



MIKEL JASO



FINANCIACIÓN

Todo a costa de la hipoteca

La unificación de deudas permite aliviar el gasto mensual a cambio de prolongarlo en el tiempo

La cuota de la hipoteca, la letra del coche, los recibos de la tarjeta de crédito, los del préstamo para la reformad e la cocina y las últimas vacaciones... Unificar todas estas deudas en un préstamo hipotecario puede ahorrar mucho dinero al mes, según ofertan cada vez más intermediarios financieros. Puede ser una solución si ha agotado el margen crediticio o han caído sus ingresos, pero no pierda de vista que aunque pague un interés más bajo lo soportará durante mucho más tiempo.

Caixa Terrassa sólo aconseja agrupar las deudas si se tienen dificultades para afrontar los pagos

Los 'brokers' afirman que sólo cobran comisión si el cliente contrata la hipoteca que le encuentran

MAYTE RIUS - 00:00 horas - 23/01/2005

Tráiganos todas sus deudas y con nosotros pasará a pagar la mitad". Así de agresivos son los mensajes publicitarios que utilizan algunas empresas de consultoría financiera para vender las operaciones de reunificación de deudas o pagos. Y con frecuencia no están mintiendo. La reunificación consiste en agrupar todos los préstamos en uno, de tipo hipotecario, para aprovechar que sus intereses son más bajos y se conceden a un plazo más largo, de forma que aunque el endeudamiento final sea más alto -porque además de cancelar

las deudas hay que pagar los gastos de la operación- el cliente puede acabar pagando bastante menos.

"Se trata de aprovechar la actual bonanza de precios de las hipotecas, que da margen para cambiar créditos personales al 8%, o los llamados créditos inmediatos, que generan intereses superiores al 20%, por préstamos al 3% ó 4%, así que el ahorro es enorme", explica Antonio Mera, director general de Credit Services, una de las empresas de consultoría financiera que propugnan este producto.

Hasta ahora, esta fórmula de cargar todas las deudas a la hipoteca sólo la publicitaban los llamados *brokers* hipotecarios, que se dedican a buscar en el mercado bancario los créditos que más se adaptan, por condiciones de riesgo, plazo o precio, al perfil de cada cliente. Los bancos y cajas únicamente realizan estas operaciones de forma puntual, para resolver problemas de liquidez o sobreendeudamiento de algún cliente concreto. De ahí que a veces estas propuestas se hayan visto con recelo y no sean muy conocidas. Pero la situación puede estar cambiando porque el producto ha comenzado a suscitar interés en algunas entidades "convencionales".

Caixa Terrassa acaba de lanzarlo: el Préstec Tranquil.litat. "Es un préstamo que permite agrupar diferentes deudas con entidades de crédito o financieras para dar una solución a personas que, bien porque se han endeudado en exceso o porque han visto reducidos bruscamente sus ingresos, tienen dificultades para afrontar sus pagos", explica Jordi Expósito, director de márketing de la entidad egarense. Agrega que,

gracias a la unificación y al alargamiento de plazo que permiten las hipotecas, los clientes pueden conseguir reducir su cuota mensual entre el 30% y el 50% y así devolver sus deudas con más facilidad. Las condiciones del Préstec Tranquilitat son iguales en plazos y comisiones a cualquier hipoteca de Caixa Terrassa, aunque el tipo de interés es algo superior al de una hipoteca para primera vivienda. "Ofrecemos euribor más dos puntos o 2,5, lo que ahora supone un 4,25% o 4,5%", indica Expósito.

Pero el planteamiento de Caixa Terrassa respecto a la idoneidad de este producto difiere del que realizan los *brokers* hipotecarios. "Nosotros lo planteamos como una forma de ayudar a quien se encuentra en una situación difícil para afrontar sus deudas, no como una forma de endeudarse más o de poder financiar ciertas compras a 30 años", explica su director de márketing.

En cambio, Angel Bouzas, director general de Freedom Finance, la sucursal en España de la entidad británica del mismo nombre, considera que la reunificación de deudas es una fórmula interesante para cualquiera que tenga varios créditos, aunque no atraviese por dificultades económicas. "No tiene ningún sentido pagar intereses del 12% o 18% por aplazar pagos con la tarjeta de crédito, o del 23% por un crédito de los que se anuncian por televisión, si puedes conseguir dinero al 4%", dice Bouzas. Añade, que además, buscar esta financiación a través de un asesor financiero que conoce en qué entidad "y hasta en qué sucursal" es más fácil o barato lograr un crédito, permite obtener mejores condiciones que si el cliente negocia por separado con un banco.

Reconoce que el ahorro que facilita la reunificación es a costa de cambiar compromisos a corto plazo por un endeudamiento a muy largo plazo, "pero, personalmente, eso me parece mejor, porque permite pagar con menos esfuerzo". Antonio Mera, de Credit Services, sí admite como un inconveniente la prolongación del plazo "porque habrá que estar pagando más tiempo", pero apunta que "eso no necesariamente quiere decir que se acabe pagando más". A su juicio, si la consolidación de todos los créditos en uno implica un ahorro importante de intereses, la carga financiera final puede acabar también siendo menor aunque se esté endeudado más años. Agrega que "el problema es que mucha gente, al hacer la consolidación, aprovecha para pedir más dinero y entonces para reducir su cuota debe alargar mucho el plazo".

Arriesgar la vivienda Desde otros ámbitos financieros, sin embargo, se alerta de que estas operaciones "resultan desproporcionadas". Si financia todo a costa de la hipoteca "se acaba pagando un coche o unas vacaciones, que son necesidades puntuales, durante toda la vida, y se pone como garantía -y por tanto se arriesga- la vivienda, que sí es un bien de primera necesidad", afirma Aitor Beldarrain, de los servicios jurídicos de la asociación de usuarios de banca Ausbanc.

Advierte, además, que estas fórmulas, igual que los llamados créditos *revolving* que ofrecen muchos bancos y cajas y que permiten volver a disponer del capital ya amortizado de la hipoteca para otras compras, "fomentan el consumismo y provocan que, si al cabo de unos años cambian tus circunstancias económicas, te encuentres con que en vez de tener pagado (o casi) el piso, aún debes lo mismo al banco porque hiciste un viaje a Bali y compraste no sé que muebles".

Desde las entidades especializadas en créditos personales, para quienes financiar bienes de consumo con hipotecas supone una competencia directa, también se critica las operaciones de reunificación. "Los créditos hipotecarios son créditos con garantía real, en los que se mira si el inmueble a hipotecar es bueno o no, y no tanto las posibilidades de devolución del préstamo que tiene el cliente; en cambio, las entidades que apostamos por la garantía personal analizamos a fondo la capacidad de reembolso de cada uno, de forma que se evita que el cliente incurra en un

sobreendeudamiento que luego pueda dificultarle otros pagos", comenta Antonio Giraldo, director de redes comerciales de Banco Cetelem.

El Banco de España, por su parte, recuerda que la actividad de crédito no está reservada a entidades bancarias y que su única intervención ante los intermediarios financieros es vigilar que la publicidad no sea engañosa. Su consejo es que quien acuda a uno de ellos se informe bien de en qué consiste el servicio que le darán y qué comisiones le van a cobrar "antes de firmar nada". En las operaciones de reunificación, tanto Credit Services como Freedom Finance aseguran que sólo cobran comisión (hasta el 3% del importe) si al cliente le interesa la hipoteca que le encuentran y se hace la operación. Y clarifican que, tras su intermediación, el cliente contrata el préstamo con una entidad financiera convencional, no con ellos.

LA VANGUARDIA