

## RESUMEN DE PRENSA DEL 30 DE JULIO DE 2025

### MERCADO HIPOTECARIO

#### LAS RECLAMACIONES AL BANCO DE ESPAÑA, EN MÁXIMOS POR LOS GASTOS HIPOTECARIOS

La oleada de reclamaciones que el Banco de España lleva gestionando desde hace años se disparó una vez más en 2024, como consecuencia de los fallos judiciales que amparan a los consumidores frente a las cláusulas abusivas que se aplican desde las entidades financieras. El órgano recibió el año pasado 56.099 expedientes, un 69% más que en 2023, alcanzando su máximo histórico desde que se puso en marcha este servicio hace 38 años. De todos ellos, más de la mitad estaban relacionados con la devolución de los gastos hipotecarios. Según consta en la Memoria de reclamaciones de 2024, la evolución jurisprudencial del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) y del Tribunal Supremo sobre los gastos en la formalización de los préstamos hipotecarios (notaría, gestoría y registro), que han aclarado las dudas sobre los efectos de la nulidad de las cláusulas y los plazos de prescripción, ha motivado el aumento de las quejas planteadas por los consumidores.

Esta tendencia se experimenta desde hace ya más de 10 años. La sentencia dictada por el alto tribunal en mayo de 2013 y septiembre de 2014 sobre el carácter abusivo de las cláusulas suelo o la dictada en diciembre de 2015 sobre el reparto igualitario de los gastos hipotecarios ya originó un incremento de las reclamaciones impuestas ante el Banco de España, registrándose primeros picos en 2017 y 2018. Lo mismo ocurrió en 2020, cuando se registró un incremento en relación con las tarjetas *revolving*, a raíz del fallo del Supremo en marzo de dicho año sobre el carácter usurario del tipo de interés aplicado a estos productos financieros.

Debido a las sentencias del TJUE y del Supremo que determinaron, por un lado, que los efectos resarcitorios no prescriben y, por otro, sobre en qué momento comienzan y acaban los plazos para reclamar, las reclamaciones sobre la devolución de los gastos hipotecarios indebidamente cobrados se intensificaron en 2024. La memoria del Banco de España señala que 9 de cada 10 reclamaciones presentadas el año pasado (especialmente entre los meses de marzo y fue por préstamos hipotecarios. En concreto, se abrieron 34.941 expedientes sobre esta materia, lo que supone un 62,3% del total de los gestionados y supera el total de las reclamaciones recibidas en todo 2023 (33.191 casos). Además de la devolución de los gastos de la formalización del contrato, otras cuestiones recurrentes en materia hipotecaria que el supervisor analiza son las referidas al tipo de interés aplicado al préstamo, al cobro de comisiones o las incidencias y demoras en los procesos de cancelación de los préstamos.

Desde el último trimestre de 2024 el volumen de reclamaciones sobre la devolución de los gastos hipotecarios ha disminuido, tendencia que se ha mantenido durante el primer cuatrimestre de 2025. Esto ha hecho también que el número de casos en general caigan en los primeros meses del año.

Información también en *El Economista*, *Expansión*, *ABC* y *La Vanguardia*.

(Cinco Días. Página 5. Media página)

## MERCADO INMOBILIARIO

### RODRÍGUEZ EXIGE APLICAR LA LEY DE VIVIENDA EN TODAS LAS AUTONOMÍAS

La ministra de Vivienda, Isabel Rodríguez, reclamó ayer que todas las comunidades autónomas entren “en razón” y apliquen la Ley de Vivienda en su apartado para poder limitar los precios del alquiler. Rodríguez anunció la valoración en el *Boletín Oficial del Estado* de zonas de mercado residencial tensionado: aquellos municipios donde la carga media del coste de la hipoteca o el alquiler, más gastos y suministros, supere el 30% de los ingresos o renta media del hogar, y donde el precio de compra o alquiler haya aumentado en los últimos cinco años. Concretamente, el BOE publicó ayer la declaración como zonas tensionadas A Coruña, San Sebastián, Galdakao y otros 21 municipios navarros, entre ellos Pamplona, se suman a otros territorios de Euskadi y Cataluña, alcanzando un total de 301 ayuntamientos adheridos a la iniciativa.

En estas zonas, por tanto, se bajan los precios del alquiler, se impide su incremento, y se eliminan incentivos para que los propietarios suban las rentas. La ministra sostiene que una bajada de cinco puntos porcentuales implica un beneficio fiscal del 90%. Por ello, aseguró que se implicarán “todos los recursos” para abordar el problema y evitar que las familias destinen más del 30 % de sus ingresos a mantener su vivienda.

Tras más de un año en vigor de la medida en Cataluña, en la ciudad de Barcelona se ha conseguido reducir el precio del alquiler entre un 4,8 % y un 8,5 %.

Rodríguez defiende que es posible disminuir los precios sin afectar a la oferta, al señalar que “se han firmado 11.000 contratos nuevos”. De esta manera, sostiene que cuenta con el apoyo de la ciudadanía, que “no comprende que no se hayan aplicado ya estos instrumentos en beneficio de la gente”, especialmente en comunidades donde el acceso a la vivienda es imposible, como las citadas en concreto por la ministra, la Comunidad de Madrid y Andalucía, destacando el caso de Málaga. “Espero que, ante la evidencia de que la Ley de Vivienda funciona, que consigue bajar los precios y que nos hace invertir más en estos territorios desde las administraciones públicas, todos vayamos entrando en razón”, concluyó.

*La Razón* y *La Vanguardia* informan también de las nuevas zonas declaradas tensionadas, señalando que A Coruña es la primera ciudad de una comunidad gobernada del PP que se suma a la medida.

(El Economista. Página 69. Media página)

### MADRID. LOS GRANDES TENEDORES COPIAN EL “ACOSO INMOBILIARIO” DE LOS FONDOS BUITRE

Las prácticas de los grandes tenedores de vivienda ya se asemejan al *modus operandi* que utilizan los fondos buitres para vaciar edificios enteros, según denuncian los vecinos de tres bloques de pisos en alquiler de tres zonas distintas de Madrid, que tienen algo en común: son propiedad de la misma familia de rentistas, los Campos Cebrián González-Ruano, que tienen

otros cinco inmuebles enteros en la capital. Los inquilinos de General Lacy 22 (Arganzuela), Modesto Lafuente 8 (Chamberí) y Mesón de Paredes 88 (Lavapiés) revelan cómo ha actuado la propiedad, de modo similar en los tres inmuebles, para intentar echarlos de sus casas: burofaxes de fin de contrato, hostigamiento, cambio de suministros sin avisar y presencia de mediadores, es decir, “acoso inmobiliario”. Por ello, han llevado su caso al Congreso de los Diputados, ante la Dirección General de Consumo del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030.

(El País. Página 23)

## **FINANZAS**

### **UNICAJA GANA 338 MILLONES DE EUROS EN EL PRIMER SEMESTRE, UN 15% MÁS**

Unicaja ganó entre enero y junio 338 millones de euros, el 15% más que en el mismo periodo del año anterior. El mercado aplaudió las nuevas cuentas y la acción se disparó en la sesión de ayer más del 8%.

El margen de intereses cayó un 4% en el semestre, hasta los 743 millones, impactado por las bajadas en los tipos de interés. Los ingresos por comisiones se elevaron, en cambio, un 2,5%, a 262 millones. El margen bruto alcanzó los 1058 millones, un 5,2% más. Los costes, por su lado, subieron un 5,2%, hasta los 237 millones. La rentabilidad escaló hasta el 10% (12% ajustado al exceso de capital). En cuanto a la solvencia, la entidad cerró el semestre con una ratio CET 1 *fully loaded* del 15,8%. La entidad, además, ha mejorado su guía para este ejercicio. Ha elevado la previsión del margen de interés de más de 1.400 millones anuales a más de 1.450 millones. En cuanto a las comisiones, que crezcan en un dígito bajo (menos del 5%), mientras que su expectativa anterior era que se mantuviesen planas. Y espera cerrar el año con una rentabilidad ajustada superior al 11%, frente al 10% precedente. Con estas cifras, el banco anunció el pago de un dividendo a cuenta de 169 millones, a razón de 6,6 céntimos por acción. Esto supone incrementar el pago un 10%. Este dividendo está en línea con lo planteado en su último plan estratégico, presentado a inicios de año.

En cuanto a los volúmenes de negocio, los recursos de la clientela se han incrementado un 5,6%, con un comportamiento positivo de los de fuera de balance (fondos y planes de pensiones), del 13%. Los ingresos por esta área subieron un 12% frente al mismo semestre de 2024 y ya suponen el 18% del margen bruto. EL crédito se ha mantenido plano en el cómputo semestral, mientras que se ha incrementado un 3,5% en el segundo trimestre contra el primero.

El consejero delegado, Isidro Rubiales, descartó, ayer durante la presentación de resultados, una vez más, que la entidad pueda participar en una operación derivada del final de la opa del BBVA al Sabadell. “En nuestro mapa no hay ninguna operación corporativa”, afirmó. Resultados también en *El Economista*, *Expansión* y *La Razón*.

(Cinco Días. Página 4. Media página)

## BBVA SE GUARDA UN GIRO DE GUIÓN: RETIRAR LA OPA EN VERANO

La opa del BBVA al Banco Sabadell aún puede dar su enésimo giro de guion. El retraso en el envío del folleto hasta el mes de septiembre tiene una consecuencia inesperada. Además de postergar unas semanas los plazos de la oferta, el movimiento supone que el BBVA pueda considerar, otra vez durante este mes de agosto, retirar la oferta.

El banco vasco anunció por sorpresa la semana pasada que había decidido postergar el envío de la versión definitiva del folleto de la opa a la Comisión Nacional de los Mercados de Valores (CNMV). La justificación estaba en poder incorporar al documento tanto la presentación de los resultados semestrales de ambas entidades, como las dos juntas de accionistas que celebrará el Sabadell el 6 de agosto para aprobar la venta de su filial británica, TSB, y el pago de un macrodividendo de 2.500 millones con cargo a lo obtenido por esta operación.

La normativa de opas permite retirar una oferta cuando la junta de accionistas de la compañía opada tome alguna decisión que “le impida mantener su oferta”, como bien puede ser la venta de una filial o el pago de un dividendo extraordinario. Sin embargo, de haber remitido el folleto final durante el mes de julio y haber iniciado entonces el periodo de aceptación de la oferta, el BBVA se quedaba sin la opción de retirarse tras las juntas.

En el caso de enviar el folleto antes del 6 de agosto, la CNMV pedía al BBVA que especificase qué pasaba con la oferta, y con los cálculos de sinergias y los planes del Sabadell bajo su batuta, tanto si la venta de TSB recibía el visto bueno de la junta de accionistas como si no lo hacía. De poner negro sobre blanco en el folleto el futuro de la opa si la venta sale adelante, de alguna manera el BBVA daba por bueno el escenario de mantener la oferta aún con la desinversión de TSB y permitía que se iniciase el plazo de aceptación. Perdía la opción de retirarse unas semanas después.

La presión sobre el BBVA ha ido en aumento durante las últimas semanas. La oferta sobre el Sabadell –a razón de una acción del BBVA y 0,7 euros de dividendos por cada 5,3456 títulos de la entidad catalana– se dio la vuelta en enero, de modo que la acción del Sabadell empezó a cotizar por encima de la puja. La situación se ha agravado en el último mes, desde que anunció la venta de TSB y el pago del dividendo. De acuerdo con el cierre de Bolsa de este martes, la prima negativa de la operación se eleva hasta cerca del 15%. Es decir, quien acepte la oferta perdería un 15% frente a vender las acciones hoy en mercado.

Esta situación fuerza al BBVA a mover ficha. Si quiere garantizarse el éxito de la oferta, deberá elevar sustancialmente la oferta, incluyendo un componente en efectivo al menos para contrarrestar los 2.500 millones del dividendo extraordinario. Sin embargo, el banco vasco ha rechazado desde el principio esta opción.

(Cinco Días. Página 4. Media página)

## SABADELL ROZA MÁXIMOS DE CAPITAL PESE AL MACRODIVIDENDO

Sabadell sigue teniendo gasolina para combatir la opa hostil de BBVA a golpe de dividendos. Es su estrategia principal para convencer a los accionistas de que rechacen la oferta de su rival y su último anuncio supone el desembolso de 3.800 millones de euros en los próximos doce meses. Pero esa promesa no ha pasado factura a su capital. Su solvencia es la segunda mayor que ha tenido nunca.

El banco ha cerrado el primer semestre del año con un capital de máxima calidad (CET1) del 13,56%. Es una ganancia de 25 puntos básicos en el segundo trimestre y de 54 puntos básicos en lo que va de 2025. Sabadell solo ha tenido una solvencia más alta en el tercer trimestre de 2024, cuando llegó al 13,8%. Ese máximo no duró mucho, porque el banco utilizó el dinero para regar a los accionistas con dividendos y recompras de acciones con los que ganar su favor en la contienda con BBVA. El CET1 cayó con fuerza en el último trimestre del año pasado y solo se recuperó ligeramente en el arranque del actual, pero lejos de cualquier cota histórica.

El capital vuelve ahora a las alturas a pesar de que el 13,56% de solvencia ya descuenta el reparto del 60% del beneficio en forma de dividendo, según los datos que ha dado el banco. Esa resta afecta a los 1.300 millones que se pagarán como dividendos ordinarios, porque los otros 2.500 millones son extraordinarios y saldrán de la venta de la filial británica, TSB. Santander pagará un máximo de 3.400 millones por ella y eso supone 400 puntos básicos adicionales de CET1 para Sabadell, que no están todavía sumados porque la transacción no se cerrará hasta los primeros meses de 2026, pero que servirán para abonar el dividendo extraordinario sin que su solvencia se vea tampoco afectada.

Eso significa que Sabadell todavía tiene reservas pese a la batalla por la opa hostil. Su compromiso es devolver a los accionistas todo lo que exceda del 13% y por ahora le sobran 56 puntos básicos que ha prometido repartir en los próximos años.

El banco achaca esta evolución a una mezcla de beneficios al alza y un modelo de negocio que ha reducido los riesgos. Es la receta que ha permitido pasar de una generación orgánica de capital de 37 puntos básicos en 2021 a un promedio anual de 175 entre 2025 y 2027, según las previsiones de la entidad.

(Expansión. Página 14. 4 columnas)

## LA BANCA EUROPEA COTIZA CON LA MAYOR PRIMA SOBRE SU VALOR CONTABLE DESDE 2008

El mercado es soberano y le está quitando la razón a los analistas que, en su gran mayoría, apostaban por un año difícil para el sector bancario europeo, que comenzaría a desinflarse a medida que el Banco Central Europeo (BCE) siguiese recortando los tipos de interés. Pese a que el regulador ha mantenido el ritmo de bajadas de tipos hasta la última reunión, en la cual se frenó la desescalada en el 2%, la banca en Bolsa no ha sufrido. Todo lo contrario. El sector está alargando este momento dulce gracias a que los volúmenes, las comisiones y la reducción de coste del pasivo están más que compensando la caída del beneficio por intereses que conlleva el descenso de los tipos de interés de referencia en la eurozona. Así, el sectorial que recoge los

principales nombres del sector a nivel europeo se anota en lo que va de año un 46%, alcanzando niveles no vistos desde 2010, cuando la facilidad de depósito se encontraba en el 0,25% tras el estallido de la Gran Crisis Financiera en 2008.

Estas subidas, además, se dan después de dos años consecutivos que ya habían sido muy buenos para el sector en bolsa, con revalorizaciones que en ambos casos han superado el 20% a nivel continental. De terminar así, firmaría el mejor año desde 2009, cuando el sectorial rebotó casi un 50% tras perder más de un 60% de su valor con la quiebra de Lehman Brothers el año anterior. Este fortísimo repunte, que ha venido tanto por una mejora de las estimaciones de beneficio como por una clara expansión de múltiplos ha llevado al sector a borrar todo el descuento con el que ha cotizado en la última década frente a su valor contable. De hecho, ya cotiza en el entorno de las 1,1 veces su valor en libros, el nivel más exigente desde 2008, cuando comenzó la crisis.

“Los tipos de interés han bajado desde los niveles máximos y la incertidumbre económica se ha visto acentuada por una retórica algo más incoherente por parte de la administración estadounidense. Sin embargo, parece que los bancos europeos están saliendo adelante y muchos de ellos han presentado unas cifras en el primer trimestre que superan las expectativas del consenso e incluso son ligeramente mejores que los del primer cuarto de 2024”, explican desde Vontobel. “A pesar de la incertidumbre arancelaria, los bancos han reafirmado sus previsiones para todo el año e incluso en algunos casos las han mejorado”, agregan los expertos de la gestora.

Los bancos ya han comenzado a presentar sus resultados del segundo trimestre. Por ahora, los que ya han pasado por el examen lo han hecho bien y han dejado sorpresas positivas también en el segundo cuarto de año. Dos ejemplos de esto en España han sido Sabadell y Bankinter. El primero, con la opa todavía abierta hasta septiembre, aprovechó el foco para actualizar y mejorar su plan estratégico hasta 2027 mientras que el segundo batió las expectativas y el mercado se lo reconoció con un rebote de casi el 7%. Unicaja, por su parte, que presentó sus resultados este mismo martes, se disparó casi un 8% en la sesión, prueba de que los resultados del sector están siendo mejores de lo esperado.

(El Economista. Primera página. Página 57. Editorial en página 3)

### EL IBEX CIERRA EN MÁXIMOS DEL AÑO Y SE SITÚA A UN 10% DE LOS HISTÓRICOS DE 2007

El Ibex 35 consiguió cerrar ayer en nuevos máximos del año, concretamente sobre los 13.347,7 puntos, a más de un 10% de distancia del récord histórico del selectivo español que data del 8 de noviembre de 2007, cuando estuvo en los 15.945,70 puntos. A lo largo de la sesión, el índice llegó a arañar los 14.400 enteros impulsado por el sector bancario, con Unicaja (+7,84%) liderando las alzas después de registrar un incremento semestral de las ganancias del 15%, seguida de Sabadell (+2,64%), Santander (+2,05%) y BBVA (+2,01%).

El consenso de expertos que recoge Bloomberg fija el precio objetivo para el Ibex 35 en 15.124 puntos. Esta es la valoración más alta ofrecida para el índice nacional desde 2008 e implica seguir viéndole recorrido para los próximos meses. El Ibex 35 podría seguir subiendo hasta un

5% adicional, un alza que se añadiría a la fuerte revalorización que el selectivo acumula desde que empezó el año. Con un 23,6% de ascenso en 2025, el índice se establece como el más alcista entre los principales parqués del Viejo Continente y también de Wall Street.

En Europa otros selectivos como el Ftse Mib italiano y el Ftse 100 británico también alcanzaron máximos del año acumulando revalorizaciones en el ejercicio del 20,5% y el 11,8%, respectivamente. Sin embargo, el EuroStoxx 50 está a casi un 3% de los 5.540,69 puntos de principios de abril, justo antes de la fuerte liquidación de posiciones en las bolsas como consecuencia del Día de la Liberación del presidente de los Estados Unidos, Donald Trump.

(El Economista. Página 58. 4 columnas)

### CATALUÑA ARMA AL ICF PARA CONVERTIRLO EN BANCO PÚBLICO

Nuevo paso del Govern para convertir el Institut Català de Finances (ICF) en una entidad de crédito. La Generalitat autorizó ayer a la entidad a crear la sociedad mercantil que le debe permitir operar como un banco convencional. Así lo anunció la portavoz del Govern y consellera de Territorio, Vivienda y Transición Ecológica, Sílvia Paneque. No obstante, el ICF debe recibir antes el visto bueno de los organismos reguladores europeos competentes.

Información en *Expansión, La Vanguardia*

(El Economista. Página 14. 4 medias columnas)

### BANCO DE ESPAÑA: LOS MANDATOS PODRÍAN AUMENTAR A 8 AÑOS

El comité de expertos para analizar la posible actualización de la ley de autonomía del Banco de España propone alargar los mandatos de gobernador y subgobernador a ocho años, la posible creación de un segundo subgobernador y la delimitación de las funciones del primer subgobernador.

El consejo del Banco de España ha recibido este informe, pero no implica que el consejo haga suyas todas las iniciativas y recomendaciones que se proponen. Sí se señala desde el máximo órgano de control de la institución la profesionalidad y dedicación que Joaquín Vial, Rosa Lastra y Daniel Innerarity han llevado a cabo en los casi nueve meses que ha durado su trabajo, que ha sido discutido entre los redactores y los consejeros. Entre las cuestiones más debatidas se encuentra la duración de los mandatos de gobernador y subgobernador que ahora son de seis años improrrogables y que, además, cesan en sus puestos al término de esos seis años sin posibilidad de mantenerse en ellos interinamente hasta que se nombre a los sustitutos. Los expertos mantienen la improrrogabilidad de los mandatos, pero creen que convendría ampliar el mandato a ocho años, para igualarlo al de los consejeros ejecutivos del BCE.

El informe propone que las funciones del gobernador y del subgobernador se definan más de manera que no haya controversias. Hasta la llegada de José Luis Escrivá al puesto de gobernador, este tenía amplias competencias en política monetaria, al formar parte del consejo del BCE; y el subgobernador se especializaba en la supervisión bancaria, siendo el representante del Banco de España en el Mecanismo Único de Supervisión (MUS) del BCE.

Escrivá modificó este reparto de competencias y, manteniendo todo lo relacionado con la política monetaria, asumió al tiempo la supervisión, aunque a las reuniones del MUS asiste la directora general de supervisión, Mercedes Olano. Los expertos proponen regresar a la antigua separación de tareas

Información también en *El Economista* y *ABC*.

(Expansión. Página 16. 4 columnas)

### LA RESISTENCIA DE POWELL CONTINÚA: LA FED SE DISPONE A MANTENER LOS TIPOS DE INTERÉS

En la conferencia de prensa que el pasado 7 de mayo siguió a la reunión del comité de política monetaria de la Reserva Federal, Jerome Powell, su presidente, dijo que no había buscado reunirse con Donald Trump. “Nunca lo haré; no creo que eso le corresponda a alguien que ocupe mi puesto”, advirtió. Desde entonces, Trump y Powell se han visto dos veces, siempre por iniciativa de la Casa Blanca. La última fue la semana pasada, cuando el presidente de Estados Unidos visitó las obras de los dos edificios de la sede del banco central para pedir explicaciones por el “sobrecoste” en esos trabajos. Y entonces, Powell le corrigió en directo ante el mundo.

Ni a fuerza de ir a presionarlo en persona, ni tras meses de insultos y amenazas. Trump no ha logrado torcer el brazo a Powell, que sigue sin estar listo para tocar el precio del dinero. Las previsiones indican que de la reunión de política monetaria que comienza hoy no saldrá la noticia de una bajada de los tipos de interés, que están en el 4,25%-4,5%. Así que, más que nunca, el interés del anuncio de hoy llegará con la conferencia de prensa posterior, en la que Powell contestará a las preguntas de la prensa sobre su relación con Trump, sobre su futuro y sobre si la independencia de la Fed está en peligro.

Información también en *El País* y *La Vanguardia*, *Expansión* informa también que el Fondo Monetario Internacional (FMI) señaló ayer que los ataques del presidente estadounidense a la libertad de la Reserva Federal para fijar los tipos de interés podrían resultar perjudiciales.

(Cinco Días. Página 13)

### EL PERSONAL DEL BCE ACUSA A LAGARDE DE UNA GOBERNANZA “ANTIDEMOCRÁTICA”

Christine Lagarde parece haber conseguido controlar la inflación tras unos años de precios desbocados, pero está muy lejos de contener el malestar entre parte del personal del Banco Central Europeo (BCE) sobre el modo en que la entidad se autogobierna. El último choque, adelantado ayer por el *Financial Times*, viene con una dura carta de cuatro páginas en la que el presidente del comité de empresa, Carlos Bowles, acusa a la francesa de dirigir “una fortaleza legal irresponsable”, y al Eurobanco, de regirse a nivel interno con formas “antidemocráticas”.

La misiva fue enviada este lunes por correo electrónico a Lagarde con copia a varios altos cargos, entre ellos al número dos del banco, Luis de Guindos. En ella, Bowles, también vicepresidente de Ipso, el único sindicato reconocido en el BCE, con cerca de 700 miembros, se

hace eco de “quejas generalizadas de favoritismo, altos índices de agotamiento y la vulnerabilidad de muchos colegas que trabajan con contratos temporales”.  
Información también en *Expansión* y *El País*.

(Cinco Días. Página 15. Media página)