



**IRPH STOP GIPUZKOA**  
IRPHaren KALTEDUNEN GIPUZKOAKO ELKARTEA  
PLATAFORMA DE AFECTADOS POR EL IRPH DE GIPUZKOA

www.irphstop.plazan.net :: irphstop@gmail.com

Petición nº 1249/2013

# IRPH

## Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios



Bruselas, 16 de abril de 2015  
Parlamento Europeo, Comisión de Peticiones



Manuel García Barba (Petitionario)  
José María Erasquin Vázquez (Abogado, IRPH Stop Gipuzkoa)  
Maite Ortiz Pérez (Abogada, IRPH Stop Gipuzkoa)  
[www.irphstop.plazan.net](http://www.irphstop.plazan.net)

### Agradecimientos

Gracias a nuestro compañero Manuel, afectado de Barcelona, por la confianza que ha depositado en nosotros permitiéndonos representarle en esta comparecencia.

Gracias a todos los afectados que diariamente, a la par que nos muestran su sufrimiento por la carga que les supone la aplicación de este controvertido tipo de interés, nos transmiten su ánimo y apoyo en la lucha por su abolición.

Y gracias a ustedes por la oportunidad que nos brindan de poder explicarles, aunque sea de manera escueta y muy sintetizada, los entresijos del tipo de interés IRPH en cualquiera de las modalidades en que ha operado y continúa operando en el estado español por voluntad del legislador.



# IRPH STOP GIPUZKOA

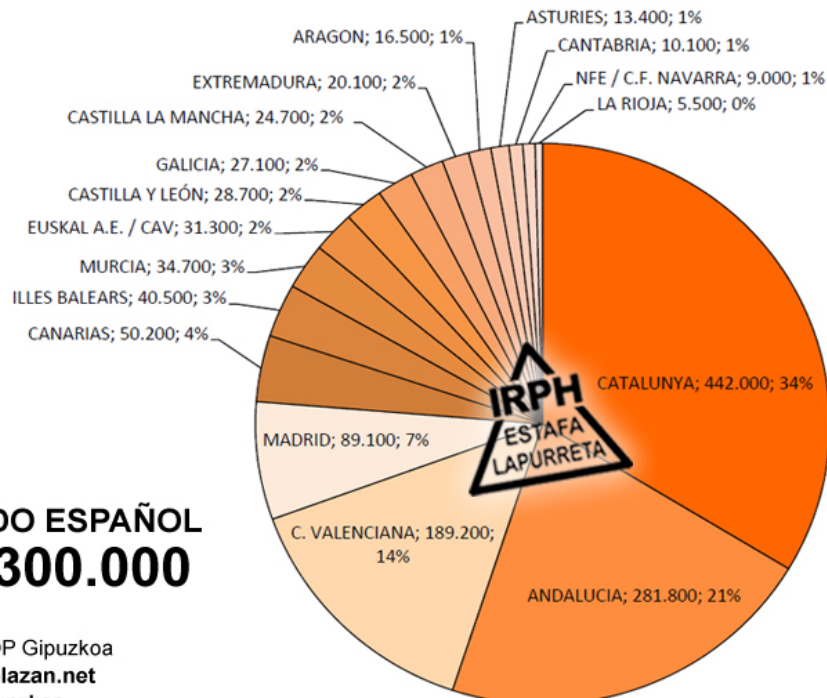
IRPHaren KALTEDUNEN GIPUZKOAKO ELKARTEA  
PLATAFORMA DE AFECTADOS POR EL IRPH DE GIPUZKOA

www.irphstop.plazan.net :: irphstop@gmail.com

## Incidencia del tipo de interés IRPH en el mercado hipotecario español

El tipo de interés **IRPH** constituye un índice al que vienen referenciados **más de un millón trescientos mil préstamos hipotecarios destinados en su mayoría a la adquisición de la vivienda habitual del deudor y su familia**, lo que representa del orden de un 10 a 15% del total de préstamos hipotecarios vivos en este momento, un tipo de interés que tras la publicación de la [Orden Ministerial 2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección de clientes de servicios bancarios](#) y la consiguiente desaparición de dos de sus variantes (**IRPH Cajas e IRPH Bancos**) se mantiene operativo en su variante **IRPH Entidades** que, por añadidura, se ha convertido, por voluntad del legislador español, en el tipo impuesto como sustitutivo para los clientes deudores que teniendo su préstamo referido a alguno de los tipos desaparecidos, no contemplaban sustituto en su clausulado.

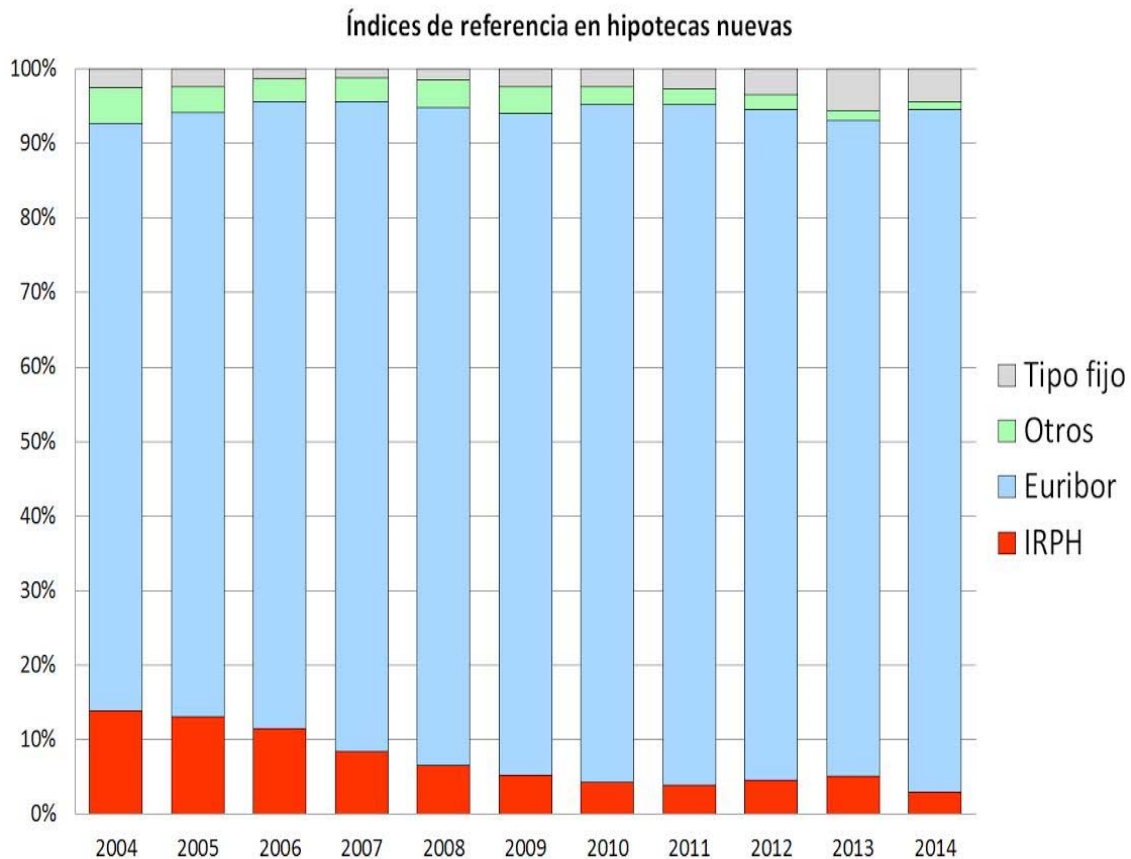
## NÚMERO DE HIPOTECAS CON IRPH



TOTAL ESTADO ESPAÑOL  
más de **1.300.000**

Fuente: IRPH STOP Gipuzkoa  
[www.irphstop.plazan.net](http://www.irphstop.plazan.net)  
@irphstop\_gpzkoa

Si bien es cierto que su incidencia en los nuevos préstamos es cada vez menor ....



... ello no impide que los tipos de interés que se suscriban en los nuevos préstamos, los diferenciales que se apliquen y las comisiones que se impongan, determinen las sucesivas revisiones del tipo de interés IRPH Entidades al que cientos de miles de prestatarios tienen referenciado su préstamo hipotecario.



# IRPH STOP GIPUZKOA

IRPHaren KALTEDUNEN GIPUZKOAKO ELKARTEA  
PLATAFORMA DE AFECTADOS POR EL IRPH DE GIPUZKOA

www.irphstop.plazan.net :: irphstop@gmail.com

## IRPH Cajas e IRPH Conjunto de Entidades; opacidad; falta de representatividad; influenciabilidad

El **IRPH Cajas** se define en el [Anexo VII](#) de la [Circular 8/1990, de 7 de septiembre, del Banco de España](#), 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 cajas de ahorro.

gg

$$\text{Media}_{\text{simple}} = \frac{\sum i_{\text{de cada Caja}}}{n_{\text{cajas}}}$$

En el mismo sentido, el **IRPH Conjunto de Entidades** se define, en la misma Circular, 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 a que se refiere el índice por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario.

$$\text{Media}_{\text{simple}} = \frac{\sum i_{\text{de cada Entidad}}}{n_{\text{entidades}}}$$

Y en ambos casos se completa con ....

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

... es decir, los tipos de interés medios ponderados que las entidades contribuidoras remiten al Banco de España para que éste elabore, con todos ellos, una media simple, son tipos anuales equivalentes, es decir, llevan incorporados, además, la media de las comisiones vinculadas a esas mismas operaciones, de tal manera que la fórmula real debería ser ...

$$\text{Media}_{\text{simple}} = \frac{\sum i_{\text{TAE de cada Entidad}}}{n_{\text{entidades}}}$$



# IRPH STOP GIPUZKOA

IRPHaren KALTEDUNEN GIPUZKOAKO ELKARTEA  
PLATAFORMA DE AFECTADOS POR EL IRPH DE GIPUZKOA

www.irphstop.plazan.net :: irphstop@gmail.com

De todo ello se concluye, ....

**1.-** La determinación del tipo de interés IRPH resulta **OPACA Y POCO TRANSPARENTE** por cuanto, ...

... no se conoce si los datos que las entidades contribuidoras remiten al Banco de España para que éste elabore y publique la media simple que constituye el IRPH incluyen los tipos de interés resultantes de la aplicación de cláusulas reiteradamente declaradas nulas, como la “**cláusula suelo**” o la “**cláusula de redondeo al alza**”;

... no se publican los datos que las entidades contribuidoras han remitido al Banco de España y que han servido para la determinación del tipo de interés IRPH, lo cual impide al prestatario poder comprobar su veracidad;

... no está previsto un sistema de control previo por el que el Banco de España pueda comprobar la veracidad de dichos datos, limitándose a recibirlos, elaborar la media simple y publicar el resultado.

**2.-** El tipo de interés IRPH **NO REPRESENTA LA REALIDAD DEL MERCADO HIPOTECARIO ESPAÑOL**, como se pretende hacernos creer, pues, habida cuenta de que al determinarse su importe a través de la media simple de los intereses medios utilizados por las entidades contribuidoras, sin ponderación de su cuota de mercado, todas ellas influyen con el mismo específico, dándose la circunstancia de que, por ejemplo, **Caja de Ahorros de Pollença**, con no más de 20 oficinas abiertas al público en todo el estado español, tiene el mismo peso específico que **Banco de Santander** o **BBVA**, que tienen miles de oficinas y una participación en el mercado hipotecario español infinitamente superior.

El desglose aritmético de la fórmula por la que determina, por ejemplo, el IRPH Entidades, no deja lugar a dudas respecto al idéntico peso específico de cada entidad contribuidora ...

$$IRPH_{Entidades} = \frac{\sum i_{Entidades}}{n_{entidades}} = \sum \left( \frac{i_{Entidades}}{n_{entidades}} \right)$$

$$IRPH_{Entidades} = \sum \frac{i_{Entidades}}{n} = \frac{i_1}{n} + \frac{i_2}{n} + \frac{i_3}{n} + \dots + \frac{i_n}{n}$$



## IRPH STOP GIPUZKOA

### IRPHaren KALTEDUNEN GIPUZKOAKO ELKARTEA PLATAFORMA DE AFECTADOS POR EL IRPH DE GIPUZKOA

www.irphstop.plazan.net :: irphstop@gmail.com

**3.-** En la determinación del tipo de interés IRPH se consideran los datos aportados por las entidades contribuidoras sin ningún tipo de discriminación en función de la distorsión que puedan suponer respecto de la realidad global del mercado que pretenden representar, y, en consecuencia, sin preverse sistemas de corrección del efecto inflacionista que ello puede significar en la determinación del índice.

Y así, contrariamente de lo que ocurre en el caso del Euribor, en cuya determinación se desprecian los valores extremos que distorsionan la realidad, - (concretamente el 15% de los que exceden por la parte superior y el 15% de los que exceden por la parte inferior) -, en la determinación del tipo de interés IRPH, el dato más distorsionado, el más alejado de lo que se pudiera considerar una tónica general, remitido por la entidad más irrelevante, participa con el mismo peso específico que el dato más acorde a la realidad de la entidad de mayor relevancia.

**4.-** El tipo de interés IPRH, al determinarse a través de una media simple elaborada con los datos remitidos por las entidades contribuidoras, sin previa discriminación de los mismos, y adjudicándose a todas ellas el mismo peso específico, permite que las pequeñas entidades con un mercado residual y tipos de interés alejados de los tipos más competitivos de las grandes entidades, disparen su valor hacia cotas totalmente alejadas de la media real y de los intereses que realmente abonan los consumidores cuyos préstamos se ha referido a otros tipos de interés.

Y así, en cumplimiento de la reciente [Circular 5/2012 de 27 de junio, del Banco de España, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos](#) (BOE de 6 de julio), el **Banco Santander** declaró haber aplicado, en el **año 2013**, un tipo de interés medio de **1,88% sobre un importe total de 54.295 millones de euros de préstamos hipotecarios concedidos para la adquisición de vivienda**, en tanto que el **Banco Pichincha España**, declaró haber aplicado un tipo de interés medio de **6,16% sobre los 51 millones de euros que concedió en concepto de préstamo hipotecario para la adquisición de vivienda**.

Siendo la cuota de mercado del Banco de Santander infinitamente superior a la del Banco Pichincha, resulta que **ambas entidades tienen el mismo peso específico en la determinación del tipo de interés IRPH Entidades**, de tal manera que, en tanto el Banco de Santander trabaja con unos tipos de interés competitivos para su propósito de captar nuevos clientes, el Banco Pichincha España contribuye, con esos tipos de interés por encima del 6% que aplica a su cuota de mercado residual, a elevar el tipo de interés IPRH Entidades de cientos de miles de préstamos hipotecarios que tienen suscritos el conjunto de entidades, incluido el propio Banco de Santander, que aplicará un interés muy competitivo a los nuevos clientes y un tipo elevado, por el comportamiento de estas pequeñas entidades residuales, a la



# IRPH STOP GIPUZKOA

IRPHaren KALTEDUNEN GIPUZKOAKO ELKARTEA  
PLATAFORMA DE AFECTADOS POR EL IRPH DE GIPUZKOA

www.irphstop.plazan.net :: irphstop@gmail.com

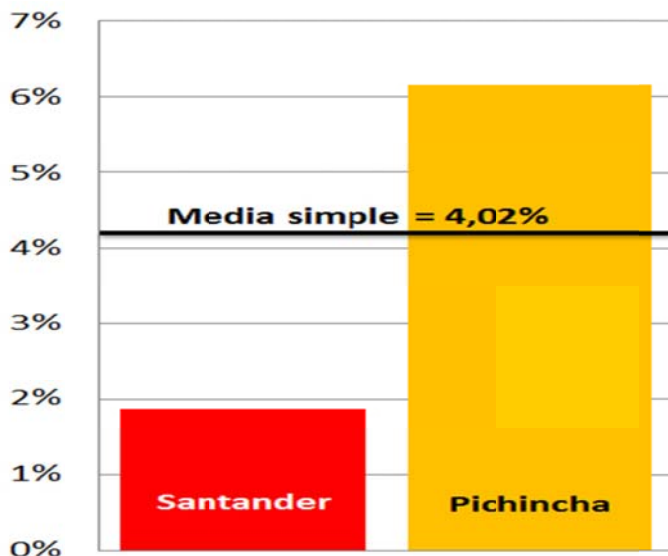
cartera de viejos clientes que tienen su préstamos referenciado al tipo de interés a IRPH.

De esta manera, si realizáramos una ficticia media simple del dato aportado por ambas entidades, nos resultaría un tipo de interés IRPH Entidades superior al 4%, concretamente **4,02%**, cuando más del 99% de los clientes habrían suscrito su préstamo al 1,88% (Banco de Santander), y menos de un 1% de los clientes, lo habrían hecho a un tipo de interés superior al 6% (Banco Pichincha).

El siguiente gráfico nos muestra la diferencia entre confeccionar una **media ponderada**, es decir, considerando la cuota de mercado de ambas entidades contribuidoras, ....



... o una **media simple** ....





## IRPH STOP GIPUZKOA

### IRPHaren KALTEDUNEN GIPUZKOAKO ELKARTEA PLATAFORMA DE AFECTADOS POR EL IRPH DE GIPUZKOA

www.irphstop.plazan.net :: irphstop@gmail.com

Resulta demoledor observar que si con ambos datos realizamos una media ponderada, como reflejo de la realidad del mercado hipotecario, el valor resultante sería **1,884%** por cuanto la entidad Banco Pichincha España tiene una cuota de mercado de 51 millones de euros que apenas debería afectar a la media.

Sin embargo, si con los mismos datos confeccionamos una media simple, el resultado sería **4,02%**, un valor absolutamente disparado que no refleja la realidad del mercado, y que llevaría a los afectados a tener que abonar cantidades muy superiores a la media real que abonan la media de clientes hipotecarios.

Si continuamos con el ejemplo, si la entidad Banco Pichincha España incrementará un 1% el tipo medio de interés en los nuevos préstamos durante un determinado mes, el IRPH se incrementaría 0,5%, lo que significaría que un incremento del 1% en una entidad con una cuota de préstamos hipotecarios de 51 millones lleva a incrementar 0,5% el tipo de interés de una entidad que posee una cuota de mercado hipotecario de 54.295 millones de euros. **¡Un escándalo!**

Desde las entidades se pretende hacernos creer que el consumidor que tiene referenciado su préstamo al tipo de interés IRPH está abonando unas cantidades razonables por constituir estas la media de lo que abonan el conjunto de clientes hipotecarios, sin embargo, **la realidad muestra que el IRPH, determinándose a través de una media simple que no resulta representativa del mercado hipotecario español.**

**5.-** El hecho de que el tipo de interés IRPH se determine a partir de una media simple de los datos remitidos por cada entidad contribuidora, conlleva, no solo que todas ellas conozcan y sean conscientes de su idéntico peso específico en un momento dado, sino, también, la incidencia que va a tener sobre el IPRH cualquier modificación de los diferenciales y/o de las comisiones que apliquen a sus nuevos clientes, de tal manera que, en el caso del IRPH Cajas, y teniendo en cuenta que eran 46 las entidades contribuidoras, cada una de ellas conocía que su peso específico era **1/46**, con arreglo a la siguiente fórmula ...

$$IRPH_{cajas} = \frac{\sum i_c}{n_c} = \sum \left( \frac{i_c}{n_c} \right)$$

$$IRPH_{cajas} = \sum_{c=1}^{46} \frac{i_c}{46} = \frac{i_1}{46} + \frac{i_2}{46} + \frac{i_3}{46} + \dots + \frac{i_{46}}{46}$$





## IRPH STOP GIPUZKOA

IRPHaren KALTEDUNEN GIPUZKOAKO ELKARTEA  
PLATAFORMA DE AFECTADOS POR EL IRPH DE GIPUZKOA

www.irphstop.plazan.net :: irphstop@gmail.com

.... y que, con el mismo razonamiento aritmético, el incremento experimentado por el IRPH Cajas iba a resultar la suma de los incrementos individuales de los tipos de interés TAE aportados por cada una de las entidades contribuidoras, divididos, cada uno de ellos, entre el número total de Cajas de Ahorro (46) ....

$$\Delta IRPH_{cajas} = \sum_{c=1}^{46} \frac{\Delta i_c}{46} = \frac{\Delta i_1}{46} + \frac{\Delta i_2}{46} + \frac{\Delta i_3}{46} + \dots + \frac{\Delta i_{46}}{46}$$

... es decir, cada Caja, entidad contribuidora, conocía, con **precisión aritmética**, que por cada punto que incrementaran el tipo medio TAE aplicado a sus nuevos clientes, el IRPH se incrementaría en **0,0217%**; que por cada dos puntos que incrementara su tipo medio TAE, el IRPH se incrementaría **0,0434%**; y que por cada tres puntos que lo hiciera; el IRPH se incrementaría en **0,0651%**.

**6.-** Ante la contundencia de este último razonamiento, las entidades contribuidoras responden que no resulta posible que una entidad modifique alegre y caprichosamente sus tipos de interés; que dichas oscilaciones guardan relación, en todo caso, con el mercado; que si alguna de ellas subiera sus diferenciales o comisiones de manera caprichosa u oportunista ello le penalizaría con una pérdida de mercado.

Pues bien ...

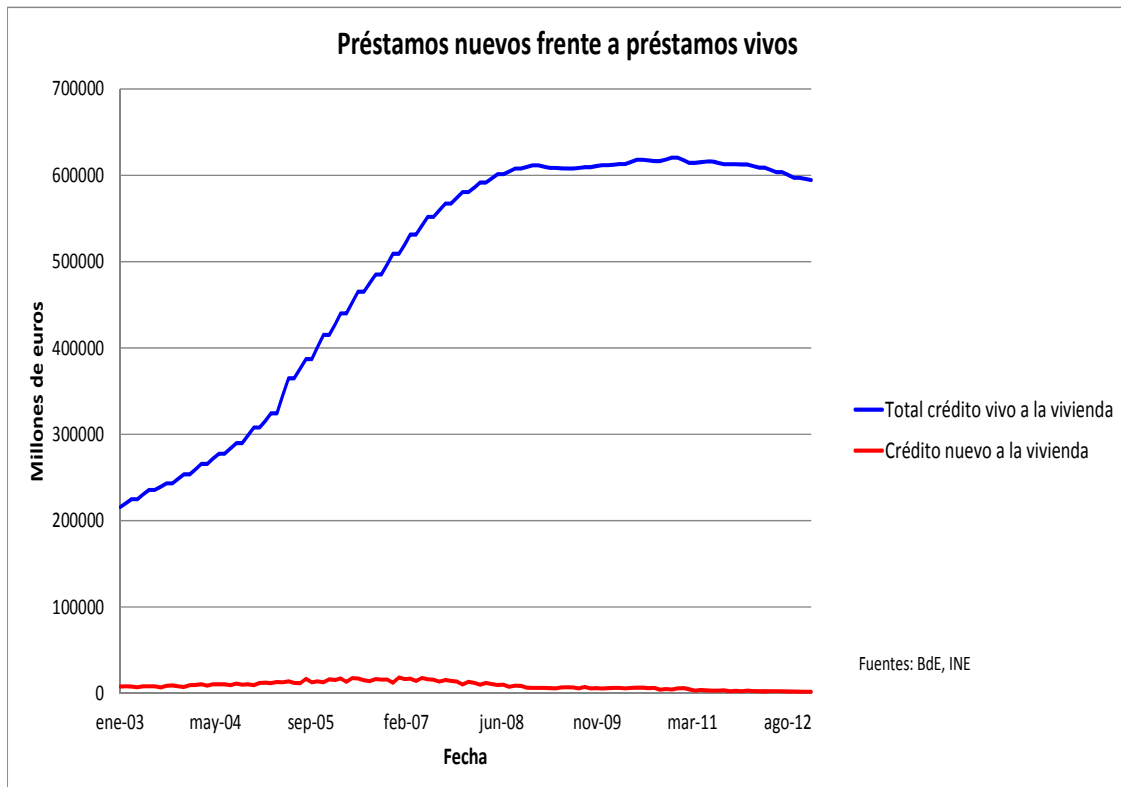
**6.1.-** Si acudimos a los datos trimestrales, **datos reales**, publicados en cumplimiento de lo establecido en la [Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España](#), observamos que, por ejemplo, en el caso de **Bankia**, las oscilaciones de los tipos medios de interés aplicados a sus clientes han sido absolutamente caprichosas ....

2013; 1 <sup>er</sup> trimestre	2013; 2 <sup>o</sup> trimestre	2013; 3 <sup>er</sup> trimestre	2013; 4 <sup>o</sup> trimestre	2014; 1 <sup>er</sup> trimestre	2014; 2 <sup>o</sup> trimestre	2014; 3 <sup>er</sup> trimestre	2014; 4 <sup>o</sup> trimestre
2,88 %	1,55 %	3,74 %	5,02 %	1,47 %	4,06 %	1,39 %	1,27 %

... inexplicables, y totalmente ajenas a la evolución del precio del dinero, lo que prueba que las entidades contribuidoras pueden incorporar a los contratos diferenciales y comisiones caprichosos, oportunistas, interesados, no negociados, en

su exclusivo interés, incrementado con ello las cuotas de cientos de miles de préstamos que en su día se refirieron al tipo de interés IRPH.

**6.2.-** Siendo teóricamente cierto que si una entidad contribuidora incrementa los tipos de interés o las comisiones de su oferta puede llegar a perder cuota de mercado, el siguiente gráfico nos muestra la relación entre los préstamos vivos y los nuevos préstamos concedidos para la adquisición de vivienda a fin de poder comprobar como les puede resultar muy rentable incrementar los tipos de interés y las comisiones de los nuevos préstamos, aún a costa de perder una cierta cuota de mercado, si con ello incrementan el tipo de interés IRPH de los cientos de miles de préstamos anteriores, previsión que pueden realizar con exactitud aritmética.



(Fuente: Datos del Banco de España y del Instituto Nacional de Estadística)

**7.-** Pero las entidades contribuidoras no solo pueden influir en el IRPH por la vía de incrementar sus tipos de interés, sino también por la vía de incrementar sus comisiones, pues habida cuenta de que los datos que remiten al Banco de España son tipos de interés TAE, es decir, tipos de interés incrementados con la media de comisiones que la operación ha generado, el incremento de las comisiones

impuestas a los nuevos clientes, por ejemplo el incremento de la comisión de apertura, tendrá un reflejo directo, predecible y concreto, en el IRPH que aplican a cientos de miles de préstamos anteriores.

**8.-** En conclusión, no cabe negar la existencia de una incidencia concreta, precisa, predecible, aritmética, del profesional en la determinación del IRPH que posteriormente aplicará al consumidor como tipo de interés en su préstamo hipotecario, al punto de que cabe establecer una fórmula aritmética que relaciona individual y directamente el comportamiento de cada entidad contribuidora con la evolución del tipo de interés IRPH, siendo el “**coeficiente de proporcionalidad directa**”  $1/n$ , y siendo “**n**” el número de entidades contribuidoras.

$$\Delta \text{IRPH} = \frac{\Delta_{\text{Entidad contribuidora}}}{n^{\circ} \text{ de entidades contribuidoras}}$$

**9.-** Ello ha llevado a que las entidades contribuidoras hayan podido reconducir los perjuicios que la inesperada bajada de tipos de interés hubieran supuesto en su previsión de beneficios, con el consiguiente perjuicio del consumidor, que no ha podido beneficiarse de los mínimos históricos que registra el Euribor.

Y así, hemos podido observar como en tanto que en los últimos tres años el valor del Euribor descendía, mes a mes, hasta alcanzar mínimos históricos, el tipo de interés IRPH Cajas experimentaba continuos incrementos gracias a los incrementos en los intereses y en las comisiones suscritos en los nuevos préstamos, como se aprecia en el gráfico siguiente ....



(Fuente: Datos del Banco de España y del Instituto Nacional de Estadística)

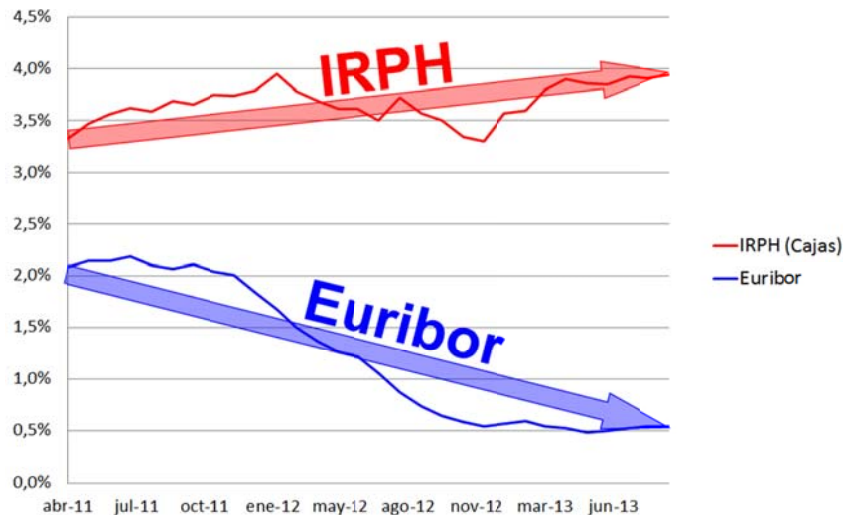


## IRPH STOP GIPUZKOA

IRPHaren KALTEDUNEN GIPUZKOAKO ELKARTEA  
PLATAFORMA DE AFECTADOS POR EL IRPH DE GIPUZKOA

www.irphstop.plazan.net :: irphstop@gmail.com

.... donde se observa el desigual discurrir de ambos tipos de interés, un discurrir desigual que únicamente cabe entender por la participación de las propias entidades en la confección del tipo de interés IRPH a través del incremento de diferenciales y/o comisiones ....



**10.-** Es por ello que consideramos que esta conducta de las entidades contribuidoras tiene acogida en el [artículo 3.1 de la Directiva 93/13/CEE, sobre cláusulas abusivas en los contratos suscritos por consumidores](#), pues supone que el profesional, con su comportamiento, puede influir en su beneficio en uno de los elementos del contrato cual es el interés remuneratorio.

Y en ese sentido se han manifestado Juzgados Mercantiles como el de Donostia – San Sebastián (hasta 39 sentencias de nulidad en tres meses), Guadalajara, o Barcelona, así como Juzgados de Instancia como Azpeitia, Almería o Collado Villalba, donde el juzgador ha considerado nula por abusiva la cláusula que imponía este tipo de interés.

**11.-** Se trata igualmente de un tipo de interés que, **en principio**, no tendría acogida en el actual borrador del [Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los índices utilizados como referencia en los instrumentos financieros y los contratos financieros](#), pues ...

- Supone un **conflicto de intereses intrínseco** que la propia entidad contribuidora imponga un tipo de interés que se determina a partir de los datos que ella misma aporta, datos que son el reflejo de su propia conducta y respecto de los que en nada puede influir el consumidor.
- No resulta representativo del mercado hipotecario español.
- No es posible conocer los datos que se utilizan en su determinación.



## IRPH STOP GIPUZKOA

IRPHaren KALTEDUNEN GIPUZKOAKO ELKARTEA  
PLATAFORMA DE AFECTADOS POR EL IRPH DE GIPUZKOA

www.irphstop.plazan.net :: irphstop@gmail.com

Y hemos dicho **en principio** porque **si los tipos de interés elaborados por los Bancos Centrales van a quedar excluidos de las exigencias del nuevo Reglamento, tal y como se recoge en el borrador, el tipo de interés IRPH conseguiría continuar blindado a todo tipo de controles y empobreciendo a los deudores y sus familias.**

**12.-** Por tanto, solicitamos de esta Comisión que, **en atención al más de un millón trescientos mil préstamos hipotecarios referidos a este índice**, se pronuncie sobre si **la imposición por una entidad contribuidora de este tipo de interés resulta contraria a la [Directiva 93/13/CEE, de cláusulas abusivas en los contratos suscritos por consumidores](#), y, en consecuencia, a los objetivos de mejora de la calidad de vida de los ciudadanos de la UE.**

**13.-** Finalmente, y en relación a la calidad de vida de los ciudadanos comunitarios, y concretamente de los ciudadanos del estado español, un estudio comparativo, relativamente sencillo, nos permite apreciar la existencia de una diferencia del orden de **200 a 300 euros por cuota mensual** entre los préstamos referidos al tipo de interés IRPH en relación con préstamos contemporáneos de igual cuantía pero referidos a otros índices igualmente oficiales en el momento de la contratación e incrementados en los diferenciales habituales en aquél momento.

La consecuencia de la aplicación de este tipo de interés, el IRPH, especialmente en el delicado momento económico que vive el estado español, constituye una constatada dificultad para que los cientos de miles de familias afectadas puedan hacer frente al pago comprometido.

Esta dificultad está suponiendo que, en tanto que muchas familias deben dedicar un elevado porcentaje de sus ingresos al pago de la cuota hipotecaria comprometida, lo que trae en consecuencias privaciones trascendentes en relación con alimentos, vestido, cultura, o medicamentos, otras no pueden hacer frente al pago en fecha, originándose una espiral de deuda incrementada por intereses de demora habitualmente abusivos (por encima del 17%), comisiones, y otros gastos, que generan, en poco tiempo, las condiciones para que la entidad solicite el vencimiento anticipado del préstamo, y, en consecuencia, se inicie el camino de la ejecución hipotecaria, la subasta de la vivienda familiar y el lanzamiento (desahucio) del deudor y su familia.

De esta manera, familias que pudiendo hacer frente a una parte importante de la cuota comprometida, no pueden satisfacer su totalidad por el sobre costo que supone la aplicación de este controvertido índice, lo que nos lleva a afirmar, sin ningún género de dudas, que el tipo de interés IRPH es una de las llaves que, en España, abre la puerta al desahucio y al sufrimiento de cientos de miles de familias.

**Muchas gracias.**

