

SU VIVIENDA: "Es legal si ha sido pactada y cumple los criterios de transparencia"

La cláusula cero, el antídoto bancario contra el Euribor en negativo

- Algunos bancos están fijando un interés mínimo del 0,00% en las hipotecas para evitar quizá tener que pagar al cliente si el índice sigue hundiéndose
- El Euribor vuelve a pulverizar su mínimo histórico y se sitúa en el -0,11%

07/04/2017 08:46

La banca ha puesto en circulación una nueva cláusula en las hipotecas variables: la cláusula cero. Esto es, algunas entidades especifican en la escritura que el interés mínimo a pagar, el suelo, no será inferior al 0,00%. Hasta ahora en este sentido, o no se especificaba nada o se habían comercializado suelos superiores al 2% que [la justicia ha tumbado](#).

Esta cláusula llega en un **momento excepcional en el mercado hipotecario**. El derrumbe del Euribor, que cerró marzo en el [-0,11%](#), ha hecho saltar las alarmas en el sector financiero y ha puesto sobre la mesa el debate de si ha llegado el momento (que el diferencial que acompaña al Euribor fuera inferior a la cotización del índice) la entidad tendría que pagar al hipotecado. Para curarse en salud, algunos bancos han impulsado esta cláusula cero.

SU VIVIENDA ha localizado una hipoteca con una cláusula cero bajo el epígrafe "Límites a la variación del tipo de interés". "El tipo de interés aplicable en el devengo de los intereses ordinarios", se puede leer, "no podrá ser, en ningún caso, superior al 15.00% ni inferior al 0,00% nominal anual".

¿Es legal esta cláusula? Sí, si se han respetado unos determinados requerimientos. "Siempre que esté en el contrato, al tratarse de un suelo, la cláusula cero es válida si se ha cumplido con los controles de incorporación y transparencia que marcó el Tribunal Supremo en su sentencia de 9 de mayo de 2013", explica **Roberto Rodríguez, abogado de El Defensor de tu Vivienda**. "Lo importante", añade, "no es sólo la inclusión de la cláusula -que debe de ser pactada-, sino que la entidad haya informado, previo a su contratación, de las consecuencias jurídicas".

En este punto, las entidades van incluso más allá de la explicación formal de la cláusula, como confirma Alberto, que firmó su hipoteca en enero: **"El banco me hizo redactar de mi puño y letra un par de párrafos en los que declaraba ser conoedor** de que si el resultado de sumar Euribor y diferencial diese un valor negativo la entidad nunca me devolvería intereses".

Desde el sector bancario, **José Luis Campuzano, portavoz de la Asociación España de Banca (AEB)**, entiende que este tipo de medidas de las entidades financieras "tratan de dar respuesta a una situación insólita, como es que el (principal) índice de interés de referencia de las hipotecas, el Euribor, esté en un nivel negativo desde hace meses".

"En los contratos hipotecarios sólo se contemplan obligaciones para el prestatario, la de devolver la cantidad recibida en el plazo pactado y el pago de los correspondientes intereses. El interés no es sino la retribución que el prestatario paga al prestamista por el capital. Definido así en la doctrina y en la jurisprudencia, **está claro que el flujo de pagos de interés a la inversa no tiene ningún sentido, ni lógico, ni jurídico**, puesto que contravendría la causa del contrato, en tanto es elemento esencial de validez del mismo", explica Campuzano.

Rodríguez incide en que **la cláusula cero forma parte del precio del contrato** y, por lo tanto, es un punto clave. "Por ello", comenta, "si los clientes la encuentran en su contrato, y ha sido debidamente informados, podrán negociar, dentro de su margen de maniobra, en la misma medida que con otros componentes del préstamo como, por ejemplo, el diferencial que acompaña al Euribor o el tipo fijo que se aplican en el primer periodo del préstamo".

¿Pagarán los bancos si el índice continúa bajando?

Desde El Defensor de tu Vivienda ven muy complicado que esta cláusula tenga realmente el efecto para el que ha sido inventada: evitar que el banco tenga que pagar al hipotecado. "No obstante", concluye Rodríguez, "si llegara esta situación, si el banco no ha incluido la cláusula cero, o la misma fuera declarada nula por no haber sido debidamente informada, creemos que **deberá aplicarse lo pactado en el contrato** y, por lo tanto, si el tipo que corresponde aplicar es negativo, deberá aplicarse el mismo, **reduciéndose el capital pendiente del préstamo**".

Esta afirmación no es compartida en la AEB. **"Un nivel negativo de tipos no puede suponer la modificación de la propia naturaleza del contrato**, al generar una obligación nueva para el prestamista que no existía previamente. Cabe destacar lo **contradictorio y paradójico** que resulta pagar intereses a quien presta dinero y cobrar a quien lo deposita", asegura Campuzano.

Ileana Izverniceanu, directora de Comunicación de la Organización de Consumidores y Usuario (OCU), tampoco comparte la posición de la AEB: "Desde el punto de vista jurídico, entendemos que **la aplicación de un tipo de interés negativo durante un corto periodo de tiempo no altera la naturaleza del contrato del préstamo**. Estos contratos deben analizarse en su conjunto,

de manera que la existencia de un breve periodo de tiempo en el que puntualmente se aplica un interés negativo no implica que el prestatario cobre intereses, ya que si se calcula la TAE desde el inicio del préstamo, ésta será positiva en todos los casos. Es decir, el cliente ha abonado intereses por la deuda contraída".

"Cuestión diferente", remarca Izverniceanu, "sería que en el conjunto de la operación la TAE fuera negativa. Esto sí que podría ir en contra de la naturaleza del contrato. Sin embargo, esta posibilidad es imposible que se dé".

Ciertamente, **todo hace pensar que el Euribor no caerá por debajo del -0,2% en tasa mensual, pero** nunca se sabe y de ser así queda patente que se abriría un **nuevo frente jurídico de compleja resolución** y con las posiciones, entre entidades financieras y clientes, bastante alejadas.

Link Noticia:

<http://www.elmundo.es/economia/vivienda/2017/04/07/58e67d5b268e3e4f698b46b6.html>