

## La bajada de tipos, regalo para las entidades

Inocente. Esto es lo que le pueden llamar si usted cree que actualmente pagará mucho menos que hace unos meses por una [hipoteca nueva](#). Cajas y bancos, mediante diversos artificios, se están asegurando que la **rebaja del precio del dinero** repercuta básicamente en ellos. Sólo en contados casos podrá sacarle partido a una situación que, de momento, han decidido disfrutar en solitario las entidades.

La prueba está en los últimos datos difundidos por el [Instituto Nacional de Estadística](#). Mientras que el euríbor cerró marzo cercano al 2%, el tipo de interés medio aplicado por las entidades superaba el 5%. Algo huele a podrido en este negocio.

Es cierto que el euríbor, el índice que condiciona el precio de la mayoría de las hipotecas, cerró en el mes de mayo, como ya es habitual, en el mínimo de sus 10 años de vida, pero ¿por qué apenas lo están notando los deudores o los que pretenden suscribir una hipoteca? Por una parte, las entidades están modificando las condiciones de sus productos para fijar unos diferenciales muy altos para los pocos **nuevos préstamos** que conceden y, por otra, buena parte de las **hipotecas vivas** tienen cláusulas que limitan seriamente el efecto de la **bajada de tipos**.

En este segundo caso nos referimos a las hipotecas “collar” o “túnel” y a la famosa, común y puñetera cláusula “suelo” que está desesperando a miles de endeudados ciudadanos que aceptaron tener un tipo de interés mínimo y, menos común, otro máximo. Mientras que el segundo le deja a uno muy tranquilo sabiendo que nunca llegará a pagarle al banco intereses susceptibles de ser denunciados por usura, el primero, el mínimo, le asegura a la entidad que bajen lo que bajen los tipos de interés él cobrará al cliente al menos un tanto por ciento determinado. Esta cláusula, siendo absolutamente legal, no siempre ha sido todo lo transparente que cabría esperar. Curiosamente, estos mismos afectados están constatando cómo la cláusula contraria, la “techo”, brilla por su ausencia en esos contratos.

**Comparalo.com** ha preguntado a las principales cajas y bancos que operan en nuestro país si actualmente aplican este mínimo en sus productos y, o bien no se pronuncian sobre esa cuestión, o sólo admiten que se incluye en “algunos” casos. Lo cierto es que la gran mayoría de las entidades lo ha utilizado en alguna ocasión, de ahí que las asociaciones de consumidores hayan detectado un aumento realmente serio del número de reclamaciones recibidas con la cláusula “suelo” como protagonista. Ahora lo único que puede hacer si usted la firmó es intentar negociar su modificación –hay quien lo consigue- o cambiarse de banco.

En el caso de que usted busque hipoteca y no quiera tener ese límite, aquí tiene alguna pista, pero sobre todo, no olvide revisar a conciencia el contrato que vaya a firmar. Tenga en cuenta que esta cláusula suele aparecer al final del apartado de intereses, tras indicarse el índice de referencia que se aplica, el euríbor, más el diferencial.

[La Caixa](#), por ejemplo, admite que decidió ofrecer **hipotecas con collar** en el año 2000, tres años antes de que el Decreto-Ley 2/2003 sobre medidas de reforma económica obligara a las entidades a ofrecer “instrumentos de cobertura del riesgo de incremento del tipo de interés”. Efectivamente, esta normativa explica la posible introducción de un “techo” pero no creemos que justifique la inclusión de un “suelo”. En cualquier caso, desde **La Caixa** no facilitan el dato sobre en qué niveles se marca actualmente esa “cobertura” que, insisten, es sólo “una posibilidad”.

Tampoco son del todo claros desde el [BBVA](#), entidad que sólo indica a **Comparalo.com** que “sobre los tipos no podemos dar una cifra ya que éstos son negociables en función del perfil del cliente y su vinculación al banco”, destacando como principal oferta la incluida en la **Hipoteca Fácil**, un producto cuyas condiciones se negocian en función de cada caso.

Una información muy similar se da desde el primer banco del país, el [Santander](#). Fuentes de la entidad aclaran que “en estos momentos las condiciones que se aplican a las hipotecas dependen del perfil y el riesgo del cliente. Las **hipotecas de Santander** no tienen suelo y en el caso contrario, de subida de tipos, se da la opción a los clientes de contratar un seguro que cubra esta situación”.

Una entidad que actualmente no aplica ni mínimo ni máximo es [Caixa Galicia](#), sin embargo la caja gallega “no descarta aplicarlos en el futuro”. Antes de que eso ocurra pueden beneficiarse de [On Hipoteca Plus](#), un préstamo pensado para importes mayores a 250.000 euros y que parte de un interés del euríbor + 0.38%, si el cliente contrata una serie de productos.

Quienes niegan que los vayan a aplicar son los responsables de [Ing Direct España](#). Fuentes de la entidad aseguran que “no hemos tenido nunca la citada cláusula del suelo y del techo, no la tenemos ni tampoco cambiaremos las condiciones de la [Hipoteca Naranja](#) para incluirla, dado que no es acorde con nuestra filosofía de negocio de dar siempre los mejores productos a nuestros clientes”. Actualmente aplican euríbor + 0,75 puntos, sin ningún redondeo, y con revisiones semestrales.

Desde el área de [Hipotecas de Barclays](#) también niegan incluir, actualmente, un tipo de interés mínimo, por lo que puede ser interesante su **Hipoteca Rompedora** por cambio de banco, que ofrece un tipo de interés inicial del 2,49% y euríbor + 0,27 el resto de los años.

Tampoco los dos productos estrella de [Banesto](#), la **Hipoteca Smash Cambio de Hipoteca** y la [Hipoteca Azul](#), que se comercializa sólo en [iBanesto](#). En el primer caso el interés es del euríbor + 0,38 (y sin gastos de cambio de entidad), mientras que la Azul ofrece euríbor + 0,54%.

En cuanto al resto de entidades consultadas, no han querido facilitar datos. No obstante, a juzgar por la cantidad de [quejas que los internautas exponen](#) en los diversos foros dedicados a esta cuestión, podemos comprobar que raro es el banco o caja que no tiene algún cliente indignado por tenerla incluida en su **hipoteca**, tanto reciente como antigua.

De hecho, resulta significativo –por no decir dramático- que un banco, el Pastor, esté publicitando a bombo y platillo lo que deberías ser normal: una hipoteca que permite beneficiarse de la caída del euríbor.