

## A LA MESA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Xabier Mikel Errekondo Saltsamendi diputado del grupo parlamentario AMAIUR, de conformidad con lo previsto en el artículo 185 del Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta la siguiente **PREGUNTA AL GOBIERNO CON RUEGO DE RESPUESTA POR ESCRITO**.

En el mercado del crédito hipotecario del estado español existen préstamos cuyo tipo de interés de referencia no es el Euribor sino una de las tres variedades del IRPH: *IRPH Bancos, IRPH Cajas o IRPH Entidades*.

El Anexo VIII de la circular 8/1990 del Banco de España establece las tres variedades de IRPH como tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario. El mismo anexo contiene la definición y la fórmula de cálculo de cada una de las variedades. El IRPH Bancos es definido de este modo:

*Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de bancos:*

*Se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes al que se refiere el índice por el conjunto de bancos.*

*Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos, de acuerdo con la norma segunda.*

*La fórmula de cálculo de dicho tipo será:*

$$I_b = \frac{\sum i_b}{n_b}$$

*Siendo:*

*$I_b$  = La media de tipos de interés medios ponderados del conjunto de bancos.*

*$i_b$  = El tipo medio ponderado de los préstamos de cada banco.*

*$n_b$  = El número de bancos declarantes.*

La definición del IRPH Cajas es exactamente igual, sustituyendo "bancos" por "cajas de ahorro". Y para la definición del IRPH Entidades se consideran tanto los bancos como las cajas de ahorro.

La norma segunda a la que se hace referencia en la definición, dice (Párrafo 1º de la norma segunda redactado por la norma adicional de la Circular 4/2002, 25 junio):

*Todos los Bancos, las Cajas de Ahorros, la Confederación Española de Cajas de Ahorros y las sucursales en España de Entidades de Crédito extranjeras deberán presentar mensualmente al Banco de España, dentro de los quince primeros días de cada mes (o en el primer día hábil en Madrid posterior a dicha quincena, si el último día de la misma fuese festivo en dicha localidad), información de los tipos de interés medios ponderados de determinadas operaciones, realizadas en España, con el sector privado residente en España,*

C  
.  
D  
I  
P  
  
1  
2  
1  
7  
1  
8  
  
1  
3  
0  
3  
1  
4  
  
1  
1  
:  
5  
8

denominadas en euros, que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes anterior, al objeto de que el Banco de España confeccione y publique ciertos índices o tipos de referencia del Mercado Hipotecario. Esta información se declarará en el formato incluido en el anejo II, con arreglo a las indicaciones contenidas en él.

Y el anejo II al que se hace referencia, dice:

TIPOS DE INTERÉS DE OPERACIONES EN ESPAÑA CON EL SECTOR PRIVADO RESIDENTE	
Tipos de interés medios ponderados de las operaciones en euros, iniciadas o renovadas en el mes.	
Préstamos con garantía hipotecaria para adquisición de vivienda libre a plazo de : 3 años o más (2) (3)	Tipo de interés (1)
Préstamos personales (en póliza o en efectos financieros) a plazo: de 1 año a menos de 3 años .(4)	
Imposiciones nominativas y certificados de depósito no emitidos a descuento a plazo igual o superior a 1 año e inferior a 2 años. (4)	
<p>(1) Los tipos de interés medios ponderados serán T.A.E. calculadas aplicando estrictamente los criterios de la norma octava de la Circular 8/1990, de 7 de septiembre.</p> <p>(2) Incluidos los concertados a tipo variable.</p> <p>(3) Esta información la incluirán los bancos españoles, las sucursales en España de entidades de crédito extranjeras, las cajas de ahorros y la CECA.</p> <p>(4) Esta información la incluirán solo las cajas de ahorros y la CECA.</p> <p>Nota.- Se excluirán del cálculo las operaciones con empleados, cuando éstas se concierten a tipos fuera de mercado, en el marco de acuerdos recogidos en el convenio colectivo o en virtud de cualquier otra circunstancia derivada de la relación laboral.</p> <p>En las operaciones que cuentan con subvención de tipo de interés, se tomará la remuneración total obtenida por la entidad, con independencia del tipo abonado por el cliente.</p>	

Actualmente, sólo el IRPH Entidades es oficial, y las variedades IRPH Cajas e IRPH Bancos han sido oficialmente anuladas.

Por todo ello, y debido a la alarma social que estos índices generan por ser desproporcionadamente superiores al más habitual Euribor, Amaiur solicita al Gobierno que le sean respondidas a la mayor brevedad las siguientes preguntas:

- 1.- ¿Qué cantidad de préstamos con garantía hipotecaria hay actualmente referenciados a alguna variedad del IRPH? Y su porcentaje respecto al total?
- 2.- ¿Cuál es el capital vivo del total de préstamos con garantía hipotecaria actualmente referenciados a alguna variedad del IRPH? Y su porcentaje respecto al total?
- 3.- ¿Cuáles son los motivos por los cuales los tipos de interés medios que cada una de las entidades facilita mensualmente al Banco de España para el cálculo del IRPH no estén disponibles en la página web del Banco de España? Son conscientes de que esta falta de transparencia hace que el cálculo no sea auditable?

C  
.  
D  
I  
P  
  
1  
2  
1  
7  
1  
8  
  
1  
3  
0  
3  
1  
4  
  
1  
1  
:  
5  
8

4.- Cuales son los tipos de interés medios facilitados por cada una de las entidades desde enero de 1990 hasta la actualidad, teniendo en cuenta los parámetros y la ruptura de control siguientes?

Préstamos con garantía hipotecaria a más de tres años para adquisición de vivienda libre (2)			
	Tipo de interés (1)	Principal de las operaciones (4)	Número de operaciones (5)
Enero 1990			
Febrero 1990			
Marzo 1990			
...			
...			
Diciembre 2013			
Enero 2014			
Febrero 2014			

(1) Los tipos de interés medios ponderados serán TAE calculadas aplicando estrictamente los criterios de la Norma Octava de la Circular 8/1990, de 7 de septiembre, del Banco de España.  
 (2) Incluidos los concertados a tipo variable.  
 (4) Suma de los principales de las operaciones que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes al que se refieren los datos.  
 (5) Número de operaciones que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes al que se refieren los datos. Cuando el número de operaciones sea menor de diez, no se incluirá dato alguno en la columna relativa al tipo de interés.

C  
D  
I  
P

1  
2  
1  
7  
1  
8

1  
3  
0  
3  
1  
4

1  
1  
:  
5  
8

5.- La falta de ponderación hace que la influencia de entidades de muy pequeño volumen sea la misma que la de las entidades con mayor volumen de negocio y por tanto más representativas de la realidad. Y en definitiva, hace que el resultado no sea una media representativa del mercado. ¿Cuáles son los motivos por los cuales la media que el Banco de España realiza a partir de los datos facilitados por las entidades no incluye ponderación por volumen de negocio de cada entidad?

6.- Se considera que la carencia del punto anterior permite a estos índices cumplir la primera de las condiciones establecidas por la Orden de Transparencia y Protección del Cliente de Servicios Bancarios para los tipos de interés variable, que es «que se hayan calculado a coste de mercado»?

7.- ¿Cuáles son los motivos por los cuales la media que el Banco de España realiza a partir de los datos facilitados por las entidades no incluye protección frente a la influencia que tipos claramente alejados de la tónica general puedan ejercer sobre el mismo?

8.- ¿Cuál es la definición exacta del término "renovadas" en el contexto de la definición de los índices IRPH?

9.- El término "operación de préstamo renovada" citado en el punto anterior, ¿Incluye las operaciones de revisión del tipo de interés que habitualmente se efectúan sobre los préstamos hipotecarios con una periodicidad trimestral, semestral o anual y que comúnmente se conoce como "revisión"?

10.- ¿Cuáles son los motivos por los cuales el tipo medio ponderado que cada entidad declara al Banco de España para realizar el cálculo corresponde a la *tasa anual equivalente*, o TAE, que incluye comisiones y gastos?

11.- Se considera correcto que las hipotecas referenciadas a IRPH incluyan sus propios gastos y comisiones?

12.- ¿Cuáles son todas las comisiones incluidas en el tipo TAE considerado?

13.-¿ En el cálculo del tipo medio aplicado a sus préstamos las entidades incluyen las bonificaciones que aplican a sus clientes por domiciliar la nómina o contratar otros productos?

14.- ¿Se van a recalcular los valores IRPH calculados en el pasado con tipos de interés que han sido posteriormente anulados por sentencias judiciales, como es el caso de la aplicación de *cláusulas suelo* o del *redondeado al alza* (en cuarto de punto, en medio punto, etc.)?

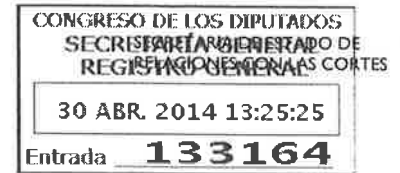
15.- ¿Existe una explicación lógica a que los índices IRPH, según estadísticas del Banco de España, sean incluso superiores al tipo medio TAE de los préstamos hipotecarios, cuyo valor deberían, en teoría, reflejar?

En Madrid, 13 de marzo de 2014



*Xabier Mikel Errekondo Saltsamendi*

C  
·  
D  
I  
P  
  
1  
2  
1  
7  
1  
8  
  
1  
3  
0  
3  
1  
4  
  
1  
1  
:  
5  
8



## RESPUESTA DEL GOBIERNO

### (184) PREGUNTA ESCRITA CONGRESO

184/48188

13/03/2014

121718

**AUTOR/A:** ERREKONDO SALTSAMENDI, Xabier Mikel (GMX)

#### RESPUESTA:

La fijación del tipo de interés aplicable a los préstamos hipotecarios entra dentro del ámbito de la libertad contractual de las partes y es, por tanto, el que éstas hayan pactado libremente, con un importante límite a esta libertad contractual en el supuesto de que se trate de un tipo de interés variable: en tal situación, conforme al art. 26 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, las entidades de crédito únicamente podrán utilizar como índices o tipos de referencia aquellos que cumplan las siguientes condiciones

- a. Que se hayan calculado a coste de mercado y no sean susceptibles de influencia por la propia entidad en virtud de acuerdos o prácticas conscientemente paralelas con otras entidades.
- b. Y que los datos que sirvan de base al índice o tipo sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.

Del mismo modo, las cláusulas pactadas habrán de respetar la legislación de protección al consumidor y, en particular, no ser abusivas.

La reforma del sistema financiero que ha tenido lugar en los últimos años, ha provocado, entre otros efectos, la obsolescencia de determinados índices utilizados como referencia para el cálculo de los intereses de los préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas.

En respuesta a esta realidad, con la entrada en vigor de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios tres índices que tenían carácter oficial dejaron de tenerlo: a) Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las cajas de ahorro en España (IRPH-Cajas); b) Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por los bancos en España (IRPH-Bancos), y c) Tipo activo de referencia de las cajas de ahorros (Tipo CECA).

Igualmente se previó la desaparición de estos índices en tal forma que dejarán de ser publicados por el Banco de España transcurrido un año de la entrada en vigor de la citada orden y su normativa de desarrollo, siempre que en ese plazo se hubiese establecido el correspondiente régimen de transición para los préstamos afectados.



La aplicación del régimen de transición pivota sobre dos principios básicos:

1. El respeto a la libertad contractual de las partes en la fijación de los tipos sustitutivos de los desaparecidos, con pleno respeto, claro está, a las normas de protección al consumidor de productos financieros. De esta manera, si los contratos hipotecarios han previsto la aplicación de un tipo sustitutivo para el caso de que desaparezca el tipo principal, la voluntad de las partes es tenida en cuenta, y se aplicará el tipo sustitutivo pactado.
2. Que la sustitución de los índices implique la menor alteración posible en el importe de las cuotas hipotecarias, en tal forma que si el deudor hipotecario y el acreedor hipotecario no han pactado un tipo sustitutivo de aplicación en el supuesto de que desaparezca el tipo principal, la sustitución que opera *ex lege* se haga con la utilización de unos correctores tendentes a que la cuota hipotecaria no varíe sustancialmente.

Estos han sido los principios que han guiado la aprobación de la disposición adicional decimoquinta de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, conforme a la cual:

“1. Con efectos desde el 1 de noviembre de 2013 el Banco de España dejará de publicar en su sede electrónica y se producirá la desaparición completa de los siguientes índices oficiales aplicables a los préstamos o créditos hipotecarios de conformidad con la legislación vigente:

- a) Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por los bancos.
- b) Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las cajas de ahorros.
- c) Tipo activo de referencia de las cajas de ahorros.

2. Las referencias a los tipos previstos en el apartado anterior serán sustituidas, con efectos desde la siguiente revisión de los tipos aplicables, por el tipo o índice de referencia sustitutivo previsto en el contrato.

3. En defecto del tipo o índice de referencia previsto en el contrato o en caso de que este fuera alguno de los índices o tipos que desaparecen, la sustitución se realizará por el tipo de interés oficial denominado «tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España», aplicándole un diferencial equivalente a la media aritmética de las diferencias entre el tipo que desaparece y el citado anteriormente, calculadas con los datos disponibles entre la fecha de otorgamiento del contrato y la fecha en la que efectivamente se produce la sustitución del tipo.

La sustitución de los tipos de conformidad con lo previsto en este apartado implicará la novación automática del contrato sin suponer una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita.

4. Las partes carecerán de acción para reclamar la modificación, alteración unilateral o extinción del préstamo o crédito como contrapartida de la aplicación de lo dispuesto en esta Disposición”.

Madrid, 2 de abril de 2014

