

## Nuevo frente judicial para la banca por la letra pequeña de las hipotecas a tipo fijo

Un juzgado de Sevilla cuestiona las cláusulas de compensación de tipos de interés. Hay división de opiniones en segunda instancia y Asufin estudia demandas colectivas



Las cláusulas hipotecarias siguen provocando avalancha de demandas. (iStock)

### Autor

Jorge Zuloaga  
Contacta al autor  
jzuloaga  
Tiempo de lectura 3 min

06/05/2020 05:00



# Preivium.

Adelantado en

Tras las cláusulas suelo, el IRPH, las multivisa y el vencimiento anticipado, la banca encara una nueva batalla judicial por las hipotecas. El motivo son las cláusulas de compensación por riesgo de tipo de interés, que tienen muchos créditos a tipo fijo y mixtos. Estas condiciones activan una comisión ante vencimientos anticipados de la hipoteca que perjudiquen al banco; pueden ascender a entre el 1% y el 5% del dinero liquidado, y suponen un freno para los pagos anticipados y las subrogaciones.

La Asociación de Usuarios Financieros (Asufin) estudia demandas colectivas tras una sentencia de marzo ganada en un juzgado de la provincia de Sevilla, el número 4 de Sanlúcar la Mayor, que declaraba nula esta cláusula en una hipoteca de CaixaBank por "abusiva", al situarse en el 2,5%. Desde la entidad catalana, cuestionan que la sentencia es incompleta porque olvidó tratar temas planteados por las partes, por lo que pedirán una solicitud de complemento cuando se reactive la actividad judicial.



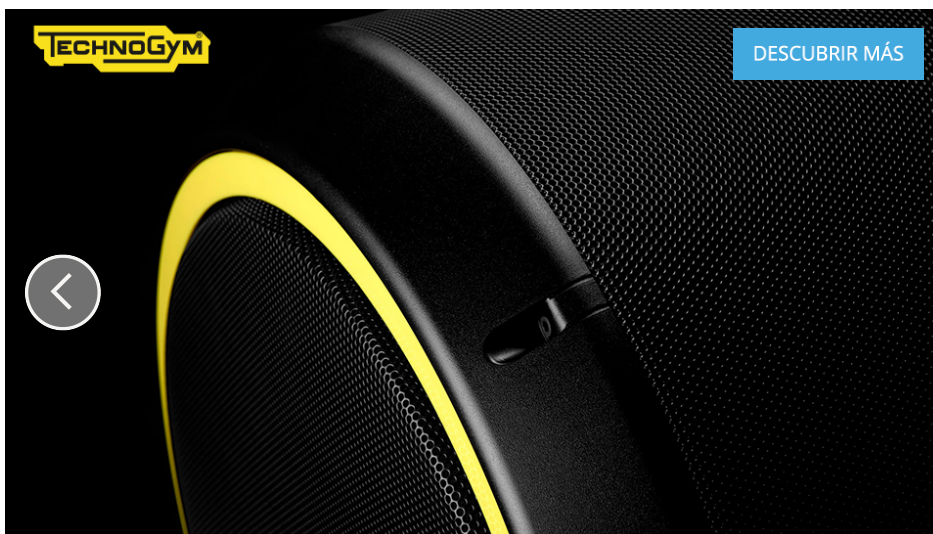
## De las cláusulas suelo a las multidivisas, así ha acorralado la Justicia a los bancos

E. Sanz

Cláusulas suelo, intereses de demora, vencimiento anticipado, hipotecas multidivisa... desde 2013 la Justicia, española y europea, ha reconocido su abusividad

Desde CaixaBank, añaden que estas compensaciones son legales y ya están avaladas por determinadas audiencias provinciales —las de Tarragona y Sevilla en 2016— con comisiones incluso superiores, del 5%.

PUBLICIDAD



Promote health. Save lives. Serve the vulnerable. Visit [who.int](http://who.int)

Por su parte, desde Asufin, apuntan que también hay audiencias provinciales que han fallado a favor del cliente ante este tipo de cláusulas, como las de Madrid y A Coruña, ambas contra BBVA: en 2019 y 2018, respectivamente.

Este tipo de demandas son minoritarias frente a otras como las del IRPH y cláusulas suelo, ya que aunque las hipotecas mixtas y a tipo fijo han ganado cuota de mercado en los últimos años —ya representan casi dos tercios de la nueva producción—, su aplicación exige que se decidan amortizar anticipadamente. Algo que no ocurre frecuentemente, salvo por la llegada de ingresos inesperados —como herencias— o la decisión de mover la hipoteca a otra entidad —subrogación—. En este último caso, las cláusulas de compensación por riesgo de tipo de interés suponen un freno importante.

### Coste de oportunidad

Estas cláusulas se suman a las de cancelación y tienen la siguiente lógica para los bancos: cuando prestan a un tipo fijo a un determinado plazo, el vencimiento anticipado puede suponer un coste de oportunidad. Por ello,

en caso de que en ese momento los tipos de interés sean más bajos —como ahora—, algunos bancos aplican comisiones para compensar parte de este perjuicio.

La sentencia de Sanlúcar la Mayor cuestiona esta compensación por asimétrica: "La entidad bancaria elude la preceptiva fijación de una compensación simétrica, a la que tendría derecho el consumidor. El resultado final que se producirá en la práctica es que el banco siempre va a obtener una compensación. En cambio, el consumidor no va a poder compensar las ganancias del banco en ningún escenario".



## La guerra hipotecaria se libra en la subrogación: un ahorro de hasta 30.000€

E. Sanz

En estas semanas de confinamiento, han sido muchos los hipotecados que han aprovechado para buscar ofertas para cambiarse de banco y mejorar las condiciones de sus préstamos

Patricia Suárez, presidenta de Asufin, cuestiona también que el método usado por los bancos para calcular cuándo se debe aplicar esta cláusula es poco transparente: "Es una cláusula tan opaca que ni siquiera el Banco de España explica en su portal cómo se calcula el valor de mercado para que el cliente compruebe si tiene que pagarlo o no". Por su parte, Carlos Fidalgo, de Moreana Abogados, letrado que ha conseguido la sentencia, critica que muchas de estas cláusulas se colocan "de tapadillo, sin ningún tipo de explicación, durante el momento de la contratación".

En caso de que esta cláusula fuera declarada abusiva, se abriría la veda para que se subroguen hipotecas a tipo fijo formalizadas en el pasado a los precios actuales de los préstamos, actualmente en mínimos. De hecho, hay entidades como Myinvestor que ven en las subrogaciones uno de las mayores focos de crecimiento.

## TE RECOMENDAMOS



Convierte una inversión mínima en Tesla en un ingreso adicional  
INVIERTA EN LOS MEJORES

¿Cómo ganar dinero extra desde casa con Amazon sin comprar acciones?  
smartia7.com



**Emma García explota por los rumores de su enemistad con Alfonso Merlos: "Ninguna gracia"**



**Contrata desde casa tu Seguro de Coche AXA y, además, podrás ganar una tarjeta regalo de 300€.**  
AXA

recomendado por

