

## Permutas de tipos de interés

José María López Jiménez  
Abogado Icamálaga

Los préstamos hipotecarios que se formalizan en nuestro país son, en la casi práctica totalidad de los casos, a tipo variable, lo que implica que mientras el índice de referencia se mantiene bajo, el prestatario se beneficia de dicha circunstancia, pero su subida puede encarecer extraordinariamente el «precio del préstamo» (el interés a satisfacer al prestamista).

En cambio, en la financiación concedida con tipo de interés fijo, a pesar de que puede ser más desfavorable inicialmente en comparación con operaciones a tipo variable, el prestatario cuenta con la tranquilidad de que, durante toda la vigencia del préstamo, la suma que habrá de pagar en concepto de cuota de amortización, comprensiva de capital e intereses, se mantendrá constante.

El índice de referencia que se suele pactar en las operaciones con interés variable es el tipo oficial Euribor a un año, que entre 2005 y 2008 pasó del 2% al 5,40%, aproximadamente, lo que provocó que las entidades comenzaran a ofrecer a los prestatarios la contratación de *swaps*, con la finalidad, en principio sensata, de convertir el tipo de interés variable en tipo fijo, neutralizando la subida del Euribor.

Ante el aumento del índice de referencia, la cuota de amortización del préstamo, tras cada revisión del tipo de interés, se elevaría, pero el cliente percibiría, en paralelo, la cuantía del incremento gracias al *swap*, por lo que poco le habría de importar, sobre el papel, que el Euribor continuara su escalada.

Sin embargo, en 2008 el Euribor se desmoronó, en una caída que lo ha llevado, en enero de 2013, a mínimos históricos, según informa el Banco de España, en el entorno del 0,5%.

La cuestión es que muchos prestatarios descubrieron que si el Euribor bajaba la cuota de amortización del préstamo también lo hacía, pero, de acuerdo con los contratos de permuta de tipos de interés, eran ellos los que ahora debían pagar a la entidad financiera una compensación equivalente, luego no se podían beneficiar del muy sustancial descenso del índice de referencia. Y si querían cancelar el *swap* anticipadamente, debían indemnizar a la entidad con cantidades realmente elevadas, por lo que se encontraban en un callejón sin salida.

Otros clientes más avezados han utilizado los *swaps*, ya que ello también es posible, como inversión, en

una apuesta bastante sencilla en apariencia: si un determinado índice sube, paga el banco, pero si baja, paga el cliente. Los que apostaron por el alza del Euribor en el período 2005-2008 acertaron, pero a los que no se retiraron del juego a tiempo les tocó perder, y, a veces, perder mucho. Realmente, hay que ser muy osado para jugársela con un experto financiero, que aunque no puede conocer la evolución futura de los mercados financieros, sí que cuenta con más instrumentos para aventurar la posible o probable deriva de los acontecimientos.

No es igual la protección que se ha de dispensar a quien contrata un *swap* para cubrir un riesgo (la subida del tipo de interés, particularmente cuando se vincula a la adquisición de la vivienda habitual) que la que debe recibir el mero inversor o especulador.

Ciertamente, los *swaps* son derivados, un producto complejo, que se ha venido utilizando desde hace años en la contratación bancaria con grandes empresas, por lo que no han de merecer, sin más, censura. Pueden suponer un beneficio para el particular o para la pequeña o mediana empresa, pero siempre y cuando se sepa qué es lo que se contrata, los puntos buenos y los no tan buenos, e incluso los malos. De lo que se trata es de garantizar que el cliente conozca con absoluta certeza que se puede beneficiar del *swap*, pero también que se puede ver perjudicado ante una bajada del índice tomado como referencia, o que no se puede desvincular del contrato.

Contamos con un reciente marco jurídico que procura prestar protección a los contratantes de *swaps*, a pesar de lo cual no ignoramos que en este país si somos expertos en algo es en disponer de las leyes más avanzadas y más inaplicadas.

En consecuencia, se requiere, complementariamente, una decidida voluntad del Banco de España y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores de velar por su aplicación, sancionando a las entidades incumplidoras, la diligencia de las propias entidades, de modo que se oferte el producto a clientes que realmente lo necesiten y sepan qué contratan, con establecimiento de una relación lo más equilibrada posible, y, por último, por qué no, una mayor cultura financiera de la clientela, un conocimiento básico pero suficiente que les permita tener un mínimo juicio crítico.