hasta encontrar un mínimo en Junio de 2003. Este mes fue el punto de inflexión de este primer ciclo. En Julio de 2003, comenzó de nuevo a subir llegando de nuevo a un máximo en Octubre de 2008. Por lo que estimamos que el ciclo del euribor tiene una duración de unos ocho años.

A partir de Octubre de 2008 comienza de nuevo a bajar el euribor, por lo que estamos ante el inicio de un nuevo ciclo. Bancos y cajas conocían este comportamiento del euribor por lo que a partir de Octubre de 2008 esperaban una disminución y posterior estancamiento de tipos (de unos 3 o 4 años), tras los cuales comenzaría de nuevo a subir el euribor hasta completar el ciclo en el octavo año (con tipos altos de nuevo).

Evolución euribor



Bancos y cajas ya predijeron la bajada de tipos

Algunas declaraciones de analistas financieros pertenecientes a bancos de renombre, ya auguraban la bajada del euribor y su estancamiento durante un plazo dilatado de tiempo:

Texto extraído de la web de Cotizalia:

http://www.cotizalia.com/cache/2009/09/18/noticias_38_empieza_cuenta_atras_espana_queda_antes_suban.html

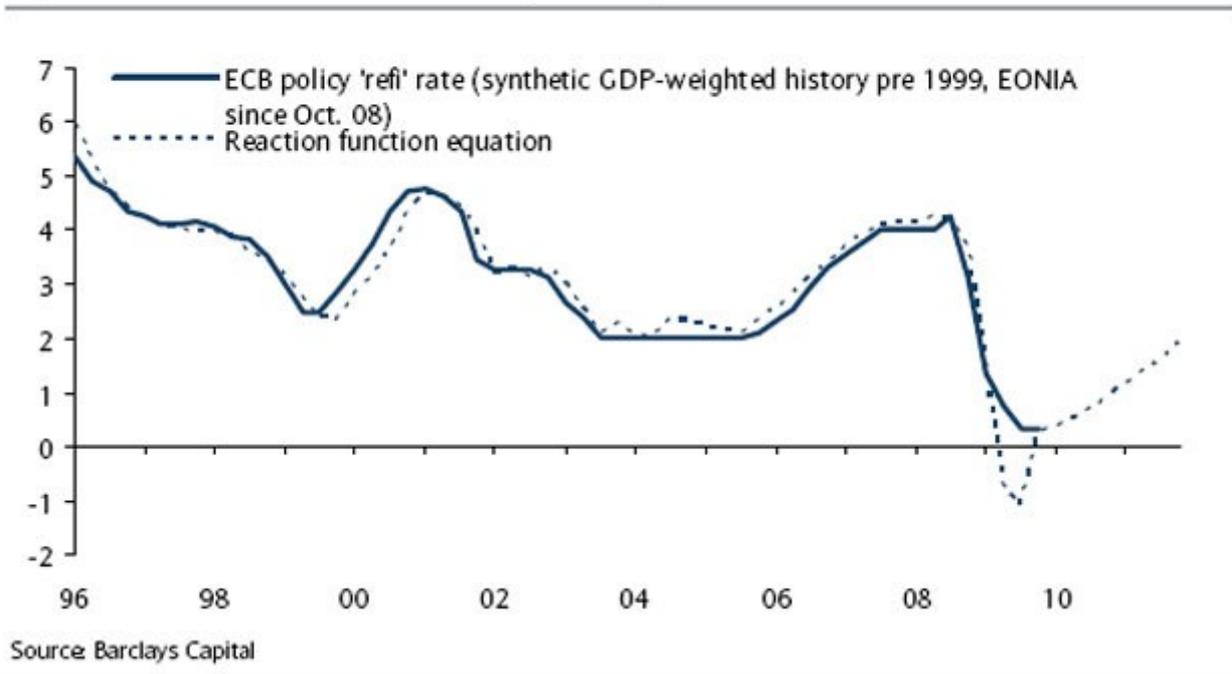
CITIGROUP

“Los analistas señalan que no será ni pronto ni de manera inmediata. “No esperamos un aumento hasta finales de 2010. Entonces, quizás podríamos ver tipos al 1,25%, mientras que para 2011 manejamos tipos oficiales por debajo del 2%”, explica **José Luis Martínez Campuzano**, estratega de Citigroup. Para Giani, “la inflación todavía va a permanecer en niveles muy bajos durante un tiempo, por lo que **no hay necesidad de endurecer la política monetaria cuando antes**. Más aún, los bancos europeos todavía están sufriendo por la crisis financiera: las inyecciones de liquidez del BCE les han ayudado de manera significativa, pero sus posiciones de capital todavía son débiles. No es probable que el BCE decida aumentar los tipos si la situación del sector bancario sigue siendo frágil”.

BARCLAYS

“El análisis de la curva de tipos tampoco ofrece cambios a corto plazo. Barclays observa una **convergencia plena entre el Eonia y los tipos oficiales en el 1% a finales de 2010 y en torno al 2% a finales de 2011.**”

Figure 1: Our ECB reaction function signals a higher EONIA rate for 2010



3. Perjuicio económico para el consumidor con el establecimiento de las cláusulas suelo

El euribor bajó del 3,5% (cláusula suelo media) en **Enero de 2009**, por lo que es a partir de este momento cuando el consumidor empieza a sufrir perjuicio y comienza a pagar más intereses debido a esta cláusula suelo.

Procedemos a hacer una estimación del perjuicio que ocasiona al consumidor tener una cláusula suelo del 3,5% en su hipoteca. Consideramos una hipoteca de 200.000 euros, constituida por un periodo de tiempo de 30 años.

En función del diferencial que el consumidor tenga establecido el perjuicio económico será mayor o menor.

Los consumidores que hubieran contratado la hipoteca en Enero de 2008, y por lo tanto tuvieran que revisar su hipoteca en Enero de 2009, sufrirían perjuicio económico. En función del diferencial que tuviesen en su contrato hipotecario la cuantía sería menor o mayor. Para un diferencial de 0,5 el perjuicio anual sería de 500,04 euros; si el diferencial

establecido es del 0,75 el perjuicio anual sería de 170,76 euros. Para diferenciales mayores no habría perjuicio.

Los usuarios que contratasen su hipoteca en Febrero de 2008 y revisasen en Febrero de 2009, sufrirían perjuicio económico para todos los diferenciales que hemos considerado (0,5, 0,75, 1 y 1,25), siendo respectivamente de 1.124,78, 806,88, 483 y 153,48 euros.

A partir de Febrero de 2009 todo consumidor que revisase su cuota hipotecaria sufría perjuicio económico. Debido a la bajada continuada del euribor durante 2009, el perjuicio que sufre el consumidor va en ascenso. El perjuicio que sufre un consumidor que revisa su hipoteca en Diciembre de 2009 asciende en función del diferencial que tenga establecido (0,5, 0,75, 1, 1,25) a 2.212,68, 1915,80, 1612,92 y 1304,16 euros.

Debido a que los tipos siguen a la baja, los usuarios van a seguir siendo perjudicados por estas cláusulas suelo.

Sexto: Propuesta de regulación

Incluir como un nuevo artículo 90. bis en el Real Decreto Ley 1/2007, del siguiente tenor:

“Artículo 90 bis.

1. Son cláusulas abusivas aquellas que en contratos de préstamo o crédito con garantía hipotecaria fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés variable contratado.

2. Esta cláusula y sus consecuencias económicas tendrá aplicación retroactiva para los contratos de préstamo o crédito hipotecario firmado con consumidores desde enero de 2007, sin perjuicio del derecho que asiste al resto de consumidores con contratos con fecha anterior a reclamar judicial o extrajudicialmente.

3. En orden a la devolución de la parte de intereses indebidamente cobrados por aplicación de esta cláusula abusiva, las entidades de crédito y empresas a que se refiere la ley 2/2009, podrán reintegrarlas a los consumidores afectados a lo largo del plazo de devolución del préstamo estipulado en escritura de préstamo. Para ello se anualizará el importe de tales devoluciones prorrateado en mensualidades, procediendo a deducirse de los intereses que durante esa anualidad deba satisfacer el consumidor.

4. Las entidades y empresas a que se refiere el punto anterior podrán reintegrar de cualquier otro modo las cantidades indebidamente cobradas, sin que quepa por ello exigir ningún tipo de contraprestación o limitación de derechos a los consumidores afectados.”

NOTA IMPORTANTE: una redacción alternativa al punto 1 (si se quieren mantener de estas clausulas techo/suelo: 1.Son cláusulas abusivas aquellas que en contratos de préstamo o crédito con garantía hipotecaria fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés variable contratado que resulte inadecuado a las circunstancias financieras del momento en que se contrató (NOTA: puede fijarse de manera más objetiva, evitando términos como “inadecuado” diciendo que el suelo no podrá suponer un 75% de diferencia con respecto al tipo oficial aplicable en el momento de la contratación) y desproporcionado respecto la cláusula que fije un límite de variación al alza en más de un.....%.)

Séptimo: Referencias a los Servicios de Estudios de las entidades de crédito sobre la previsión de evolución de los tipos de interés

Pese a la incertidumbre que domina toda cuestión económica sobre predicciones futuras, en general se hace evidente que las entidades de crédito, tanto por su acceso a datos como por su capacidad de análisis de los mismos, tienen una perspectiva bastante certera de los futuros movimiento financieros y económicos. Sólo así puede entenderse la seguridad con que emiten sus juicios y, ene un análisis posterior lo certero a grandes rasgos de los mismos. Cuestión, por lo demás, perfectamente contrastable a la hora de hablar de los tipos de interés. Así, en su boletín de información Económica sobre Europa de 2 de abril de 2009, el Departamento de Estudios del BBVA se expresaba en los siguientes términos:

“Esperamos que en la próxima reunión del 2 de abril, el BCE baje el tipo de interés de referencia en 50 pb hasta situarlo en el 1,0%. Esto se debe a que los datos económicos disponibles para el primer trimestre de 2009 apuntan hacia una recesión más profunda en la zona euro.”(página 14) QUEDA CONFIRMARLO

- Ecnomista jefe del BBVA: junio del 2008: *“El BCE recortará los tipos una vez la caída de la inflación y el crecimiento sean evidentes, a finales de 2008”* Página 2. http://serviciodeestudios.bbva.com/KETD/fbin/mult/EEURO_080601_presentacione seuropa_69_tcm346-175680.pdf?ts=2322010
- Situación Inmobiliaria. Servicio de Estudios del BBVA. Junio de 2007. *“Al igual que con los tipos de interés oficiales, en lo que queda de año es de prever una subida de medio punto porcentual de los tipos de interés hipotecarios, que se estabilizarían en niveles en torno al 5,5% en 2008.”* Página 8. Por tanto no había ni siquiera en un contexto tan delicado previsión de alzas mayores, como así ha sido. http://serviciodeestudios.bbva.com/KETD/fbin/mult/SIES_0706_SituacionInmobiliari a_21_tcm346-176831.pdf?ts=2322010
- Situación de España. Servicio de Estudios Económicos. Julio 2008 *“todo ello ha generado una notable y persistente presión sobre los tipos de interés del mercado*

- interbancario, alcanzándose el pasado mes de junio el máximo para el euribor a 12 meses, en el 5,4%, a razón de un 1% más cada año, desde hace tres. Aunque no se espera que haya una cadena de subidas de tipos por parte del BCE,”(página 6)
- Situación de España. Servicio de Estudios Económicos. Mayo 2007. “La subida ya registrada de los tipos de interés, que está cerca de su tope previsto, generará una desaceleración más intensa del gasto conforme avance el año 2007 y 2008” (Página 10)
 - Situación Consumo. Servicio de Estudios Económicos. Primer semestre del 2008. “Además, el BCE muestra preocupación por el control de los precios ante las tensiones inflacionistas surgidas desde finales del año pasado. Aún así, mantenemos en nuestro escenario las bajadas de tipos de interés, aunque algo más tarde de lo previsto hasta ahora. Concretamente, prevemos dos bajadas de tipos de 25 puntos básicos, una en septiembre y otra en diciembre.” (página 5)
 - Situación Consumo. Servicio de Estudios Económicos. Segundo semestre del 2008. “En este sentido, el BCE y la FED recortaron recientemente 50 pb hasta el 3,25% y 1,0%, respectivamente. Nuestro escenario para los tipos de interés oficiales considera que la FED recortará su tipo de intervención hasta el 0,5% en 2009 y el BCE lo situará en el 1,5% a comienzos de 2009” (página 5); *“Por un lado, como se comentó anteriormente, cabe esperar que la relajación de la política monetaria emprendida por el Banco Central Europeo (y que llevará los tipos oficiales en la euro zona al 1,5% en el primer semestre de 2009) paulatinamente se traslade a los tipos de interés de mercado, tanto más cuanto mayor sea la relajación de las tensiones en los mercados financieros. Esto llevará a una mejora de la carga financiera soportada por los hogares”* (Página 8)
 - Situación de España. Servicio de Estudios Económicos. Julio de 2008. *“todo ello ha generado una notable y persistente presión sobre los tipos de interés del mercado interbancario, alcanzándose el pasado mes de junio el máximo para el euribor a 12 meses, en el 5,4%, a razón de un 1% más cada año, desde hace tres. Aunque no se espera que haya una cadena de subidas de tipos por parte del BCE,”* (página 6)
 - Situación de España. Servicio de Estudios Económicos. Octubre de 2007. *“Por su parte, el BCE interrumpió en septiembre las alzas previstas de tipos de interés en el 4%. En un escenario de apreciación considerable del euro, revisiones a la baja*

de crecimiento y riesgos a la baja, las previsiones apuntan a un proceso de distensión de tipos oficiales, que incluso podría comenzar en la reunión de enero. Con ello, las previsiones sobre tipos, por ejemplo el Euribor a un año mostrado en el gráfico, son inferiores a lo previsto anteriormente.” (Página 8)

- Europa Watch.Miguel Jiménez Economista jefe para Europa. “*Se espera que el BCE continúe recortando tipos, aunque debería hacerlo de forma decidida, llegando al 1.5% a mediados de 2009” (página 20)*