

### Campaña de desinformación en relación con el alargamiento de las hipotecas

Con el ánimo de dar respuesta a la crisis que afecta a la banca española, los representantes del Gobierno y de la banca han suscrito un acuerdo sobre ampliación del plazo de los préstamos hipotecarios. También han suscrito el acuerdo representantes de los notarios y registradores, directos perjudicados por la medida al verse obligados a renunciar a sus aranceles profesionales. No se ha contado con representantes de las familias ni de los consumidores.

El acuerdo condiciona la ampliación del plazo de las hipotecas al consentimiento de la entidad financiera. Consiste en un compromiso de dejar de cobrar las comisiones previstas para estas ampliaciones en los contratos de préstamo hipotecario. Además se acuerda eliminar los aranceles notariales y de registro. A su vez, hay una exención del gravamen del impuesto sobre actos jurídicos documentados para este tipo de escrituras, aprobada por el Decreto-Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica.

De este modo se pretende resolver el problema de incremento de la morosidad en los préstamos hipotecarios, dando un respiro a las familias.

El gobierno y los demás firmantes del acuerdo han publicado una guía para informar a los ciudadanos sobre las implicaciones del acuerdo para la ampliación sin costes del plazo de las hipotecas y los trámites a seguir. En dicha guía no se advierte a las familias de que el alargamiento de la hipoteca eleva la suma total a pagar en concepto de intereses.

Según la guía el “alargamiento del plazo es una forma de reducir a corto plazo su

carga financiera”, cuando lo cierto es que con el alargamiento aumenta la carga financiera de las familias.

La “carga financiera” es el importe de las cuotas de los préstamos que tienen pendientes las familias en relación a su renta disponible. En contra de lo que da a entender la guía, el alargamiento del plazo de amortización de las hipotecas aumenta la carga financiera de las familias, además de aumentar la vulnerabilidad de las familias ante la futura evolución de los tipos de interés. Suponemos que el Gobierno juega con las palabras, y utiliza la referencia a la reducción “a corto plazo” de la carga financiera de las familias, sin decir que aumenta a largo plazo su carga financiera. Pero en un tema de tanta trascendencia como la vivienda y el patrimonio de las familias no deberían utilizarse juegos de palabras.

En todo caso, es una medida desaconsejada por el propio Banco de España. Para José Luis Malo de Molina, Director General del Servicio de Estudios del Banco de España, en su trabajo sobre “Los principales rasgos y experiencias de la integración de la economía española en la UEM”, de 2007: “La orientación de la política monetaria ha cambiado y el incremento de los tipos de interés tiende a trasladarse rápidamente a la carga financiera de las familias, dado el absoluto predominio de los préstamos a tipo variable en la financiación hipotecaria, que es la que representa la parte más voluminosa. A su vez, la posibilidad de absorber los incrementos de tipos de interés mediante el alargamiento de los plazos de vencimiento de las deudas tiene ciertos límites, por lo que no es posible evitar permanen-

temente el aumento de la carga financiera mediante este procedimiento."

Desde hace años, el Banco de España viene advirtiendo del riesgo de alargar el plazo de las hipotecas. Según el Informe de Estabilidad Financiera del Banco de España, número 5 de 2006: "Es importante señalar que el alargamiento de los plazos de vencimiento eleva igualmente el tiempo durante el cual los prestatarios están expuestos a posibles perturbaciones que afecten negativamente a su capacidad de pago. Entre estas, ocupan un lugar destacado eventuales subidas de los tipos de interés, en la medida en que más del 97% de las hipotecas actuales están contratadas a tipo variable. Esto plantea, sin duda, nuevos e importantes retos para las entidades en términos de la necesidad de valorar y gestionar adecuadamente riesgos a plazos que, por dilatados, no han sido habituales en su operativa hasta fechas recientes."

Y en nota de prensa de 3 de marzo de 2006, dirigida a los clientes bancarios, ya advertía el Banco de España de los riesgos asociados al alargamiento de las hipotecas, con un claro mensaje: "El alargamiento del plazo de una hipoteca no disminuye la cuota mensual en la misma proporción", pues ante préstamos hipotecarios "con un plazo que puede alcanzar los 40 o incluso los 50 años, es importante tener en cuenta que, cuando los plazos son ya muy largos –y si el tipo de interés no varía-, la disminución de la cuota mensual suele ser muy pequeño".

Además según advierte el Banco de España en ese mismo lugar es una medida de limitada eficacia, pues "la reducción en la cuota que se deriva de un alargamiento del plazo de vencimiento es tanto menor cuanto mayor es este último. De hecho, las disminuciones que se pueden lograr por esta vía están limitadas. Esto, a su vez, recorta las posibilidades de compensar los efectos sobre los pagos anuales derivados de una

eventual subida de los tipos de interés mediante elevaciones adicionales de los plazos de los créditos. Así, para contrarrestar las consecuencias de un aumento de un punto porcentual en el coste de los préstamos sería preciso llevar el plazo de las nuevas hipotecas de los 25,5 años actuales hasta los 31".

Es decir que ni desde el punto de vista de las familias, ni desde el punto de vista de la estabilidad financiera es recomendable un alargamiento del plazo de las hipotecas. Flaco favor se hace a las familias animándolas a alargar el plazo de las hipotecas, aumentando su carga financiera y su vulnerabilidad ante la futura evolución de los tipos de interés.

La guía oficial reconoce la importancia que para el consumidor tiene la ampliación de su hipoteca y le recomienda lo siguiente: "Reflexione y déjese aconsejar por su entidad de crédito". No advierte del conflicto de interés que existe entre el cliente hipotecado y el banco vendedor de la hipoteca. Hay un interés del banco en ampliar el plazo de la hipoteca y prolongar de este modo la relación de clientela, no siempre coincidente con el interés del cliente de liberarse lo antes posible de la carga de la hipoteca y en las mejores condiciones que ofrezca el mercado. Recordemos aquí que en la banca española la hipoteca es un producto estratégico que permite vincular al cliente a largo plazo y ofrecerle todo tipo de servicios financieros. En lugar de recomendar "dejarse" aconsejar por la entidad vendedora del producto, lo adecuado habría sido recomendar a los consumidores la consulta con asesores financieros independientes.

*Fernando Zunzunegui,*  
Universidad Carlos III de Madrid  
[fernando@zunzunegui.net](mailto:fernando@zunzunegui.net)