

LA CLÁUSULA CERO, EL ANTÍDOTO CONTRA EL DERRUMBE DEL EURIBOR

Algunos bancos están fijando en las hipotecas un interés mínimo del 0,00% para evitar la posible encrucijada de tener que pagar a los clientes si el índice continúa hundiéndose

JORGE SALIDO COBO MADRID

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.

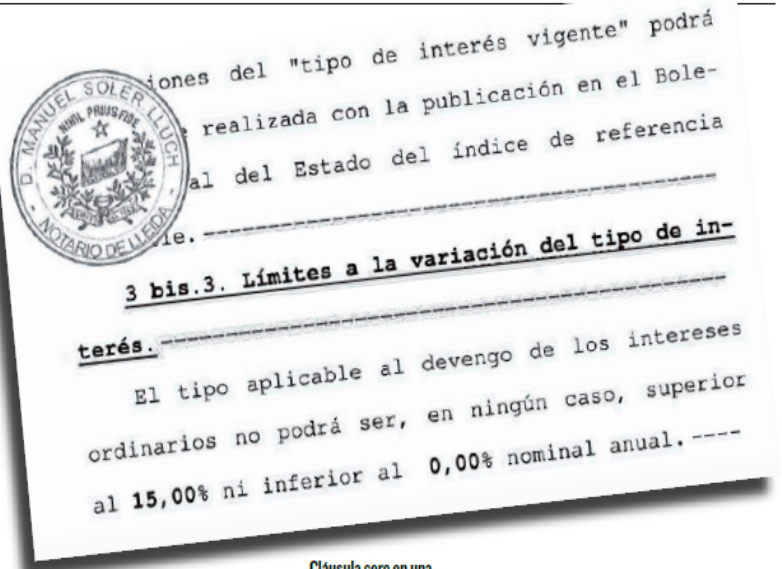
SU VIVIENDA ha localizado una hipoteca con una cláusula cero bajo el epígrafe «Límites a la variación del tipo de interés». «El tipo de interés aplicable en el devengo de los intereses ordinarios», se puede leer, «no podrá ser, en ningún caso, superior al 15,00% ni inferior al 0,00% nominal anual».

¿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 conocedor 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 Española 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 de préstamo hipotecario sólo se contemplan obligaciones para el prestatario, la de devolver la cantidad recibida en el plazo pacta-



Cláusula cero en una escritura hipotecaria. EM

«ES LEGAL SI
HA SIDO PACTADA
Y CUMPLE LOS
CONTROLES DE
TRANSPARENCIA
MARCADOS POR
EL SUPREMO»

do y el pago de los correspondientes intereses. El interés no es sino la retribución que el prestatario paga al prestamista por el capital prestado. 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 manobra, 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».