

La subida de tipos dispara las cancelaciones de hipotecas en Gipuzkoa a máximos de una década

Crecen un 23,5%, hasta las 3.548 en los diez primeros meses de 2023, el doble que la media estatal, impulsadas por la amortización de un préstamo variable

IMANOL LIZASOAIN

SAN SEBASTIÁN. Situaciones excepcionales requieren también de soluciones excepcionales. Las continuas subidas de tipos de interés que ha venido ejecutando el Banco Central Europeo (BCE) –el pasado octubre detuvo estas alzas tras diez incrementos consecutivos– ha llevado a familias y particulares de Gipuzkoa a protegerse mediante la cancelación de sus créditos sobre vivienda a tipo variable para evitar posibles nuevas subidas de sus cuotas hipotecarias. En Euskadi, en torno a 122.000 vascos tienen un préstamo de este tipo. Y es que la amortización de hipotecas se ha disparado un 23,5% en Gipuzkoa, multiplicando casi por diez el aumento registrado en Bizkaia (+2,6%), mientras que en Álava se ha producido una caída del 2,5%. En Euskadi arroja un alza del 6,5%, cinco puntos por debajo de la media estatal (11,8%).

En concreto, se han cancelado en nuestro territorio 3.548 préstamos hasta octubre, 676 más que en el mismo periodo del año pasado y la cifra más alta de la última década en Gipuzkoa, según los datos del INE, que no especifica si se trata de un hipoteca amortizada a tipo variable o fija.

Los hogares guipuzcoanos se están empleando a fondo en rebajar todo lo que puedan la hipoteca tras conservar ahorros durante la pandemia. Y para ello han recurrido a la amortización, un mecanismo mediante el cual se devuelve el dinero prestado por el banco más los intereses que correspondan. Pero detrás de este elevado número de amortizaciones también se encuentra el nuevo Código de Buenas Prácticas hipotecarias que entró en vigor en enero del año pasado. Además de las medidas de alivio hipotecario, dentro del código existe una disposición para que las amortizaciones de hipotecas variables no tuvieran coste alguno hasta el 31 de diciembre de 2023, una medida que el Ejecutivo central prorrogó hasta finales de 2024 y que, de no haber sido así, el coste de amortización total podría haber rondado los 2.400 euros en este ejercicio.

Si aterrizamos el posible ahorro de un hipotecado que decida



Las novaciones también suben un 11% en el territorio

El cambio gratuito de una hipoteca de tipo variable a fija también ha sido una de las medidas que el Gobierno Sánchez ha decidido extender durante este próximo año, metiendo en la ecuación, asimismo, a los préstamos mixtos. Esta figura, conocida como novación, recoge cualquier cambio que se produzca en las condiciones del préstamo hi-

potecario posterior a la firma, como modificaciones en los plazos o cambiar de tipo de interés fijo a variable y viceversa.

La subida de tipos de interés también ha disparado este mecanismo hipotecario en Gipuzkoa. En concreto, en el territorio se llevaron a cabo hasta octubre 1.045 novaciones, un 11% más que en el mismo periodo del año anterior, y el único territorio vasco que registra cifras en verde, puesto en Bizkaia cayeron un 13,7% y en Araba un 54%.

amortizar su crédito, podemos observar que por un préstamo medio de 150.000 euros en el territorio, cada punto porcentual del euríbor supone un coste en intereses para una familia o un particular de 1.500 euros al año, lo que da una suma total de 6.750 euros al multiplicar por 4,5, que es el precio actual del dinero que emite el Banco Central Europeo. De esta manera, si dividimos esta última cantidad entre doce meses, el sobrecoste en intereses de un hipotecado guipuzcoano asciende a 560 euros al mes, aunque siempre dependerá del tipo de crédito y las condiciones acordadas con cada entidad bancaria.

Tal y como reza el código, «no se devengarán compensaciones o comisiones por reembolso o

amortización total y parcial de los préstamos y créditos hipotecarios a tipo de interés variable». Además, tampoco se devengará durante este periodo ningún tipo de comisiones por la conversión de tipo variable a tipo fijo de dichos préstamos y créditos (novaciones).

7.000 hipotecas al mes

Según Funcas, centro de análisis económico y social, se están cancelando hasta 7.000 hipotecas al mes. Por tanto, de forma acumulada, desde que el euríbor comenzó a estar en terreno positivo, serían entre 75.000 y 85.000 el número de hipotecas canceladas registradamente de forma anticipada en el Estado. Además, como avisan desde el comparador fi-

Bloques de viviendas nuevas en Astigarraga.
J.M. LOPEZ



Las cancelaciones anticipadas suponen entre un 2% y 3% del saldo vivo hipotecario; es decir entre 9.000 y 14.000 millones

Los gastos del notario de la escritura de cancelación y los del registrador por quitar la carga hipotecaria son del hipotecado

Los ahorros acumulados y el Código de Buenas Prácticas han favorecido el aumento de las cancelaciones

nanciero HelpMyCash.com, existen algunos gastos asociados a la cancelación registral que nunca se deben cobrar al cliente y que, en algunos casos, se incluyen irregularmente en la factura cuando la gestión se encarga al banco con el que se tenía la deuda.

Massimo Cermelli, profesor de Economía de la Deusto Business School, confirma que la sociedad guipuzcoana ha tirado de sus ahorros para amortizar sus préstamos a tipo variable, y además se ha apoyado en el Código de Buenas Prácticas para no tener que pagar comisiones en 2023. «En los últimos años ha cambiado mucho el patrón de ahorro. Ahora se destina más a productos consolidados como la hipoteca. Además, por cada punto que sube el euríbor también lo hacen los intereses de forma considerable, por lo que la amortización es una gran opción».

Sobre si es más conveniente acortar el plazo del préstamo o la cantidad a devolver, Cermelli sostiene que «en la mayoría de los casos es mejor amortizar el plazo, puesto que en los primeros años del crédito los intereses son mucho mayores. No obstante, si tenemos un buen remanente, también es interesante reducir la cantidad del préstamo».

Código de Buenas Prácticas

El primero de los trámites que durante este año no tiene asociado ningún coste gracias al Código de Buenas Prácticas es la comisión relacionada con la emisión del certificado de deuda cero; un documento que acredita que el propietario de la vivienda ha liquidado completamente el importe pendiente de su hipoteca y que hay que presentar al notario para que elabore la escritura de cancelación registral. En la Memoria de Reclamaciones 2021 del Banco de España, el supervisor deja claro que «la entidad estará obligada a expedir la documentación bancaria que acredite el pago del préstamo sin cobrar ninguna comisión por ello», por lo que está totalmente prohibido exigir compensación alguna por la entrega de esta certificación.

El banco con el que se contrató la hipoteca cancelada, además, no puede cobrar ningún tipo de recargo por enviar a un representante a la notaría para que firme la mencionada escritura de cancelación. En la misma Memoria de Reclamaciones 2021 del Banco de España se deja meridianamente claro: «su comparecencia en notaría [...] no constituye sino la prestación del consentimiento del acreedor hipotecario al le-

vantamiento de la hipoteca [...], motivo por el que tales gestiones no son susceptibles de retribuirse por medio de una comisión».

Existe, también, otro gasto que no puede cobrarse al propietario: el asociado al cambio de acreedor cuando se ha producido una fusión bancaria. Cuando un banco absorbe otro, generalmente no acude al Registro de la Propiedad para indicar que se ha convertido en el nuevo acreedor de las hipotecas que tenía vigentes la entidad absorbida. Sin embargo, cuando al Registro se le ordena levantar una carga hipotecaria sobre una vivienda que está a nombre del banco comprado, inscribe el cambio de acreedor y, en ocasiones, expide la factura a nombre del propietario por petición expresa del banco.

Esta práctica, según el Banco de España, tampoco es legal, dado que es el banco absorbente el que está obligado a pagar los gastos registrales asociados a la fusión. Según HelpMyCash, si al propietario se le cobra esta partida o cualquiera de las antes mencionadas, puede negarse a pagarlas. Asimismo, si ya las ha abonado, puede reclamar ante su banco y ante el Registro de la Propiedad (en el caso de los gastos de fusión) para exigir la devolución del dinero.

Estas cancelaciones anticipadas suponen entre un 2% o un 3% del saldo vivo hipotecario, por lo que estima que la reducción del stock hipotecario sería de entre 9.000 y 14.000 millones de euros.

Pero, sí existen unos gastos que obligatoriamente debe pagar el antiguo hipotecado cuando quiere cancelar registralmente su hipoteca. Hay dos costas que son obligatorias: los honorarios del notario que elabora la escritura de cancelación y los del registrador que elimina la carga hipotecaria sobre la vivienda. De media, según HelpMyCash, la factura conjunta de estas partidas cuesta unos 600 euros, aunque ese importe puede ser mayor o menor dependiendo del capital original de la hipoteca que vaya a levantarse.

El propietario, además, puede contratar los servicios de una gestoría para que se ocupe del trámite, ya sea de una propuesta por el banco o de una independiente. En el primer caso, los honorarios de la agencia suelen superar los 300 o incluso los 500 euros, por lo que no es la opción más económica. En cambio, si se encarga la cancelación registral a una gestoría independiente, la factura suele ser considerablemente más reducida.



Teleoperadores en una oficina. DV

Las bajas laborales por salud mental se duplican en apenas cinco años

Hasta octubre, 466.078 trabajadores españoles recibieron la baja por ansiedad o depresión, de ellos 33.849 en el País Vasco

JOSÉ A. GONZÁLEZ

MADRID. «Trabajaba de 08:00 a 20:00 y por la noche no podía parar», explica Carlota (no es su nombre real). «Era un suplicio ir a trabajar», añade Irene. Estos dos casos son situaciones habituales en muchos trabajadores españoles, pero no son aislados. En los historiales médicos de los pacientes cada vez es más frecuente ver diagnósticos como ansiedad, estrés o depresión. De hecho, esta última afecta a más de 300 millones de personas y es la principal causa mundial de discapacidad para ejercer las funciones laborales y se suelen extender durante un largo periodo de tiempo. En España en poco menos de una década, las bajas laborales relacionadas con la salud mental se han duplicado.

Según ha podido saber este periódico a través del Portal de Transparencia, hasta octubre 466.078 trabajadores españoles recibieron una baja médica por problemas de salud mental. Cifra que alcanzó su máximo en 2022 con 515.679 bajas temporales. Si se compara el número de bajas por trastornos mentales y de comportamiento de 2016, con el mismo periodo 2022, estas incapacidades registran un crecimiento del 81,54%. Mientras que, con respecto a 2019 (año previo a la pandemia), el aumento es de un 28,67%. «A

pesar de que vemos un aumento de estas bajas, pensamos que están infraestimados», denuncia Ana García de la Torre, secretaria de Salud Laboral de UGT.

En España, la ansiedad y la depresión son los dos principales cuadros clínicos responsables de la carga de enfermedad de los problemas de salud mental. «Las incapacidades temporales relacionadas con esta problemática son las terceras más largas y no se le presta la suficiente atención», señala Mariano Sanz, secretario de Salud Laboral y Sostenibilidad Medioambiental de CC OO.

«El cuidado de la salud mental en el trabajo disminuye las bajas laborales en un 66%», aseguró a finales del año pasado el director general de la Fundación Salud y Personas, Joan Piñol. Sin embargo, los sindicatos denuncian que esta problemática no se trata de la forma adecuada.

Según los datos a los que ha tenido acceso este periódico, Cataluña, Andalucía y la Comunidad Valenciana son las regiones de España que más bajas por «trastornos mentales» acumulan a lo largo de 2023. Euskadi se sitúa en cuarto lugar con 33.849 bajas, lo que supone un 78% más que en todo 2016.

Por sexos, las mujeres son las trabajadoras que padecen más incapacidades temporales según los datos aportados por el Ministerio de Seguridad Social. Por grupos de edad, las bajas entre los jóvenes se ha disparado desde la pandemia más de un 90% entre los empleados de 16 a 25 años, seguidos de los de 26 a 35 años, con un alza del 48%.