

**«HIPOTECA TRANQUILIDAD»:
FUNCIONAMIENTO, NULIDADES Y ESTRATEGIAS**

Alicia Agüero Ortiz
*Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha*

Blanca Pérez Soberón
*Máster en Derecho Privado
Universidad Complutense de Madrid*

Fecha de publicación: 7 de noviembre del 2016

Durante los años 2007 y 2008, el Banco Español de Crédito SA (Banesto), hoy en día integrado en el Banco Santander SA, lanzó al mercado un producto llamado “Hipoteca Tranquilidad”, que se comercializaba como un préstamo con una cuota predeterminada. Con ello, se ofrecía al cliente un préstamo hipotecario que le reportaba la “tranquilidad” de saber siempre cuánto iba a tener que pagar cada mes y que estaba a salvo de las subidas de los tipos de interés. En la actualidad se está produciendo una gran litigiosidad en relación con esta modalidad hipotecaria, especialmente en su vertiente “a cuota creciente”. En lo siguiente, analizaremos el funcionamiento de la hipoteca tranquilidad, la SJPI de Oviedo de 21 de julio de 2016 en la que declara nulas las cláusulas relativas al precio y sistema de amortización de la misma convirtiendo el préstamo en gratuito, así como el control de transparencia allí efectuado, añadiendo tablas de amortización de la hipoteca tranquilidad en comparación con las tablas de amortización que habrían resultado de haber concertado un préstamo hipotecario a interés variable o fijo con duración determinada.

1. ¿Cómo funcionaba “Hipoteca Tranquilidad”?

Como decíamos, el mayor atractivo del préstamo hipotecario era la predeterminación del importe de la cuota, de forma que el prestatario supiera con antelación el importe de las cuotas que habría de pagar. Ahora bien, el préstamo no se configuraba como un préstamo a tipo fijo durante toda la vida del préstamo sino a tipo mixto. Así pues, se establecían dos tramos, uno inicial de diez años a tipo fijo; y uno posterior a tipo variable referenciado al Euribor, cuya evolución determinaría el crecimiento o decrecimiento (no de la cuota, como sucede en la mayor parte de los préstamos hipotecarios), sino de la duración del

préstamo. Así pues, la duración del préstamo era indeterminada, puesto que dependía de las variaciones del tipo de interés, si bien se establecía una fecha máxima a dichos efectos. En el caso litigioso, el plazo máximo era de 40 años (480 cuotas) de forma tal que si la evolución del Euribor fuera alcista y se hubiera alargado la duración del contrato más allá de las 480 cuotas, el prestatario habría de pagar una cuota final que incluiría el importe de dicha cuota así como el capital pendiente de amortización (sin intereses). Ahora bien, si la evolución del Euribor fuera bajista, como está siendo, la duración de contrato se reduciría pudiendo ser amortizado totalmente –de seguir así las cosas- en unos veinte años. Adicionalmente, existían dos modalidades de “Hipoteca Tranquilidad”: a cuota constante o a cuota creciente, que analizaremos de forma separada.

- **A cuota constante:** En la modalidad a cuota constante la cuota quedaba fijada a razón de 57 € por cada 10.000 € prestados. En el caso litigioso, la cantidad tomada a préstamo fueron 119.000€, por lo que de haber seleccionado esta opción la demandante –pues contrató la modalidad a cuota creciente- habría venido obligada a abonar inalterablemente una cuota de 678 €. Todo ello sujeto a los dos mismos tramos de interés fijo e interés variable que, recordemos, sólo afectan a la duración del préstamo y no al importe de la cuota. En ambas modalidades, como señalamos, se establecían dos períodos de intereses: un período a plazo fijo de 10 años (en el caso objeto de estudio se trata de un tipo de interés fijo del 5%); y un periodo a interés variable (Euribor + 0,75%) desde el año 11º hasta la amortización plena del préstamo.

Pues bien, dado que durante los primeros 10 años en que el interés era fijo del 5% resultaría que, sobre un importe de 119.000€ el primer año, el interés mensual sería de 495,83€ y el resto del importe de la cuota se destinaría a amortizar capital. Es decir, de los 678€ de la cuota 495,83€ se destinaban al pago de intereses y 182,17€ a amortizar capital. Dado que los intereses se calculan sobre el interés pendiente de amortizar, ello comporta que, al finalizar el décimo año, se habrían amortizado 27495,27€. En este momento, dado que sólo una pequeña parte de la cuota se destina a amortizar capital, la duración del préstamo el primer día de préstamo sería de 653 cuotas (54 años)¹, pero éste es un cálculo en abstracto, ya que tras los primeros diez años comienza el periodo a interés variable como pasamos a exponer.

A partir del décimo año el interés es variable, siendo el resultado de adicionar 0,75 puntos al Euribor. Dado que las hipotecas fueron suscritas entre 2007 y 2008, este plazo comenzaría en 2017 y/o 2018, por lo que no tenemos valores ciertos del Euribor para efectuar el cálculo, aunque las previsiones sugieren que se mantendrá

¹ Resultado de dividir 119.000€ entre los 182,17€ que se amortizan mensualmente.

en negativo². Así pues, tomaremos como fecha de inicio del periodo a interés variable 2017, y asumiremos un valor del Euribor cero para 2017, 2018 y 2019³, del 1% para el año 2020 y del 2% el resto de años.

En 2017, se abonarán 12 cuotas de 678€ de las cuales un 0,75%⁴ (57,19€ mensuales⁵) serán destinado a intereses y el resto a amortizar capital (620,81€ mensuales). Es decir que en 2017 se habrán amortizado 7449,72€. Desde el primer día de inicio del período variable, asumiendo que el Euribor esté a cero, restarían por abonar 135 cuotas (11 años y 3 meses), lo que sumado a los 10 años precedentes arrojarían una duración total del préstamo de 21 años y tres meses. Haciendo el mismo cálculo sucesivamente, como se muestra en el Anexo 2, y asumiendo los diferentes valores para el Euribor expuestos *ut supra*, resultaría que bajo esas condiciones el préstamo resultaría completamente amortizado en 22 años y 9 meses y medio (273,58 cuotas).

- **A cuota creciente:** en la modalidad a tipo creciente (la elegida por la mayoría de los prestatarios por ser más “barata” en los primeros años) la cuota se establecía a razón de 42 € por cada 10.000 € prestados (en el caso de autos, siendo 119.000 € el importe prestado, el importe de la cuota inicial era de 499,80 €. Ahora bien, como su propio nombre indica, en la modalidad creciente la cuota se incrementaba cada 12 meses en un 2,5% durante toda la vida del préstamo (lo que no ocurría en la modalidad constante). En nuestro ejemplo, ello supondría que el primer año la prestataria abonaría 499,80€, el segundo año 512,29€; el tercer año 525,10€; y así sucesivamente, de forma que en el décimo año estaría pagando 624,18€, en el vigésimo 799€; y como máximo en el cuadragésimo año (de llegarse) 1309,26€, importes que pueden calcularse con una sencilla regla de tres. Nótese que a medida que crece la cuota también crece el importe que se amortiza. Como se muestra el Anexo 4, asumiendo las mismas circunstancias que tomamos en consideración en el punto anterior, esto es, que el Euribor para los años 2017, 2018 y 2019 sería del 0%, para el año 2020 del 1% y para los siguientes años del 2%, resultaría que este préstamos sería amortizado en 289 cuotas, esto es, 24 años y un mes. Como podemos observar, el plazo es mayor que en el supuesto de la hipoteca tranquilidad

² <http://longforecast.com/euribor/euribor-forecast-for-2015-2016-and-2017.html>

³ <http://www.euribor.it/es/prevision-del-euribor/>;
<https://www.idealista.com/news/finanzas/inversion/2016/05/03/741952-como-estara-la-economia-en-2019-las-grandes-previsiones-economicas-que-dibuja-el>

⁴ Euribor (0%)+0,75% de diferencial.

⁵ $=((119000-27495,27)*0,75\%)/12$.

a cuota constante ya que de media la cuota a pagar en la modalidad constante era mayor que la cuota a pagar en la creciente, que sólo alcanzaba el importe de la modalidad constante en el decimotercer año.

Por otro lado, se establecía que en caso de que los intereses aplicables no fueran cubiertos por el importe de la cuota, éste exceso se incluiría en el capital adeudado recapitalizándose. Como podemos observar en el Anexo 4, esto no sucede en el caso de autos. Pero imaginemos que en el año 2020 el Euribor fuera del 10% en lugar del 1%. La cuota pagadera en dicha anualidad es de 688,98 €. Los intereses que se devengarían mensualmente serían 796,10€⁶, dado que la cuota no cubre ese importe, los 107,12 € (1285,46€ anual) de exceso de intereses no satisfechos con la cuota integrarían el capital pendiente de amortización generando nuevos intereses.

En resumen, el número de cuotas precisas para la amortización completa del préstamo es variable en función de las revisiones del tipo de interés: estos intereses, ya fueran a tipo fijo o variable, no afectaban al importe de la cuota que debía abonar el prestatario sino a la duración del préstamo. De esta forma, a partir del undécimo año, las subidas o bajadas del Euribor no afectarían al importe de la cuota, sino al plazo de amortización, por lo que si el Euribor fuera bajo (como como sucede en la actualidad) el plazo de amortización se reduciría, y si fuera alto se aumentaría hasta un máximo de 480 cuotas. En caso de subida exponencial del Euribor, llegada la fecha máxima indicada para la amortización del préstamo, la parte prestataria debería pagar la última cuota (importe de la última cuota más el importe correspondiente al capital del préstamo no amortizado sin intereses). La única particularidad del préstamo, como vemos, es que el prestatario no conoce con certeza el plazo de amortización pero sí el importe de las cuotas en un préstamo mixto; incertidumbre que no difiere de la de cualquier otro prestatario de préstamo a tipo mixto que conoce perfectamente el plazo de amortización, pero desconoce completamente el importe a pagar durante el periodo variable, precisamente porque en ambos casos estos datos dependen de la evolución del Euribor que es desconocida.

De ahí el nombre “tranquilidad”, la cuestión que se planteaba a los clientes⁷ en un momento de alzada vertiginosa del Euribor era: ¿prefiere Ud. pagar un tipo fijo a tantos años y cubrirse las espaldas ante la subida del Euribor pero sin poder beneficiarse de las bajadas; prefiere Ud. un tipo variable a tantos años y no saber qué tendrá que pagar mes a mes; prefiere Ud. un tipo mixto a tantos años de forma que sabrá lo que va a pagar

⁶ 88867,1816 capital pendiente x 10,75%/12 meses= 796,10€.

⁷ Y que se sigue planteando en la actualidad, ya que lo cierto es que no se puede predecir la evolución del Euribor a tan largo plazo (20 a 40 años), como tuvimos ocasión de evaluar en <http://www.20minutos.es/opiniones/alicia-aguero-blindaje-para-entidades-2850115/>

durante un plazo “x” pero no después; o prefiere Ud. un tipo mixto como el anterior pero sabiendo exactamente qué cantidad va a pagar mensualmente aunque no el plazo de devolución, que podrá ser mayor o menor según suba o baje el Euribor, como máximo 40 años? Todas y cada una de estas opciones conllevaban un riesgo, en las hipotecas a plazo fijo el riesgo era que el Euribor se situara por debajo perdiendo el prestatario la posibilidad de beneficiarse de ello. En las hipotecas a tipo mixto el riesgo anterior más el riesgo de que en el momento de que los tipos fueran variables el Euribor fuera alto. En las hipotecas a tipo variable el riesgo era precisamente la eventualidad de que el Euribor fuera alto. Y en la hipoteca tranquilidad lo mismo que en las de tipo mixto con la salvedad de que el cliente notaría este riesgo no en el importe de la cuota (como en todas las anteriores) sino en la duración del préstamo o número de cuotas a satisfacer.

Pues bien, es evidente que se trataba de un producto novedoso no tradicional en el mercado hipotecario de consumo español. Sin embargo, el hecho de que durante los primeros diez años los prestatarios vieran sujeto su préstamo a un tipo fijo y no a uno variable⁸, así como el hecho de que la cuota en la modalidad creciente aumentara anualmente, ha desembocado en una nueva oleada de litigiosidad. En este contexto, la reciente jurisprudencia menor ha considerado que en su contratación se infringe el control de transparencia impuesto en las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 nº 241/2013, de 8 de septiembre de 2014 nº 464/2014, de 24 de marzo de 2015 nº 138/2015 y de 23 de diciembre de 2015 nº 705/2015 dictadas en materia de cláusulas suelo. Concretamente, se han dictado dos Sentencias que siguen esta tesis en el caso de la contratación de la “hipoteca tranquilidad” que nos ocupa, la del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Oviedo nº 189/2016 de 21 de julio de 2016, y la posterior del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 4 de Talavera de la Reina nº 135/2016 de 26 de septiembre de 2016. A continuación, nos centraremos en el análisis de los motivos que avalan la tesis de la primera de estas dos sentencias⁹.

⁸ Problema que tendría cualquier otro prestatario de préstamo a tipo fijo o a tipo mixto.

⁹ Para más información sobre las diferencias entre una y otra, vid. MARTÍN FABA: “Cuando las barbas de las hipotecas tranquilidad veas pelar, pon las de las hipotecas a tipo fijo a remojar”, web CESCO, disponible en: <http://blog.uclm.es/cesco/files/2016/11/Cuando-las-barbas-de-las-hipotecas-tranquilidad-veas-pelar-pon-las-de-las-hipotecas-a-tipo-fijo-a-remojar.pdf>

2. Análisis de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Oviedo nº 189/2016 de 21 de julio de 2016

2.1. Supuesto de hecho

La representación de la Sra. Felicidad interpuso demanda contra el “Banco Santander S.A” solicitando la declaración de nulidad de determinadas cláusulas del préstamo hipotecario insertas en la hipoteca contratada para adquirir su vivienda, publicitada por la demandada como “hipoteca tranquilidad”. En este caso se impugnan las cláusulas sobre amortización, intereses ordinarios, interés variable, tipos de referencia y vencimiento anticipado, y se interesa por demandante la condena al Banco a eliminar tales estipulaciones del contrato y a recalcular las cuotas, sin intereses, desde el inicio del préstamo hasta la fecha de vencimiento, y a devolver los excesos de pago mediante ingreso o compensación, todo ello con imposición de costas. Subsidiariamente se solicita lo mismo, pero recalculando las cuotas añadiendo el Euribor más 0,70 puntos.

Se alega por la parte demandante que no hubo transparencia en la contratación del producto, que el sistema de amortización no se explicó ni negoció, que en la práctica no se aplica el sistema francés expresado en la escritura, que como en la segunda fase del préstamo se estipula un interés variable debió transmitirse información sobre la evolución de los tipos, cosa que no se hizo por el banco, que tampoco informó bien sobre los tipos de referencia. En cuanto a la cláusula de vencimiento anticipado se sostiene que es abusiva porque se pactó esta posibilidad ante cualquier incumplimiento total y parcial.

2.2. La argumentación del Juzgado

El Juzgado comenzó haciendo referencia a la condición de consumidora de la parte demandante, lo que trae como consecuencia la aplicación de lo dispuesto en la Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios (Fundamento de Derecho -FD- 2º). A continuación (FD 3º), se establece que el contrato que nos ocupa fue de adhesión, porque la demandante, si bien tuvo libertad para tomar la decisión de contratar o no, no tuvo autonomía de la voluntad para negociar sobre su clausulado.

Tras describir las condiciones del préstamo en los términos indicados en este trabajo, el Juzgado determina que atendido el sistema de amortización y el tipo de interés aplicable, la prestataria no pudo saber con antelación cuánto capital iba a tener que devolver (en relación con el hecho de que si los intereses excedieran el

importe de la cuota éstos entrarían a formar parte del capital, incrementándolo), ni cuál iba a ser el ritmo de amortización de capital y pago de intereses del mismo.

Dado que la actora contrató la hipoteca tranquilidad en la modalidad creciente, la cuota para el periodo se incrementaría en el 2,5 %. En la práctica, la cuota va en aumento de forma progresiva, y el incremento que se aplica cada año aumenta respecto al aplicado el año anterior, de modo que la mensualidad va creciendo en progresión geométrica. En este sentido, el Juez comprendió que ello “no se explicaba en la escritura”, lo que puso de manifiesto esta circunstancia para fundamentar su decisión. En concreto, la cláusula relativa a los tipos de interés y sistema de amortización establecía:

«El presente préstamo tiene una duración que podrá variar dependiendo de las variaciones de los tipos de interés. Ello no obstante, dicho periodo no podrá sobrepasar el día 1/5/2074, fecha en que las partes constituyen como vencimiento del presente contrato. Transcurrido, en su caso, el periodo de carencia de capital detallado en el apartado siguiente, el préstamo se amortizará mediante un máximo de 480 cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses, que se pagarán los días 1 de cada mes natural, siendo calculadas conforme al sistema francés de amortización. La primera de ellas se pagará el día 1/06/2007 y la última no más tarde del indicado día de vencimiento.

Hasta el día 1/05/08 el préstamo se amortizará por medio de 12 cuotas de 499,80€. A partir de esa fecha el importe de las cuotas posteriores para cada periodo anual se incrementará a razón de un 2,50% cada año, sobre el importe de las cuotas del periodo inmediatamente anterior.

El número total de cuotas que hayan de precisarse para la amortización completa variará por causa de las revisiones del tipo de interés aquí convenidas. En consecuencia, la parte de dichas cuotas correspondiente a la amortización de capital vendrá dada por la diferencia que exista entre el importe total de la cuota y los intereses que hubiese devengado el capital pendiente de pago durante el periodo mensual a que la cuota corresponda.

Excepcionalmente, si se diera el caso de que los intereses devengados excedan del importe aquí fijado para una cuota de amortización, calculado según se establece en la escritura, dicha cuota no amortizará capital sino que comprenderá únicamente los intereses devengados hasta donde alcance, y el exceso, si lo hubiera, se capitalizará en la forma prevista en el art. 317 CCom, incorporándose al capital pendiente de amortización.

Llegada la fecha máxima fijada para el vencimiento del préstamo, la parte acreditada deberá pagar en esa última cuota, además del importe de dicha cuota, el correspondiente al capital del préstamo no amortizado. (...)

El capital dispuesto y no amortizado del préstamo, desde el día de hoy, devengará diariamente un interés del 5% invariable hasta el día 1/05/2017. A partir de dicha fecha el tipo aplicable podrá variar conforme más adelante se establece. (...)

Cada periodo de 12 meses posterior a la fecha del periodo de interés inicial que se ha indicado en la cláusula 3ª, se denominará periodo de interés. En cada periodo de interés, hasta que finalice el plazo del contrato, se aplicará un tipo de interés nominal que será la suma resultante de añadir 0,70 puntos al tipo de referencia o de 0,50 puntos al tipo de referencia sustitutivo. El tipo de referencia será la referencia interbancaria a un año (Euribor). El tipo de referencia sustitutivo será el tipo medio de los préstamos hipotecario, a más de tres años, del conjunto de entidades (...). Dado que los tipos de referencia son oficiales, no será necesaria la comunicación de los mismos a la parte prestataria (...).

Atendida la complejidad de las condiciones del préstamo, el Juzgado argumentó que se trata de una hipoteca atípica, muy técnica no apta para personas sin formación económico-financiera, o que no puedan conocer las variables financieras que inciden en el coste del préstamo. Continúa indicando que, además, es una operación con abundantes riesgos, que tienen el efecto de que la prestataria pierda en todos los escenarios posibles. Esto supone que hay un desequilibrio absoluto en el reparto de riesgos, todas las ventajas son para el banco, tanto si suben como si bajan los tipos de interés, y todas las desventajas, son para la prestataria. Asimismo, denuncia que el sistema de amortización no era el francés (en el que se destina una parte del importe de la cuota a capital y otra a intereses) puesto que cabía la posibilidad de que la cuota se destinara sólo a intereses. Adicionalmente, reprochó que no se podía si quiera realizar una tabla de amortización puesto que el sistema de amortización lo impedía. En consecuencia, una información precontractual clara, completa y comprensible era especialmente necesaria a la hora de la contratación del producto bancario, cosa que en este caso concreto, la entidad bancaria no pudo probar (no hubo folleto explicativo de la hipoteca que informara sobre su funcionamiento, sistema de amortización y duración, y la oferta vinculante no se entregó con la antelación exigida por el art. 5.1 de la Orden de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, puesto que la obrante en autos está datada el mismo día del otorgamiento de la escritura y ni siquiera estaba firmada por la demandante).

A mayor abundamiento, sostiene el Juzgado que la publicidad del producto estaba diseñada para ocultar la verdad, puesto que no es cierto que se sepa con antelación lo que se va a pagar cada mes y que se quede a salvo de las subidas de interés. En este caso, sostiene, no hay certidumbre en el precio y el cliente queda a merced del banco, que desconoce cuánto le va a costar el préstamo, afirmando que “en todo préstamo, la mercancía que se vende es el dinero y el precio que ha de pagar el comprador es el interés que, por definición, ha de ser cierto”, siendo imposible que el cliente conozca la carga financiera real que comporta la compra de su vivienda. Por ello, se concluye que se trata de una operación financiera con perfiles inciertos e inquietantes, con perniciosos efectos ocultos, que es justo lo contrario de lo publicitado como hipoteca tranquilidad.¹⁰

Considerando las circunstancias expuestas, la complejidad de la hipoteca, el desequilibrio en el reparto de riesgos, la ausencia de información precontractual escrita, unida a la circunstancia de que el texto del contrato carecía de la claridad exigible, así como que el banco no proporcionó al consumidor en este caso ejemplos ilustrativos que le permitieran percibir el funcionamiento del sistema de amortización descrito, el Juzgado resuelve que en todos los puntos conflictivos el contrato no superó el doble filtro de transparencia establecido tanto por el Derecho de la Unión Europea como por nuestra jurisprudencia (vid. SSTs de 9.5.13, 25.3.15 y 29.4.15) para los contratos de hipoteca entre profesionales y consumidores, declarando la nulidad de pleno derecho de todas las cláusulas impugnadas por ser abusivas¹¹.

En cuanto a los efectos de la nulidad declarada en la sentencia objeto de análisis, se establece que las cláusulas controvertidas han de expulsarse del contrato, con efecto retroactivo debiendo restituirse los excesos de pago satisfechos por efecto de las cláusulas declaradas nulas, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 1.303 del Código Civil, 83 del Texto Refundido de la Ley General para la defensa de los Consumidores y Usuarios, y el art. 6.1 de la Directiva 93/13/CEE.

¹⁰ Vid. FD 3º de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Oviedo nº 189/2016 de 21 de julio de 2016.

¹¹ Vid. FD 5º de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Oviedo nº 189/2016 de 21 de julio de 2016.

3. Comentario

- **Falta de explicación del incremento de la cuota en la modalidad creciente:** el JPI sostuvo que el hecho de que la cuota fuera creciente no estaba explicado en el contrato. Sin embargo, en la propia cita del clausulado que el JPI realiza, se expresa claramente: “Hasta el día 1/05/08 el préstamo se amortizará por medio de 12 cuotas de 499,80€. A partir de esa fecha el importe de las cuotas posteriores para cada periodo anual se incrementará a razón de un 2,50% cada año, sobre el importe de las cuotas del periodo inmediatamente anterior”. De conformidad con el doble control de transparencia de la STS de 9 de mayo de 2013 sobre las cláusulas suelo, no se aprecia cómo esta cláusula no puede superar dicho control. Es evidente que se identifica dicha cláusula como determinante del precio o importe de las cuotas a pagar, contiene una definición clara de su posición jurídica frente a los elementos atípicos del contrato, y no está enmascarada entre informaciones abrumadoramente exhaustivas que dificulten su identificación. La cláusula es breve, concisa, concreta y clara, y transmite perfectamente su objetivo, a saber, que la cuota crecerá en un 2,5% cada año sobre el importe de la cuota anterior. De hecho, se podía calcular fácilmente el importe de cada cuota de antemano, de forma que el prestatario podía conocer desde el primer día el importe de la cuota que debería abonar en cada mensualidad.
- **Incertidumbre sobre el importe de las cuotas mensuales siendo engañosa la publicidad del producto:** señala el JPI que la hipoteca que se vendía como “tranquilidad” no era tal ya que (i) no había forma de que el cliente supiera el importe de las cuotas a pagar ya que eran crecientes; y (ii) debido a que al no conocerse el número de cuotas exacto a pagar no podía conocer el precio cierto a abonar. En primer lugar, con relación al aspecto creciente de las cuotas, ya hemos señalado que podía calcularse fácilmente mediante una regla de tres, tal y como realiza el propio JPI, por lo que ciertamente el importe de cada cuota era conocido por estos prestatarios (suerte que no tienen los prestatarios de hipotecas a tipo variable o a tipo mixto), siendo ésta precisamente la “tranquilidad” a la que refería la publicidad.

En segundo lugar, dado que la hipoteca lo era a tipo mixto (un período a interés fijo y otro a interés variable) es absolutamente obvio que es imposible al prestatario conocer el importe final que acabará pagando a la entidad de crédito. Pero esto no es una particularidad de esta hipoteca por el hecho de que su duración sea variable. No. Esto es una particularidad intrínseca y esencial de todo préstamo que esté sujeto a intereses variables, salvo que el prestatario o el prestamista puedan adivinar los valores del tipo de referencia (Euribor en este caso) para cada año durante, como

máximo en este supuesto, 40 años. Ningún prestatario de préstamo a tipo variable conoce el importe que acabará pagando por el préstamo, pues ello depende de las fluctuaciones del tipo de referencia. En las hipotecas ordinarias en las que varía la cuota, el prestatario no puede saber si en un periodo de intereses su cuota será de 500€ o de 700€ en función de la evolución del tipo de referencia, por lo que tampoco sabrá cuánto dinero habrá de pagar finalmente por su préstamo. En otras palabras, que lo que varíe sea la duración del préstamo y no el importe de la cuota no altera en nada el hecho de que en un préstamo a interés variable sea imposible determinar con antelación el importe que será pagado al final del préstamo. Resulta especialmente asombroso que el JPI afirme que “en todo préstamo, la mercancía que se vende es el dinero y el precio que ha de pagar el comprador es el interés que, por definición, ha de ser cierto”. Entonces, ¿todos los préstamos a interés variable deberían ser nulos por abusivos al no especificar el precio cierto del préstamo?

- ***Falta de información sobre el modelo de amortización e incertidumbre sobre la duración del préstamo:*** en esencia, el JPI denuncia que no era claro que la duración del contrato y el número de cuotas fuera variable, sin embargo, tal y como el juzgador cita, el contrato establecía que “El presente préstamo tiene una duración que podrá variar dependiendo de las variaciones de los tipos de interés. Ello no obstante, dicho periodo no podrá sobrepasar el día 1/5/2074, fecha en que las partes constituyen como vencimiento del presente contrato. Transcurrido, en su caso, el periodo de carencia de capital detallado en el apartado siguiente, el préstamo se amortizará mediante un máximo de 480 cuotas mensuales compresivas de capital e intereses, que se pagarán los días 1 de cada mes natural, siendo calculadas conforme al sistema francés de amortización. La primera de ellas se pagará el día 1/06/2007 y la última no más tarde del indicado día de vencimiento. (...) El número total de cuotas que hayan de precisarse para la amortización completa variará por causa de las revisiones del tipo de interés aquí convenidas. En consecuencia, la parte de dichas cuotas correspondiente a la amortización de capital vendrá dada por la diferencia que exista entre el importe total de la cuota y los intereses que hubiese devengado el capital pendiente de pago durante el periodo mensual a que la cuota corresponda.

Consideramos que la cláusula transcrita es clara al informar de que (i) la duración es variable en función de la evolución de los tipos de interés, lo que se manifiesta en dos ocasiones; (ii) la duración máxima se establece en número de cuotas y en forma de fecha concreta, en particular, como máximo durará 480 cuotas o lo que es lo mismo hasta el 1/05/2074; (iii) el sistema de amortización es el francés; y (iv) los intereses se devengan sobre el capital pendiente de pago, destinándose esa parte de la cuota al pago de intereses y el resto a amortizar capital. Salvo la variabilidad

en la duración del préstamo, no hay nada aquí diferente a lo que ocurriría en otras hipotecas. Ahora bien, no parece dable suponer que la cláusula relativa a la variabilidad de la duración no es transparente ya que, de nuevo, expresa claramente “El presente préstamo tiene una duración que podrá variar dependiendo de las variaciones de los tipos de interés”.

Precisamente este es el atractivo de la hipoteca, en lugar de conminar a los prestatario a solicitar un préstamo a 40 ó 50 años, como muchos prestatarios tuvieron que hacer en aquellas fechas para poder obtener un préstamo hipotecario cuya cuota pudieran afrontar en momentos en los que el Euribor estaba en plena subida, se ofrece una cuota predeterminada (pudiendo así evaluar si podrán afrontarla o no en el futuro) de forma tal que cuando los intereses subieran se alargara el préstamo (y viceversa), sin necesidad de solicitar novaciones que modificaran dicho plazo para reducir el importe mensual de la cuota, o verse ahogados por cuotas desmesuradas como sufrieron infinidad de prestatarios. De hecho, esta es una de las medidas prevista en el art. 1 del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual del RD 6/2012 para la reestructuración de la deuda, a saber, la ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años...de aplicarse esta medida como previa a la ejecución hipotecaria ¿resultaría abusiva por desconocer el prestatario la duración total de su préstamo en el momento de la concesión y así el importe “cierto” que habría de pagar por él?

- **Sistema de amortización francés:** con excepción de lo que diremos en el siguiente apartado respecto a la posibilidad de que los intereses superen el importe de la cuota recapitalizándose, lo cierto es que, en contra de lo que sostiene el JPI, el sistema de amortización es el francés. En el sistema de amortización francés, las cuotas permanecen constantes (salvo que sean a interés variable, en cuyo caso o bien aumenta el importe de la cuota, o bien aumenta el plazo de devolución, como en este caso)¹². La particularidad del sistema francés es que al principio se pagan más intereses que al final, y la razón de esto es que el importe de los intereses se calcula sobre el capital pendiente de amortización, por lo tanto, a medida que se van pagando las cuotas, poco a poco se reduce el capital pendiente de amortización, reduciéndose así la cantidad de base de cálculo de los intereses, por lo que estos irán siendo menores a medida que se vaya amortizando el préstamo.

¹² <http://www.elblogsalmon.com/conceptos-de-economia/que-es-el-sistema-de-amortizacion-frances;>
<http://hipotecasydepositos.com/sistema-de-amortizacion-frances-vs-aleman/>

Esto es exactamente así en el caso de la hipoteca tranquilidad, como muestra la cláusula antes citada: “la parte de dichas cuotas correspondiente a la amortización de capital vendrá dada por la diferencia que exista entre el importe total de la cuota y los intereses que hubiese devengado el capital pendiente de pago durante el periodo mensual a que la cuota corresponda”. Es decir, tal y como opera el sistema francés, los intereses se devengan sobre el capital pendiente de pago y se amortizará el resto de la cuota (de forma que los intereses son variables decrecientes, aun cuando el préstamo sea a tipo fijo, ya que el importe pendiente de amortización va decreciendo; y el importe de la cuota que se destina a la amortización es variable creciente, incluso en un préstamo a tipo fijo, ya que a medida que decrecen los intereses se destina más parte de la cuota a amortizar capital). Lo contrario sería, por ejemplo, el sistema de amortización alemán en el que el importe a pagar para amortización de capital es siempre fijo, de forma que igualmente los intereses comienzan siendo altos y van decreciendo ya que se calculan sobre el importe pendiente de amortización, pero se suman siempre al importe de amortización fijo, que no varía (por lo que suele resultar más caro).

- ***Posibilidad de que los intereses superen el importe de la cuota recapitalizándose:*** uno de los requisitos de este tipo de préstamos con cuota predeterminada y duración variable es que el importe pagadero por intereses no supere el importe de la cuota predeterminada, si esta situación se produjera: (i) en efecto no nos hallaríamos ante un sistema de amortización francés ni ante ningún sistema de amortización porque no se amortizaría absolutamente nada; y (ii) se rompería la lógica del sistema ya que no podría extenderse la duración del préstamo por esta circunstancia ni aumentarse el importe de la cuota. Por este motivo, la propia escritura tilda de “excepcional” esta circunstancia pues, como vimos en el primer apartado de este artículo, sería necesario que el Euribor alcanzara el 10% para que ésta se produjera. Con todo, consideramos que efectivamente esta cláusula debe considerarse abusiva y no transparente al permitir la recapitalización de los intereses y permitir el incremento del capital pendiente de pago. Comprendemos que no era necesaria la inclusión de esta cláusula, dada la improbabilidad de su aplicación, y más aún, no era apropiada, pues de darse una circunstancia como la descrita debería ser el prestamista que ofrece en el mercado una hipoteca a cuota predeterminada la asunción del riesgo de que dicha cuota (efectuada mediante sus propios cálculos y previsiones) no sea suficiente para satisfacer los intereses pactados.

Por lo tanto, la única cláusula de las comentadas que consideramos abusiva es la siguiente: *“Excepcionalmente, si se diera el caso de que los intereses devengados excedan del importe aquí fijado para una cuota de amortización, calculado según se establece en la escritura, dicha cuota no amortizará capital sino que*

comprenderá únicamente los intereses devengados hasta donde alcance, y el exceso, si lo hubiera, se capitalizará en la forma prevista en el art. 317 CCom, incorporándose al capital pendiente de amortización”, debiendo ser expulsada de contrato.

- **Imposibilidad de realizar una tabla de amortización:** sencillamente no es cierto que no se pueda realizar una tabla de amortización, en este mismo trabajo incluimos una para la modalidad constante y otra para la modalidad creciente. Lo que en rigor no se puede hacer, como no se puede hacer en ningún préstamo con intereses variables, es realizar una tabla de amortización en la que se prevean los valores exactos de los tipos de intereses a cada periodo de intereses. Se puede realizar una tabla de amortización tomando en consideración el tipo del Euribor en el momento de la contratación, como es práctica común, pero teniendo siempre presente que esa tabla de amortización es sólo una guía, pues la tabla de amortización real dependerá de la evolución del tipo de referencia. También se puede realizar una tabla de amortización con simulación de los valores del tipo de referencia, como hacemos aquí, con las mismas cautelas que en caso anterior. Esta tabla de amortización puede efectuarse fácilmente sirviéndose de los simuladores que inundan la web.
- **Cuota final:** nada se dice al respecto en la sentencia, pero merece la pena llamar la atención sobre el hecho de que, si el tipo de referencia subiera estrepitosamente, y hubiera de agotarse el plazo máximo de duración del préstamo hipotecario, en la cuota final el prestatario sólo tendría que abonar la última cuota calculada ordinariamente, y el capital pendiente de amortización sin aplicarse ningún tipo de intereses a esta última cuantía: “Llegada la fecha máxima fijada para el vencimiento del préstamo, la parte acreditada deberá pagar en esa última cuota, además del importe de dicha cuota, el correspondiente al capital del préstamo no amortizado”. Nótese que los prestatarios a interés variable (y cuota variable) a 40 años no se beneficiarían de esta circunstancia, debiendo abonar hasta el último de los días los intereses que se generaran sobre el capital pendiente de pago por alto que fuera.
- **Desequilibrio en el reparto de riesgos:** En primer lugar, sobre una cláusula esencial del contrato no cabe declarar la abusividad por desequilibrio (art. 4.2 Directiva 93/13/CEE) sino por su falta de transparencia, esto es, porque no existiera una definición clara sobre la posición jurídica del prestatario ante la asignación o distribución de riesgos. En la sentencias sobre cláusulas suelo este hecho se justifica por el hecho de que las cláusulas suelo se sitúen cerca de una cláusula techo que transmita al cliente la sensación de que existe una contrapartida a su suelo, cuando en realidad la cláusula techo sería difícilmente aplicable por la altura de su límite. Nada de eso ocurre aquí. De hecho no se aprecia a qué riesgos se refiere. En segundo

lugar, sostiene que existe un desequilibrio ya que el prestamista siempre gana y el prestatario siempre pierde. Esto sencillamente no es así. Como se puede apreciar en el Anexo 4, por ejemplo, durante el año 2007 la prestataria abonaba una cuota de 499,80€ cuando con un préstamo a interés variable ordinario habría tenido que abonar 705€. En concreto, mientras el Euribor estuvo por encima del 5% los prestatarios de la hipoteca tranquilidad ganaban, y ahora que el Euribor está en sus mínimos históricos y comienza el periodo a interés variable, también ganan viendo reducido el plazo de devolución de su préstamo hipotecario generando, consecuentemente, menos intereses. En este sentido, ganaría el banco con un cliente a interés variable y plazo mixto pues, aunque los intereses sean mínimos, se seguirán produciendo durante un plazo mayor. Y, por supuesto, ganaría con una hipoteca a plazo fijo en la que los intereses suelen ser elevados y se devengaría, igualmente, a lo largo de un mayor periodo de tiempo.

El riesgo que se ha producido y, por el que se produce la litigiosidad, es el riesgo relativo al tramo a interés fijo, es decir, los prestatarios se ven obligados a pagar un tipo fijo del 5% cuando el Euribor sólo se situó por encima de dicho tipo de junio a octubre de 2008¹³. Pero este riesgo, y esta imposibilidad de beneficiarse de los descensos del Euribor, concurre en todas y cada una de las hipotecas a tipo fijo o mixto. Si estamos dispuestos a sostener que este préstamo a tipo mixto es abusivo porque existe un desequilibrio en reparto de riesgos (lo que no puede hacerse como indicábamos *ut supra*), deberíamos estar dispuestos a considerar que todos los préstamos a tipo fijo y mixto lo son.

Esta problemática es perenne, quien acude al mercado hipotecario en busca de financiación debe adoptar una decisión: interés fijo o variable, siendo lógico que en momentos de previsión alcista del tipo de referencia se opte por el tipo fijo como consecuencia de nuestra natural aversión al riesgo, y más por una hipoteca como la expuesta en la que se podía conocer de antemano el importe de la cuota afectando sólo las futuras variaciones de los tipos a la duración del préstamo. Una vez adoptada la decisión, las consecuencias que se deriven de ella corresponde a lo que el TS denomina “el riesgo de lo humano”, quienes contrataron una hipoteca a tipo variable habrían deseado tener una hipoteca a tipo fijo entre 2007 y finales de 2008, y a la inversa. No existe, pues, un problema de transparencia, sino de cumplimiento de expectativas.

- **Requisito de conocimiento financiero y elevados riesgos:** finalmente, sostiene el JPI que la contratación de este producto requería especiales conocimientos en

¹³ <http://www.expansion.com/mercados/historicoEuribor.html>

materia financiera que permitieran al prestatario “conocer las variables financieras que inciden en el coste del préstamo”. Pues bien, la única variable financiera que incide en el coste del préstamo es el Euribor, que es la misma variable financiera que incide en el coste de los préstamos a tipo variable o mixto ordinarios, por lo que, de nuevo, los mismos conocimientos financieros habrían de exigirse a cualquier prestatario de aquéllos. Es más, lo único que habría permitido al cliente conocer el coste final del préstamo sería el conocimiento de los valores exactos del Euribor durante 40 años desde la contratación, lo que es imposible e inaccesible para ambas partes del contrato.

En conclusión, es evidente que durante los primeros años la hipoteca tranquilidad constituyó un buen negocio, en concreto en la modalidad creciente lo fue hasta el séptimo año, precisamente porque se comenzaba abonando una cuota notablemente inferior a las existentes en el mercado, efecto que se va invirtiendo progresivamente con su aumento anual. Ahora bien, si los intereses se mantienen bajos –como parece que será–, la amortización del préstamo podría producirse en una década, lo que reduciría los intereses a pagar y más importante, liberaría a los deudores de sus cargas de una forma rápida (piénsese que la mayor parte de los préstamos hipotecarios contratados entre 2007 y 2008 lo eran a 30, 35 y 40 años).

De nuevo, para determinar con certeza si la mejor estrategia es mantener el producto deberíamos conocer los futuros valores del Euribor, lo que es imposible, aunque todo parece indicar que se mantendrá bajo, motivo por el cual están resurgiendo las hipotecas a tipo fijo. Desde luego, si la tendencia de los jueces y tribunales sigue la estela del JPI de Oviedo convirtiendo al préstamo en gratuito, la mejor opción será demandar y esperar que haya café para todos. Pero dudamos que esto vaya a ser así dada la ligereza e insostenibilidad de la fundamentación jurídica utilizada para fundamentar la declaración de abusividad y sus efectos, así como por las consecuencias que podría comportar: nulidad de los intereses todos en préstamos a tipo fijo por imponer un desequilibrio en la carga económica, y nulidad de los intereses en todos los préstamos a interés variable por no permitir a los deudores conocer el importe total que pagarán por su préstamo: no quedaría un préstamo hipotecario de consumo que devengase intereses en España, lo que constituiría la gota que colma el vaso para el cierre del mercado de la financiación de consumo. Es decir, no quedaría préstamo que devengara intereses, ni entidad de crédito que concediera préstamos a consumidores, ni consumidor que pudiera adquirir una vivienda.

Anexo 1.

Tabla de amortización hipoteca a interés variable (euribor+0,75) a 23 años¹⁴

TABLA DE AMORTIZACIÓN HIPOTECA A INTERÉS VARIABLE (EURIBOR+0,75) A 23 AÑOS							
Euribor	AÑO	PERIODO	CAPITAL RESTANTE	PAGO ANUAL	CUOTA MENSUAL	AMORTIZACIÓN	INTERESES
4,064%	2007	1	119000	8668,25898	722,354915	2939,59898	5728,66
4,498%	2008	2	116060,401	9017,60576	751,467147	2926,75592	6090,84984
2,622%	2009	3	113133,645	7604,71148	633,725957	3789,84497	3814,86651
1,232%	2010	4	109343,8	6675,49775	556,291479	4508,30363	2167,19412
1,550%	2011	5	104835,496	6873,0235	572,751958	4461,80708	2411,21642
1,837%	2012	6	100373,689	7045,60602	587,133835	4448,93867	2596,66734
0,575%	2013	7	95924,7507	6339,11565	528,259638	5068,1127	1271,00295
0,562%	2014	8	90856,638	6332,43184	527,702654	5140,39275	1192,03909
0,298%	2015	9	85716,2453	6205,1628	517,0969	5306,85655	898,30625
0,042%	2016	10	80409,3887	6090,52346	507,543622	5453,6811	636,842359
0,000%	2017	11	74955,7076	6073,05233	506,087694	5510,88453	562,167807
0,000%	2018	12	69444,8231	6073,05233	506,087694	5552,21616	520,836173
0,000%	2019	13	63892,6069	6073,05233	506,087694	5593,85778	479,194552
1,000%	2020	14	58298,7491	6405,59513	533,799594	5385,36702	1020,22811
2,000%	2021	15	52913,3821	6716,87525	559,739604	5261,75724	1455,11801
2,000%	2022	16	47651,6249	6716,87525	559,739604	5406,45557	1310,41968
2,000%	2023	17	42245,1693	6716,87525	559,739604	5555,1331	1161,74216
2,000%	2024	18	36690,0362	6716,87525	559,739604	5707,89926	1008,976
2,000%	2025	19	30982,137	6716,87525	559,739604	5864,86649	852,008767
2,000%	2026	20	25117,2705	6716,87525	559,739604	6026,15031	690,724938
2,000%	2027	21	19091,1202	6716,87525	559,739604	6191,86945	525,005805
2,000%	2028	22	12899,2507	6716,87525	559,739604	6362,14586	354,729395
2,000%	2029	23	6537,10487	6716,87525	559,739604	6537,10487	179,770384
				155928,567		119000	36928,5667

¹⁴ Esta tabla permite comparar el desenvolvimiento de un préstamo a interés variable con la hipoteca tranquilidad a cuota constante, tomando en consideración los datos expuestos en el apartado 1 de este artículo.

Anexo 2. Tabla de amortización hipoteca tranquilidad a cuota constante¹⁵

Como puede observarse los intereses son prácticamente el doble que los que se habrían abonado con un préstamo a interés variable, lo que se debe al periodo a tipo fijo del 5%. También puede apreciarse cómo en los dos primeros años el importe de la cuota del préstamo a interés variable habría sido más elevado.

TABLA DE AMORTIZACIÓN HIPOTECA TRANQUILIDAD A CUOTA CONSTANTE							
Euribor	AÑO	PERIODO	CAPITAL RESTANTE	PAGO ANUAL	CUOTA MENSUAL	AMORTIZACIÓN	INTERESES
5,000%	2007	1	119000	8136	678	2186	5950
5,000%	2008	2	116814	8136	678	2295,3	5840,7
5,000%	2009	3	114518,7	8136	678	2410,065	5725,935
5,000%	2010	4	112108,635	8136	678	2530,56825	5605,43175
5,000%	2011	5	109578,0668	8136	678	2657,096663	5478,90334
5,000%	2012	6	106920,9701	8136	678	2789,951496	5346,0485
5,000%	2013	7	104131,0186	8136	678	2929,44907	5206,55093
5,000%	2014	8	101201,5695	8136	678	3075,921524	5060,07848
5,000%	2015	9	98125,648	8136	678	3229,7176	4906,2824
5,000%	2016	10	94895,9304	8136	678	3391,20348	4744,79652
0,000%	2017	11	91504,72692	8136	678	7449,714548	686,285452
0,000%	2018	12	84055,01237	8136	678	7505,587407	630,412593
0,000%	2019	13	76549,42496	8136	678	6796,385063	1339,61494
1,000%	2020	14	69753,0399	8136	678	6915,321802	1220,6782
2,000%	2021	15	62837,7181	8136	678	6407,962752	1728,03725
2,000%	2022	16	56429,75534	8136	678	6584,181728	1551,81827
2,000%	2023	17	49845,57362	8136	678	6765,246726	1370,75327
2,000%	2024	18	43080,32689	8136	678	6951,29101	1184,70899
2,000%	2025	19	36129,03588	8136	678	7142,451513	993,548487
2,000%	2026	20	28986,58437	8136	678	7338,86893	797,13107
2,000%	2027	21	21647,71544	8136	678	7540,687825	595,312175
2,000%	2028	22	14107,02761	8136	678	7748,056741	387,943259
2,000%	2029	23	6358,970871	6498,624177	678	6358,970871	139,653306
				185490,6242			66490,6242

¹⁵ Tomando en consideración los datos expuestos en el apartado 1 de este artículo.

Anexo 3. Tabla amortización hipoteca a interés variable (euribor+0,75) a 24 años¹⁶

TABLA DE AMORTIZACIÓN HIPOTECA A TIPO VARIABLE (EURIBOR+0,75%) A 24 MESES							
EURIBOR	AÑO	PERIODO	CAPITAL RESTANTE	PAGO ANUAL	CUOTA MENSUAL	AMORTIZACIÓN	INTERESES
4,064%	2007	1	119000	8468,669786	705,7224822	2740,009786	5728,66
4,498%	2008	2	116259,9902	8821,743511	735,1452926	2720,419224	6101,32429
2,622%	2009	3	113539,571	7392,437297	616,0364414	3563,882963	3828,55433
1,232%	2010	4	109975,688	6453,177838	537,7648199	4273,459702	2179,71814
1,550%	2011	5	105702,2283	6653,057966	554,4214972	4221,906715	2431,15125
1,837%	2012	6	101480,3216	6828,262675	569,0218896	4202,966755	2625,29592
0,575%	2013	7	97277,35486	6109,910266	509,1591888	4820,985314	1288,92495
0,562%	2014	8	92456,36955	6103,10474	508,5920617	4890,077172	1213,02757
0,298%	2015	9	87566,29237	5973,119391	497,7599492	5055,424647	917,694744
0,042%	2016	10	82510,86773	5855,664304	487,9720254	5202,178232	653,486072
0,000%	2017	11	77308,6895	5837,692262	486,4743552	5257,877091	579,815171
0,000%	2018	12	72050,8124	5837,692263	486,4743552	5297,311169	540,381093
0,000%	2019	13	66753,50124	5837,692263	486,4743552	5337,041003	500,651259
1,000%	2020	14	61416,46023	6186,50324	515,5419366	5111,715186	1074,78805
2,000%	2021	15	56304,74505	6516,695453	543,0579544	4968,314964	1548,38049
2,000%	2022	16	51336,43008	6516,695453	543,0579544	5104,943626	1411,75183
2,000%	2023	17	46231,48646	6516,695453	543,0579544	5245,329575	1271,36588
2,000%	2024	18	40986,15688	6516,695453	543,0579544	5389,576139	1127,11931
2,000%	2025	19	35596,58074	6516,695453	543,0579544	5537,789482	978,90597
2,000%	2026	20	30058,79126	6516,695453	543,0579544	5690,078693	826,61676
2,000%	2027	21	24368,71257	6516,695453	543,0579544	5846,555857	670,139596
2,000%	2028	22	18522,15671	6516,695453	543,0579544	6007,336143	509,35931
2,000%	2029	23	12514,82057	6516,695453	543,0579544	6172,537887	344,157566
2,000%	2030	24	6342,282679	6516,695453	543,0579544	6342,282679	174,412774
				157525,6823		119000	38525,6823

¹⁶ Esta tabla permite comparar el desenvolvimiento de un préstamo a interés variable con la hipoteca tranquilidad a cuota creciente, tomando en consideración los datos expuestos en el apartado 1 de este artículo.

Anexo 4. Tabla de amortización hipoteca tranquilidad a cuota creciente¹⁷

TABLA DE AMORTIZACIÓN HIPOTECA TRANQUILIDAD A CUOTA CRECIENTE							
EURIBOR	AÑO	PERIODO	CAPITAL RESTANTE	PAGO ANUAL	CUOTA MENSUAL	AMORTIZACIÓN	INTERESES
5,000%	2007	1	119000	5997,6	499,8	47,6	5950
5,000%	2008	2	118952,4	6147,54	512,295	199,92	5947,62
5,000%	2009	3	118752,48	6301,2285	525,102375	363,6045	5937,624
5,000%	2010	4	118388,8755	6458,759213	538,2299344	539,3154375	5919,44378
5,000%	2011	5	117849,5601	6620,228193	551,6856827	727,7501897	5892,478
5,000%	2012	6	117121,8099	6785,733898	565,4778248	929,643404	5856,09049
5,000%	2013	7	116192,1665	6955,377245	579,6147704	1145,768922	5809,60832
5,000%	2014	8	115046,3975	7129,261676	594,1051397	1376,941799	5752,31988
5,000%	2015	9	113669,4557	7307,493218	608,9577682	1624,020431	5683,47279
5,000%	2016	10	112045,4353	7490,180549	624,1817124	1887,908783	5602,27177
0,000%	2017	11	110157,5265	7677,435062	639,7862552	6851,253613	826,181449
0,000%	2018	12	103306,2729	7869,370939	655,7809116	7094,573892	774,797047
0,000%	2019	13	96211,69903	8066,105212	672,1754344	7344,51747	721,587743
1,000%	2020	14	88867,18156	8267,757843	688,9798202	6712,582165	1555,17568
2,000%	2021	15	82154,59939	8474,451789	706,2043157	6215,200305	2259,25148
2,000%	2022	16	75939,39909	8686,313083	723,8594236	6597,979608	2088,33347
2,000%	2023	17	69341,41948	8903,47091	741,9559092	6996,581875	1906,88904
2,000%	2024	18	62344,83761	9126,057683	760,5048069	7411,574649	1714,48303
2,000%	2025	19	54933,26296	9354,209125	779,5174271	7843,544394	1510,66473
2,000%	2026	20	47089,71856	9588,064353	799,0053628	8293,097093	1294,96726
2,000%	2027	21	38796,62147	9827,765962	818,9804969	8760,858872	1066,90709
2,000%	2028	22	30035,7626	10073,46011	839,4550093	9247,47664	825,983471
2,000%	2029	23	20788,28596	10325,29661	860,4413845	9753,61875	571,677864
2,000%	2030	24	11034,66721	10583,42903	881,9524191	10279,97568	303,453348
2,000%	2031	25	754,6915272	775,4455442	775,4455442	754,6915272	20,754017
				194792,0358		119000	75792,0358

Como puede observarse de nuevo los intereses son prácticamente el doble que los que se habrían abonado con un préstamo a interés variable, lo que se debe al periodo a tipo fijo del 5%. También puede apreciarse cómo en los siete primeros años el importe de la cuota del préstamo de la hipoteca tranquilidad el importe de la cuota era más reducido que el del préstamo a interés variable.

¹⁷ Tomando en consideración los datos expuestos en el apartado 1 de este artículo.

Anexo 5. Tabla de amortización hipoteca a tipo fijo a 24 años¹⁸

TABLA DE AMORTIZACIÓN HIPOTECA A INTERÉS FIJO (5%) A 24 AÑOS							
TIPO	AÑO	PERIODO	CAPITAL RESTANTE	PAGO ANUAL	CUOTA MENSUAL	AMORTIZACIÓN	INTERESES
5,000%	2007	1	119000	8624,03719	718,6697658	2674,03719	5950
5,000%	2008	2	116325,9628	8624,03719	718,6697658	2807,739049	5816,29814
5,000%	2009	3	113518,2238	8624,03719	718,6697658	2948,126002	5675,91119
5,000%	2010	4	110570,0978	8624,03719	718,6697658	3095,532302	5528,50489
5,000%	2011	5	107474,5655	8624,03719	718,6697658	3250,308917	5373,72827
5,000%	2012	6	104224,2565	8624,03719	718,6697658	3412,824362	5211,21283
5,000%	2013	7	100811,4322	8624,03719	718,6697658	3583,465581	5040,57161
5,000%	2014	8	97227,9666	8624,03719	718,6697658	3762,63886	4861,39833
5,000%	2015	9	93465,32774	8624,03719	718,6697658	3950,770803	4673,26639
5,000%	2016	10	89514,55694	8624,03719	718,6697658	4148,309343	4475,72785
5,000%	2017	11	85366,24759	8624,03719	718,6697658	4355,72481	4268,31238
5,000%	2018	12	81010,52278	8624,03719	718,6697658	4573,51105	4050,52614
5,000%	2019	13	76437,01173	8624,03719	718,6697658	4802,186603	3821,85059
5,000%	2020	14	71634,82513	8624,03719	718,6697658	5042,295933	3581,74126
5,000%	2021	15	66592,5292	8624,03719	718,6697658	5294,41073	3329,62646
5,000%	2022	16	61298,11847	8624,03719	718,6697658	5559,131266	3064,90592
5,000%	2023	17	55738,9872	8624,03719	718,6697658	5837,08783	2786,94936
5,000%	2024	18	49901,89937	8624,03719	718,6697658	6128,942221	2495,09497
5,000%	2025	19	43772,95715	8624,03719	718,6697658	6435,389332	2188,64786
5,000%	2026	20	37337,56782	8624,03719	718,6697658	6757,158799	1866,87839
5,000%	2027	21	30580,40902	8624,03719	718,6697658	7095,016739	1529,02045
5,000%	2028	22	23485,39228	8624,03719	718,6697658	7449,767575	1174,26961
5,000%	2029	23	16035,62471	8624,03719	718,6697658	7822,255954	801,781235
5,000%	2030	24	8213,368752	8624,03719	718,6697658	8213,368752	410,668438
				206976,8925			87976,8925

Como podemos observar los intereses pagaderos son notablemente superiores a todas las modalidades anteriores, asumiendo los valores del Euribor allí previstos, que pueden variar y sólo deben ser tomados como una simulación. Evidentemente, este importe elevado de los intereses sólo parecerá tal mientras el Euribor se encuentre en valores inferiores a 5% y era imposible de prever *ex ante*.

¹⁸ Esta tabla permite comprar la evolución de la hipoteca tranquilidad y las hipotecas a tipo variable, con una hipoteca a tipo fijo al 5%.