



LA PROTECCIÓ  
DELS AFECTATS  
PER L'ÍNDEX DE  
REFERÈNCIA DE  
PRÉSTECES  
HIPOTECARIS  
SETEMBRE 2015

SÍNDIC

EL DEFENSOR  
DE LES  
PERSONES



LA PROTECCIÓ DELS  
AFECTATS PER L'ÍN-  
DEX DE REFERÈNCIA  
DE PRÉSTECES  
HIPOTECARIS

SÍNDIC

EL DEFENSOR  
DE LES  
PERSONES

Síndic de Greuges de Catalunya

1a edició: Setembre de 2015

La protecció dels afectats per l'índex de referència de préstecs hipotecaris

Maquetació: Síndic de Greuges

Imprès sobre paper ecològic

Disseny original: America Sanchez

Foto portada: © Síndic de Greuges de Catalunya

# ÍNDEX

<b>1. INTRODUCCIÓ</b> .....	5
<b>2. ANTECEDENTS: CONCEPTE DE L'IRPH, NORMATIVA APLICABLE I SITUACIÓ ACTUAL</b> .....	7
<b>3. PROBLEMÀTICA PLANTEJADA</b> .....	11
<b>4. CONCLUSIONS: RECOMANACIONS I SUGGERIMENTS</b> .....	13
<b>ANNEX: INFORME LLIURAT PER LA PAH DE SANT CUGAT I TERRASSA</b> .....	15



## 1. INTRODUCCIÓ

Representants de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (en endavant PAH) es van adreçar al Síndic de Greuges per plantejar la situació de les persones que havien contractat préstecs hipotecaris en què el preu s'havia determinat mitjançant l'índex de referència de préstecs hipotecaris (en endavant IRPH). Atès que, en vista de la normativa europea sobre tipus de referència i de protecció del consumidor, aquest índex oferia dubtes raonables sobre la seva legalitat, i tenint en compte que afectava directament el dret a un habitatge, reconegut en la Constitució i en l'Estatut, la PAH va sol·licitar la intervenció del Síndic.

En aquest sentit, i per demostrar que la publicitat de les entitats amb relació a les hipotèques amb IRPH va ser enganyosa, la PAH de Sant Cugat i Terrassa aporta el seu estudi, validat per professors de quatre universitats diferents, que s'adjunta com a annex. En el seu informe explica que els fullets de les entitats anunciaven un índex "més estable que l'euríbor" i "amb garanties" per als contractants de préstecs hipotecaris, i asseguraven que les quotes mensuals presentarien menys variacions. Aquesta publicitat va ser posada a disposició del públic de manera reiterada durant gairebé una dècada, tal com mostra l'estudi, que recull publicacions bancàries dels anys 2003, 2008 i 2012. En l'estudi aportat, que analitza l'evolució de l'IRPH des de l'any 1999 fins al 2013, s'observa que l'IRPH va ser sempre superior o molt superior a l'euríbor, en cap moment inferior ni tampoc estable. Arran d'aquesta observació, es pot deduir que l'anunciada garantia d'estabilitat mai no es va complir.

Amb relació a aquest assumpte, el 9 de juliol de 2015, el Ple del Parlament va aprovar la Moció subsegüent a la interpell·lació al Govern sobre les actuacions previstes en favor dels afectats per l'IRPH. Mitjançant aquesta moció, el Parlament insta el Govern, entre altres mesures, a:

a) Negociar amb les entitats financeres que operen a Catalunya que ofereixin a tots els clients afectats per l'IRPH unes condicions mínimes consistents en l'euríbor més un diferencial, com a màxim d'un punt, i que els retornin les quantitats cobrades indegudament amb l'aplicació d'aquest índex; establir vies de mediació i arbitratge en les reclamacions

dels clients i exercir la potestat sancionadora en matèria de consum, de restitució de quantitats percebudes indegudament i rescabament de danys i perjudicis.

b) Informar els consumidors per mitjà de l'Agència Catalana de Consum.

d) Reclamar al Govern de l'Estat que, abans de finalitzar l'actual període de sessions, modifiqui la disposició addicional quinzena de la Llei 14/2013 i determini l'euríbor més un diferencial, d'un punt com a màxim, com a índex de substitució aplicable.

e) Supervisar amb el Banc d'Espanya les revisions de contractes per evitar que s'apliquin tipus injustos o desproporcionats.

Així mateix, l'Agència Catalana de Consum, mitjançant un avís, informa en el seu web sobre què és l'IRPH i indica als afectats que van subscriure una hipoteca amb aquest índex i que se sentin perjudicats per la seva substitució per l'aplicació de la disposició addicional quinzena de la Llei 14/2013 on han d'adreçar la seva reclamació.

L'Estatut d'autonomia de Catalunya determina que "les persones, en llur condició de consumidores i usuàries de béns i de serveis, tenen dret a una informació veraç i entenedora sobre les característiques i els preus dels productes i dels serveis" (article 28). També assenjala que "els poders públics han de garantir tant la protecció de la salut, la seguretat i la defensa dels drets i els interessos legítims dels consumidors i usuaris, com l'existència d'instruments de mediació i arbitratge en matèria de consum" (article 49).

El Codi de consum de Catalunya inclou els serveis financers i d'assegurances entre els serveis bàsics, definits com a serveis de caràcter essencial i necessaris per a la vida quotidiana o que tenen un ús generalitzat entre les persones consumidores. A més, el Codi també remarca que "les persones consumidores tenen dret a la protecció de llurs legítims interessos econòmics i socials, a la protecció jurídica, administrativa i tècnica i a la informació".

Per tot això, el Síndic ha considerat convenient actuar d'ofici en aquest assumpte i adreçar diversos suggeriments i recomanacions als poders públics implicats.





## 2. ANTECEDENTS: CONCEPTE D'IRPH, NORMATIVA APLICABLE I SITUACIÓ ACTUAL

Fins a l'any 2013, per determinar els interessos dels préstecs hipotecaris, les entitats de crèdit utilitzaven majorment els índexs variables següents:

- L'EURIBOR, que és l'índex més conegut, representa el tipus a què les entitats financeres formalitzen els préstecs de diner entre si en la zona del mercat interbancari de la moneda europea.

- El CECA, creat per la Confederació Espanyola de Caixes d'Estalvi (CECA), en què s'utilitza una mitjana de dues classes de valors: els préstecs personals i els préstecs hipotecaris formalitzats a les caixes d'estalvis.

- L'índex de referència de préstecs hipotecaris (IRPH).

Segons l'annex VIII de la Circular 8/1990, de 7 de setembre, del Banc d'Espanya, sobre transparència de les operacions i protecció de la clientela, és el tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys: "Es defineix com la mitjana simple dels tipus d'interès mitjans ponderats pels principals de les operacions de préstec amb garantia hipotecària de termini igual o superior a tres anys per a l'adquisició d'habitatge lliure que hagin estat iniciats o renovats el mes al qual es refereix l'índex". Hi havia tres tipus d'IPH segons si les dades provenien dels préstecs concedits pels bancs, les caixes d'estalvis o pel conjunt de bancs i de caixes d'estalvis, anomenat d'entitats.

La fórmula és la següent:

$$I = \sum i/n$$

En què:

I= és la mitjana dels tipus d'interès mitjans ponderats de bancs, caixes d'estalvis o d'entitats.

i= és el tipus mitjà ponderat dels préstecs de cada banc, caixa d'estalvis o d'entitat. Aquests tipus d'interès són TAE, és a dir, inclouen tot el cost efectiu dels préstecs.

n= és el nombre d'entitats declarants.

Tots els bancs i les caixes d'estalvis havien de presentar mensualment al Banc d'Espanya, durant els primers quinze dies de cada mes, informació sobre els tipus d'interès mitjans ponderats de determinades operacions efectuades a Espanya amb el sector privat resident a Espanya, en euros, que haguessin estat iniciades o renovades durant el mes anterior. Amb aquesta informació, el Banc d'Espanya havia de confeccionar i publicar els IRPH (Norma segona Circular 4/2002, de 25 de juny).

Arran de la normativa europea que des del 2009 té com a objectiu assegurar que els IRPH no estiguin subjectes a manipulacions interessades i reflecteixin l'economia real, es van suprimir l'IRPH bancs i l'IRPH caixes.

En aquest sentit, l'Ordre EHA/2899/2011 determina en l'article 26 que, en el cas de préstecs concedits a tipus d'interès variable, les entitats de crèdit només poden utilitzar com a tipus de referència els que:

a) Hagin estat calculats a cost de mercat i no siguin susceptibles d'influència per les mateixes entitats en virtut d'acords o de pràctiques conscientment paral·leles amb altres entitats.

b) Que les dades que serveixen de base als índexs siguin agregades d'acord amb un procediment matemàtic objectiu.

El mateix article preveu, a favor del consumidor, que en el cas de préstecs en què el preu es calcula amb un tipus d'interès variable, s'ha d'adjuntar en un document separat una referència a les quotes periòdiques que hauria de satisfer el client en diferents escenaris d'evolució de l'índex. Així, s'han de presentar, pel cap baix, tres quotes d'amortització, calculades mitjançant els nivells màxims, mitjans i mínims dels tipus de referència durant els últims quinze anys.

L'article 27 de l'Ordre EHA/2899/2011 assenyala quins són els tipus oficials que el Banc d'Espanya haurà de publicar mensualment:

a) El tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys, per adquirir habitatge

lliure, concedits per les entitats de crèdit a Espanya.

b) El tipus mitjà dels préstecs hipotecaris entre un i cinc anys, per adquirir habitatge lliure, concedits per les entitats de crèdit en la zona euro.

c) El tipus de rendiment intern en el mercat secundari del deute públic a termini entre dos i sis anys.

d) La referència interbancària a un any (EURIBOR).

e) La permuta d'interessos/Interest Rate Swap (IRS) a cinc anys.

f) El MIBOR, només per als préstecs hipotecaris formalitzats abans de l'1 de gener de 2000.

El càlcul d'aquests tipus d'interès es fa segons el procediment fixat mitjançant la circular del Banc d'Espanya.

Com a règim transitori, aquesta ordre establia que el Banc d'Espanya continuaria publicant mensualment els IRPH de bancs, caixes d'estalvi i el tipus actiu de referència de les caixes d'estalvi, mentre no desapareguessin totalment. Aquesta desaparició completa es preveia en la disposició transitòria única de l'Ordre en el termini d'un any d'haver entrat en vigor, "sempre que en aquest termini s'hagués establert el règim de transició corresponent per als préstecs afectats".

El Govern espanyol no va regular aquest règim transitori fins a la Llei 14/2013, de 27 de setembre, de suport als emprenedors i la seva internalització. La disposició addicional quinzena d'aquesta llei assenjala textualment:

"Disposició addicional quinzena. Règim de transició per a la desaparició d'índexs o tipus d'interès de referència"

1. Amb efectes des de l'1 de novembre de 2013, el Banc d'Espanya deixa de publicar a la seu electrònica i es produeix la desaparició completa dels següents índexs oficials aplicables als préstecs o crèdits hipotecaris de conformitat amb la legislació vigent:

a) Tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys, per a l'adquisició d'habitatge, concedits pels bancs.

b) Tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys, per a l'adquisició d'habitatge, concedits per les caixes d'estalvis.

c) Tipus actiu de referència de les caixes d'estalvis.

2. Les referències als tipus que preveu l'apartat anterior han de ser substituïdes, amb efectes des de la següent revisió dels tipus aplicables, pel tipus o índex de referència substitutiu previst en el contracte.

3. En cas que no hi hagi tipus o índex de referència previst en el contracte o en cas que aquest sigui algun dels índexs o tipus que desapareixen, la substitució s'ha de fer pel tipus d'interès oficial denominat «tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys, per a l'adquisició d'habitatge, concedits per les entitats de crèdit a Espanya» aplicant-hi un diferencial equivalent a la mitjana aritmètica de les diferències entre el tipus que desapareix i l'esmentat anteriorment, calculades amb les dades disponibles entre la data d'atorgament del contracte i la data en la qual efectivament es produeix la substitució del tipus. La substitució dels tipus de conformitat amb el que preveu aquest apartat implica la novació automàtica del contracte sense que suposi una alteració o pèrdua del rang de la hipoteca inscrita.

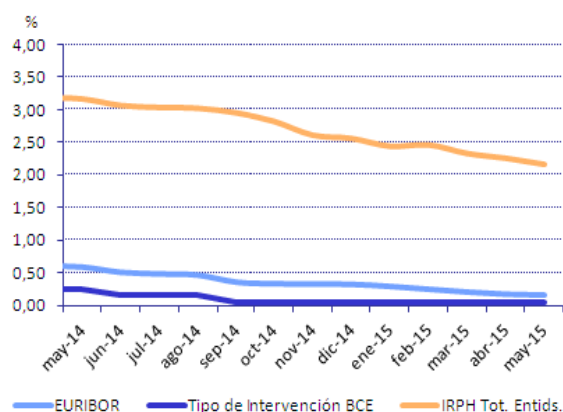
4. Les parts no tenen acció per reclamar la modificació, alteració unilateral o extinció del préstec o crèdit com a contrapartida de l'aplicació del que estableix aquesta disposició."

És a dir, actualment continua existint i aplicant-se l'IRPH entitats, que es calcula amb la fórmula exposada més amunt. A més, aquest índex s'ha convertit en l'índex de substitució per als préstecs hipotecaris en què es va pactar l'IRPH bancs o caixes.

Actualment, les hipoteques en què es va pactar l'euríbor com a índex de substitució gaudeixen de millors condicions davant d'aquelles el preu de les quals es calcula

amb l'IRPH entitats. Si bé és cert que els índexs de referència poden registrar variacions d'acord amb les vicissituds dels paràmetres que han servit per determinar-los, els préstecs que continuen vinculats a un IRPH resulten substancialment més cars.

Segons les dades de l'Associació Hipotecària Espanyola, el mes de maig de 2015 el valor de l'euríbor era de 0,65 mentre que el de l'IRPH entitats era de 2,156.



Hi ha entitats que actualment ofereixen hipoteques a l'euríbor més un diferencial d'1,25. En aquests casos seria un interès total a voltant d'un 2 o un 2,5. A la pràctica, el diferencial aplicat és més o menys alt a raó de l'evolució de l'euríbor. Tanmateix, aquest raonament no s'aplica a l'IRPH, en què el diferencial sempre s'ha mantingut a l'alça. Així mateix, cal assenyalar que en el cas de l'aplicació del règim transitori previst per la disposició addicional quinzena de la Llei d'emprenedors, el càlcul del diferencial és extraordinàriament complex i de comprensió difícil per al consumidor.

Si bé hi ha entitats que, davant la reclamació dels consumidors que han reaccionat a l'increment de la quota de la hipoteca, s'han avingut a negociar el preu de les hipoteques afectades per la desaparició dels índexs de referència esmentats, ho han fet amb les condicions següents:

- de manera confidencial, cas per cas;
- moltes vegades a canvi de l'adquisició d'altres productes bancaris;
- carregant al client les despeses de la novació dels contractes hipotecaris;
- i, en algun cas, el diferencial que s'ha aplicat a l'euríbor és superior a aquell que s'utilitza en cas de nous contractes, més semblant al diferencial de l'IRPH.

S'ha de tenir en compte que, avui dia, la possibilitat dels consumidors de negociar un préstec hipotecari pel mateix habitatge amb una altra entitat és inexistente. A conseqüència del decrement del valor dels habitatges afectats, les entitats no estan disposades a atorgar hipoteques noves sobre habitatges devaluats. Així doncs, l'entitat prestadora no té competència en el mercat hipotecari i pot imposar les seves condicions.

El problema és important, ja que, segons les dades facilitades en la presentació de la Moció subsegüent a la interpel·lació al Govern, sobre les actuacions previstes a favor dels afectats per l'IRPH, més d'un milió d'hipoteques concedides en el conjunt de l'Estat, de les quals més d'una tercera part correspon a Catalunya, utilitzen aquest tipus de referència. Per tant, el nombre d'afectats pel règim transitori de la Llei 14/2013, de 27 de setembre, és molt considerable. En un moment com l'actual, la quantia de l'interès de les hipoteques pot ser el factor que determini la pèrdua de l'habitatge de les persones que s'han vist afectades per una disminució d'ingressos a conseqüència de la crisi econòmica.

D'altra banda, ultra les sentències del Tribunal Suprem sobre transparència de les clàusules de les condicions generals dels contractes, en concret pel que fa a l'IRPH caixes, hi ha nombroses sentències que han declarat nul aquest índex de referència.



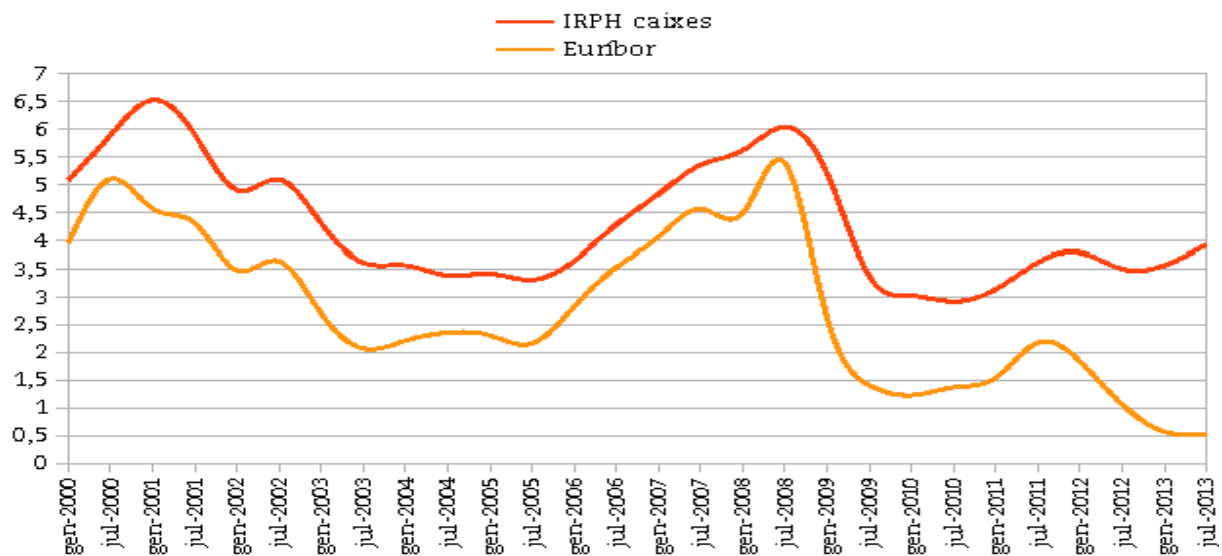
### 3. PROBLEMÀTICA PLANTEJADA

1) La possible vulneració dels drets del consumidor en la negociació de les hipoteques a tipus d'interès IRPH:

- Perquè la informació podia ser enganyosa: l'IRPH era ofert per les entitats de crèdit com un preu més estable que l'euríbor, que podia registrar més variacions.

Consegüentment, l'IRPH es venia com un índex que no podia pujar ni baixar tant com l'euríbor. Tanmateix, si s'analitza l'evolució de l'euríbor i de l'IRPH d'acord amb les publicacions oficials del Banc d'Espanya, es conclou que l'IRPH sempre es va mantenir per sobre de l'euríbor, amb una diferència que pot anar d'un punt a tres, com es pot apreciar en la gràfica següent, amb dades extretes del Banc d'Espanya:

Evolució IRPH caixes i euríbor de gener 2000 a juliol 2013



Dades Banc d'Espanya

- Perquè no es posava a l'abast del consumidor informació real sobre el cost de la hipoteca i la influència que tenien les entitats a l'hora de determinar-la. Aquesta informació havia de permetre fer la comparativa amb el cost de les hipoteques amb altres índexs de referència, com ara l'euríbor.

- Perquè l'IRPH és influenciable pel comportament de les entitats. Segons es desprèn de les respostes del Banc d'Espanya al plec de preguntes a l'interrogatori per escrit en el procediment en tramitació davant el Jutjat mercantil número 1 de Burgos, en el judici ordinari 81/2014:

- es calculava a partir de les dades facilitades per les mateixes caixes cada mes;

- es tractava d'una mitjana simple en què totes les caixes tenien el mateix pes específic, amb independència del volum de préstecs concedits; en conseqüència, si una caixa, per haver incrementat un mes els tipus d'interès o les comissions, perdia quota de mercat, no variava la seva representativitat en l'IRPH;

- si disminuïa el nombre de caixes, s'incrementava el pes específic de cadascuna;

- s'hi reflectia qualsevol increment que qualsevol de les caixes pogués declarar un mes, és a dir, que qualsevol caixa podia influir en el resultat de l'IRPH de les caixes incrementant els interessos que aplicava;

- el tipus declarat era el TAE, és a dir, incloïa les comissions; per tant, els tipus

d'interès declarats representaven el cost total dels crèdits.

Perquè el seu càlcul no és transparent en tant que les dades facilitades per les entitats, a partir de les quals el Banc d'Espanya calcula l'IRPH, no són públiques i, per tant, els consumidors no poden verificar-lo.

- Perquè els IRPH van ser calculats a partir de tipus TAE i que, per tant, incloïen tipus declarats nuls com ara les clàusules sòl o d'arrodoniment a l'alça.

2) El fet que l'IRPH entitats, que ha subsistit davant els altres dos índexs desapareguts, presenti els seus mateixos defectes.

3) Finalment, també es podria considerar si la disposició addicional quinzena de la Llei 14/2013, de 27 de setembre, de suport als emprenedors i la seva internalització, en tant que afecta una condició general del contracte i n'imposa una novació automàtica, vulnera el principi d'autonomia de la voluntat de l'article 1354 del Codi civil, que reconeix a les parts d'un contracte la llibertat per determinar-ne el contingut, sempre que no sigui contrari a la llei.



#### 4. CONCLUSIONS: RECOMANACIONS I SUGGERIMENTS

##### La informació sobre els productes bancaris i financers ha de ser efectiva

El Síndic ja ha remarcat en diverses ocasions el desequilibri existent entre les parts que intervenen en la contractació dels productes financers o bancaris. D'una banda, per la impossibilitat real i efectiva de negociar-ne les condicions; d'altra banda, per la tecnicitat i l'especificitat del llenguatge i dels conceptes que empren les entitats per descriure aquests productes.

No es tracta només d'informar a bastament sobre les condicions d'un préstec hipotecari, sinó que aquesta informació ha de ser comprensible, de manera que el consumidor entengui de forma clara les conseqüències que es derivaran de la seva signatura. Així mateix, aquesta informació li ha de permetre comparar, de manera gràfica si pot ser, les condicions alternatives que pugui trobar en el mercat. Les entitats bancàries i financeres s'han d'esforçar perquè el llenguatge amb què s'expressa la publicitat i el que empra el personal que comercialitza els productes sigui l'adequat perquè les persones tinguin una comprensió real de l'oferta. En aquest sentit, el Síndic ja es va pronunciar amb relació a les participacions preferents.

##### La informació ha de ser ajustada a la realitat del producte

S'ha d'evitar com a mala praxi bancària induir les persones a subscriure condicions a còpia de publicitar qualitats dels productes que o bé no existeixen o bé només responen parcialment i de manera esbiaixada a les seves característiques.

En aquest sentit, respecte de la publicitat recollida en l'informe elaborat per la PAH de Sant Cugat i Terrassa cal destacar que:

- L'IRPH no és estable, en el sentit en què ho defineix el *Diccionari de la Llengua Catalana de l'Institut d'Estudis Catalans* ("fermament establert, que no es mou de lloc o canvia de posició fàcilment"). L'IRPH sempre ha registrat variacions. L'únic preu estable és l'interès fix.

- L'IRPH mai ha estat per sota de l'euríbor quan aquest ha pujat; en conseqüència, no és real l'avantatge que podia suposar per als interessos dels clients.

##### Els organismes que supervisen el sector bancari han de garantir la defensa dels drets dels ciutadans

El Banc d'Espanya, d'una banda, ha de vetllar perquè els índexs de referència siguin fiables i sòlids, és a dir, que no siguin fruit de posicions de privilegi i de manipulació de dades, sinó que reflecteixin l'economia real. En aquest sentit, caldria que es plantegés retirar l'IRPH d'entitats com a tipus oficial, atesos els dubtes raonables quant a la legalitat de l'IRPH com a índex de referència. Així mateix, el Síndic recomana que, en el cas que ho demanin les persones interessades, les hipoteques pactades amb l'IRPH siguin renegociades amb índexs més ajustats als índexs actuals del mercat.

D'altra banda, ha de garantir que les persones comprenguin les condicions en què les entitats bancàries i financeres ofereixen els seus productes. Així, respecte dels préstecs hipotecaris, s'han de facilitar, de manera clara i comprensible, dades que permetin a les persones concretar quin preu hauran de pagar per la hipoteca en diversos escenaris possibles, i també el càlcul de la quota i l'índex de referència.

El Departament d'Economia i Coneixement ha de participar a l'hora de garantir els drets dels consumidors davant les entitats bancàries en exercici de les competències que els articles 120 i 126 de l'Estatut atribueixen a la Generalitat de Catalunya

##### Més implicació de l'Agència Catalana de Consum en la informació i la defensa de les persones davant les entitats bancàries i financeres

El Codi de consum de Catalunya assenyala que "les persones consumidores tenen dret a la protecció de llurs legítims interessos econòmics i socials, a la protecció jurídica, administrativa i tècnica i a la informació". Aquesta protecció s'encarrega, essencialment, a l'Agència Catalana del Consum, que té assignades totes les competències que corresponen a la Generalitat en matèria de

consum en virtut de la Constitució i l'Estatut d'autonomia. En conseqüència, li corresponen la informació, la formació, l'educació, l'assessorament, la mediació, l'arbitratge, la inspecció i el control de la disciplina de mercat, la difusió, el foment, les relacions institucionals i la defensa dels drets de les persones en l'àmbit del consum.

Ateses aquestes competències, el Síndic considera insuficient l'actuació duta a terme fins ara per l'Agència de Catalana de Consum en aquest assumpte i li suggereix que:

a) assessori directament les persones interessades;

b) accepti i tramiti les seves reclamacions;

c) intervingui davant les entitats creditores per negociar o arbitrar índexs més ajustats als índexs actuals del mercat, com la seva reconversió a l'Euríbor;

d) inspeccioni l'actuació de les entitats i, si la considera constitutiva d'una infracció administrativa, imposi les sancions corresponents.

El Síndic recomana al Parlament de Catalunya que insti l'Estat a modificar la disposició addicional quinzena de la Llei 14/2013, de 27 de setembre, de suport als emprenedors i la seva internalització, en el sentit de determinar com a tipus de substitució l'euríbor més el diferencial actual de mercat o bé de derogar la novació automàtica dels préstecs i permetre la negociació individual de l'índex de referència de substitució.



# ANNEX

**Informe lliurat per la PAH de Sant Cugat i Terrassa**

# Informe sobre publicidad bancaria y estabilidad del IRPH (2003-2012)

---

Autor: Guillermo Bou Bauzá

Fecha: junio, 2015

Contenido: Estudio de estabilidad del IRPH, del Euribor y de la publicidad de dos entidades bancarias en los años 2003, 2008 y 2012.

Documentos de prueba: Actas notariales de los folletos descargados de la red y datos a disposición del público publicados por el Banco de España.

## Análisis del folleto número 1

El folleto número 1 es la “GUIA PRÁCTICA PARA ELEGIR CASA E HIPOTECA” de “la Caixa”, publicado en febrero de 2003. En dos lugares de la Guía de “la Caixa” podemos leer, refiriéndose al IRPH:

“Índice de referencia:

IRPH cajas (índice de referencia de préstamos hipotecarios del conjunto de las cajas de ahorros). Es un índice reconocido y publicado por el Banco de España y uno de los índices históricamente menos oscilantes del mercado. Atendiendo a estas ventajas, “la Caixa” le recomienda indexar su hipoteca al IRPH cajas.” (Página 20)

“Sea cual sea la modalidad que usted elija, en “la Caixa” le recomendamos:

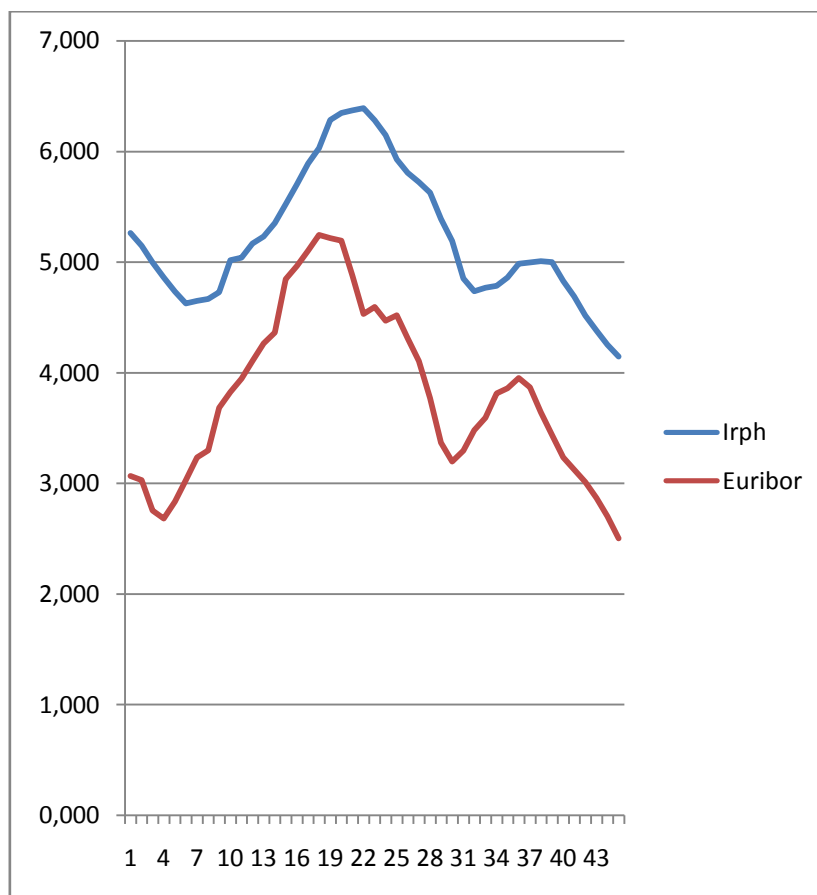
1. Indexar su hipoteca al índice IRPH cajas, ya que:

Es un índice recomendado por el Banco de España

Es uno de los más estables y representativos del mercado hipotecario

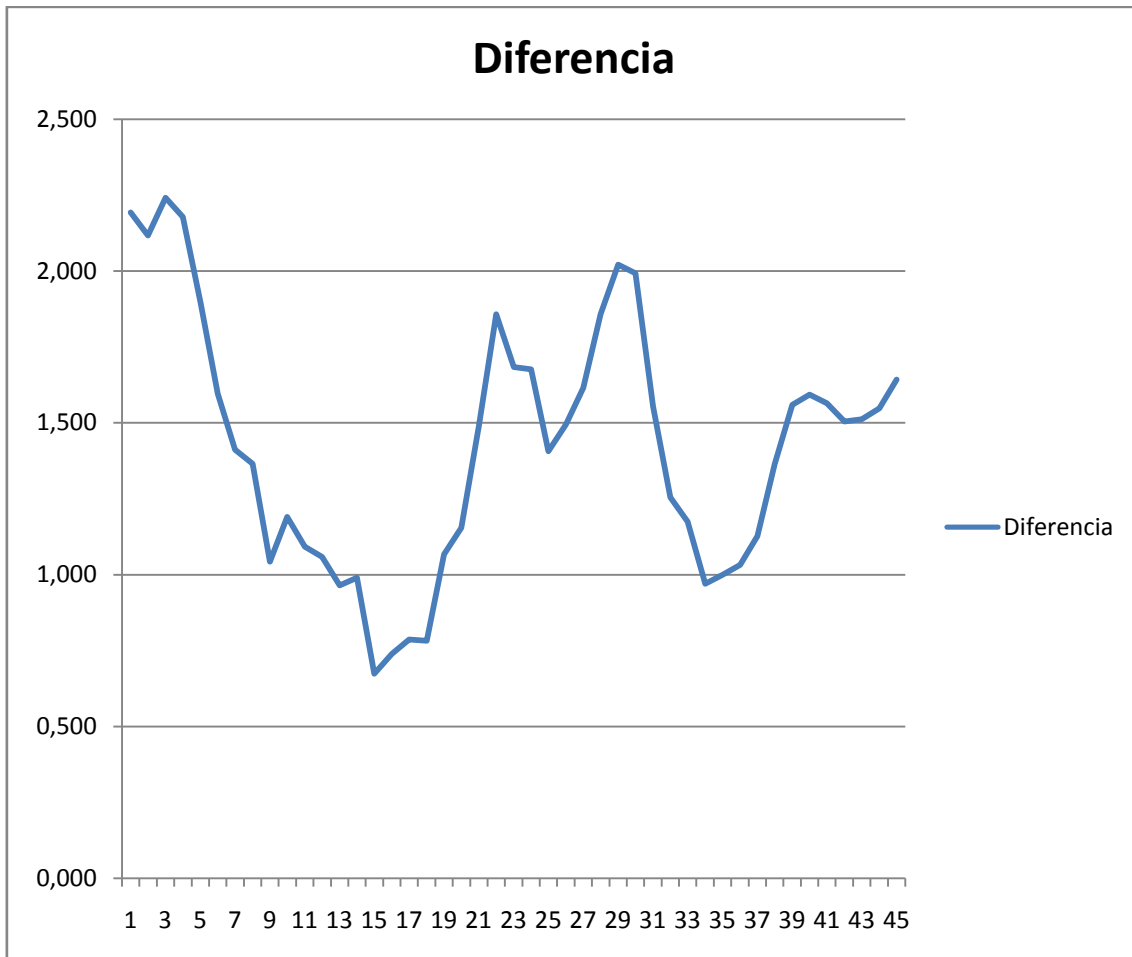
Le proporciona garantía y estabilidad” (Página 41)

En el momento de la publicación de dicha guía, atendiendo a la tabla de datos de IRPH y Euribor facilitada por el Banco de España, la gráfica resultante es la siguiente:



## Apreciación de estabilidad y análisis de las diferencias

Como puede verse en la figura anterior, la gráfica azul (IRPH) está siempre más alta que la gráfica roja (Euribor). Si elaboramos la gráfica de la diferencia entre ambos índices, el resultado es:



Sobre dicha diferencia, podemos observar:

- De los 44 meses de datos recogidos (desde enero de 1999 a febrero de 2003) el IRPH mantiene normalmente una diferencia de más de 1 punto sobre el Euribor, habiendo llegado a superar los dos puntos en dos ocasiones, y la barrera de un punto y medio en una parte considerable de la muestra de datos.
- Dicha diferencia sólo ha sido inferior a un punto en 8 de los 44 meses, que se detallan a continuación:

2000-Marzo	5,231	4,267	0,964
2000-Abril	5,353	4,364	0,989
2000-Mayo	5,522	4,849	0,673
2000-Junio	5,703	4,965	0,738
2000-Julio	5,891	5,105	0,786

2000-Agosto	6,029	5,247	0,782
2002-Marzo	4,785	3,816	0,969
2002-Abril	4,86	3,861	0,999

Puede decirse, por tanto, en relación a la publicidad de “la Caixa” lo siguiente:

- a) Las dos gráficas presentan una evolución general prácticamente paralela con una estabilidad de los dos índices aproximadamente igual, a juzgar por la gráfica global en el período estudiado.
- b) En todo caso, si asumimos que el IRPH es más estable que el Euribor, la lectura matemática correcta es que hay un fenómeno, IRPH, que mantiene valores elevados y relativamente estables y, por debajo de él, existe otro fenómeno, Euribor, que presenta inestabilidades por lo general a la baja, es decir, en dos momentos de la gráfica baja respecto al IRPH llegando a diferencias de 1,857 y 2,021 puntos por debajo (Enero, 2001 y Octubre, 2001 respectivamente).
- c) Es incomprensible y carente de toda lógica que, como dice el folleto, pueda ser más ventajoso para un cliente contratar un índice alto y estable en vez de uno más bajo y con inestabilidades a la baja.
- d) Es engañoso hablar de la estabilidad (que, en todo caso, tendría relación con la primera derivada si la función observada fuera derivable, y habría que recurrir a cálculos del coeficiente de variación si la función no fuera derivable) cuando lo que marca la cuota que paga el usuario es el valor absoluto del índice, según la fórmula del sistema de amortización francés, aplicada en las hipoteca suscritas por los bancos españoles y que se reproduce a continuación,

$$C = \frac{P}{\frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}}$$

En la fórmula del sistema de amortización (que puede leerse en las escrituras hipotecarias) la letra  $i$  es el valor absoluto del tipo de interés a aplicar. Es decir, el valor del Euribor o IRPH del momento del año en que corresponde renovar la hipoteca.

Así pues, lejos de basar los consejos en una supuesta estabilidad, una publicidad NO ENGAÑOSA se hubiera remitido a la fórmula real que se usa para determinar la cuota mensual y la parte de amortización, en consecuencia, de dicho pago mensual. De haber obrado así, se hubiera evidenciado que de ningún modo hubiera resultado ventajoso contratar IRPH en lugar de Euribor a tenor de los datos en el período estudiado.

## Análisis del folleto número 2

El folleto número 2 lleva por título “GUIA DE LA VIVIENDA” de “la Caixa” con fecha de publicación mayo del 2008. Nuevamente podemos leer, refiriéndose al IRPH:

“Índice de referencia: IRPH cajas (índice de referencia de préstamos hipotecarios del conjunto de las cajas de ahorros). Es un índice reconocido y publicado por el Banco de España y uno de los históricamente menos oscilantes del mercado. Atendiendo a estas ventajas, “la Caixa” le recomienda indexar su hipoteca al IRPH cajas.” (Página 9)

“Sea cual sea la modalidad que usted elija, en “la Caixa” le recomendamos” y unos párrafos mas abajo se lee “3. Indexar su hipoteca al índice IRPH cajas, ya que: Es un índice recomendado por el Banco de España Es uno de los más estables y representativos del mercado hipotecario- Le proporciona garantía y estabilidad.” (Página 18)

En el momento de la publicación de dicha guía, atendiendo a la tabla de datos de IRPH y Euribor facilitada por el Banco de España, la gráfica resultante es la siguiente:

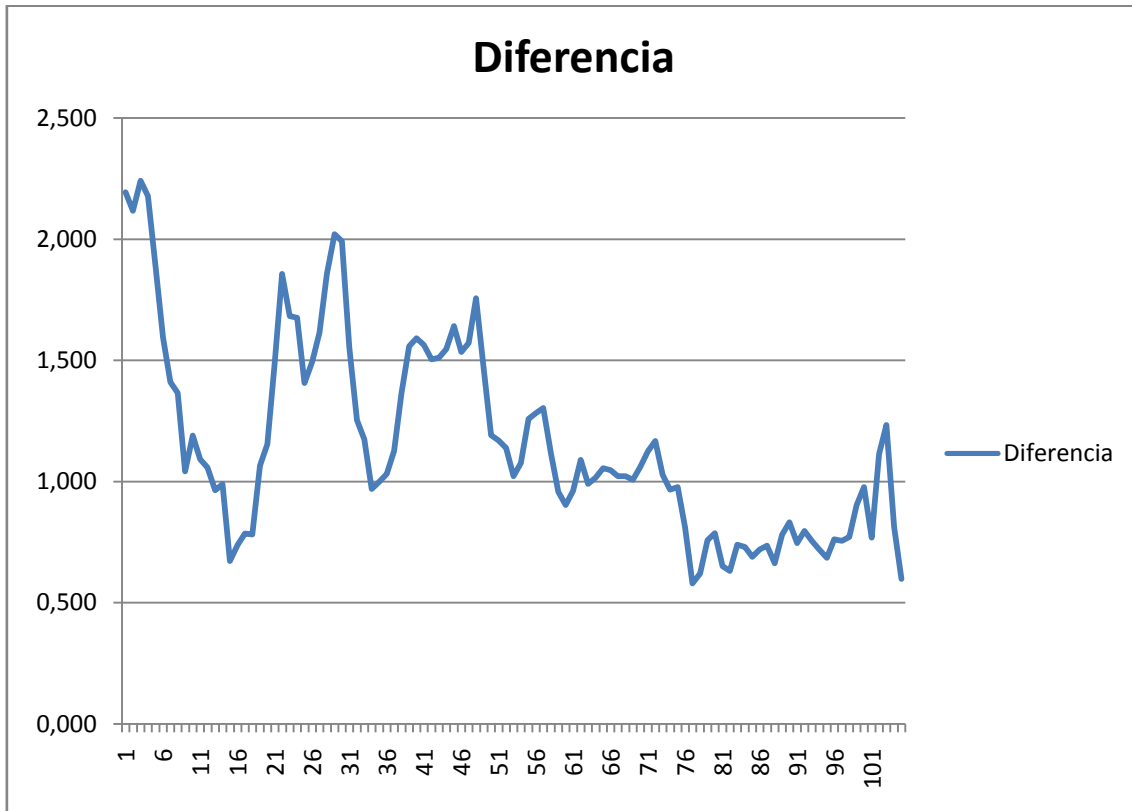


## Apreciación de estabilidad y análisis de las diferencias

Nuevamente observamos en la gráfica que Euribor e IRPH coinciden en las subidas valor, describiendo movimientos prácticamente paralelos a la hora de ser más altos y, por tanto, conllevan que el cliente hipotecado pagará una mensualidad mayor.

Como podemos apreciar, el IPRH sigue siendo SIEMPRE más alto que el Euribor.

La gráfica de la diferencia es la siguiente:



Si bien aparentemente la diferencia, a pesar de las oscilaciones, parece acercarse a un valor entre 0,5 y 1 punto, aparece justo en febrero de 2008 un nuevo pico donde el IRPH es 1,233 puntos más alto que el Euribor.

Nuevamente, con la aparición de semejante diferencia, hablar de estabilidad es engañoso. Vemos que en un momento dado, y reciente a la fecha de publicación, el Euribor ha tenido una variación seria a la baja mientras que el IRPH se ha mantenido alto. Ocultar estos movimientos al cliente final supone encaminarle hacia una mala decisión financiera.

### Análisis del folleto número 3

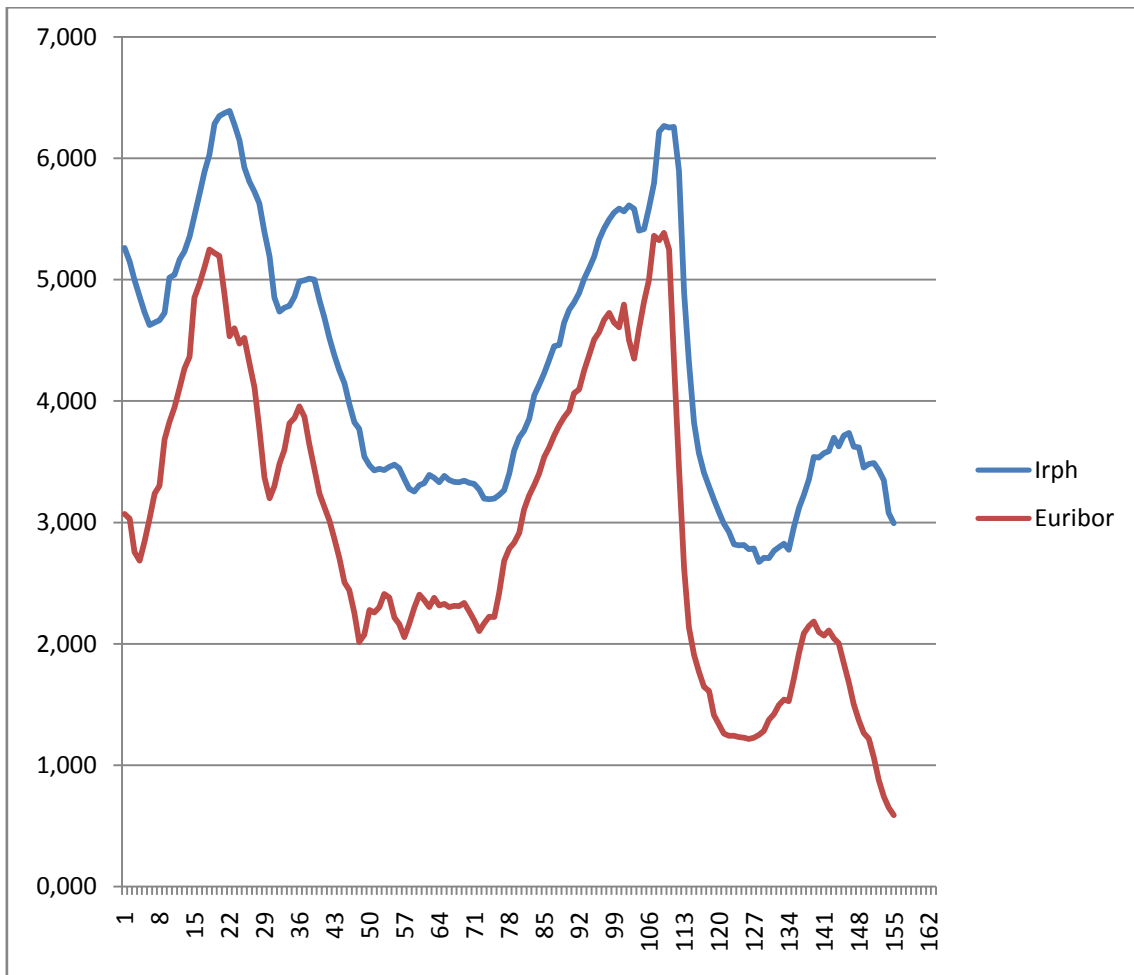
Se trata de una publicidad de *Ibercaja* publicada en un sitio de hipotecas el 16 de diciembre de 2012. Siguiendo con la campaña de “estabilidad”, es entonces dicha entidad bancaria quien anuncia:

“Hipoteca IRPH Ibercaja, es un préstamo Hipotecario destinado a financiar la compra de vivienda a personas físicas, referenciado al IRPH y en el que se ofrece una mayor estabilidad en las cuotas del préstamo en períodos de fluctuación de tipos de interés en el mercado. Ventajas de la Hipoteca IRPH Ibercaja:

Estabilidad en las cuotas del préstamo

Posibilidad de cuotas mensuales, trimestrales o semestrales”

En el momento de la publicación de dicha guía, atendiendo a la tabla de datos de IRPH y Euribor facilitada por el Banco de España, la gráfica resultante es la siguiente:



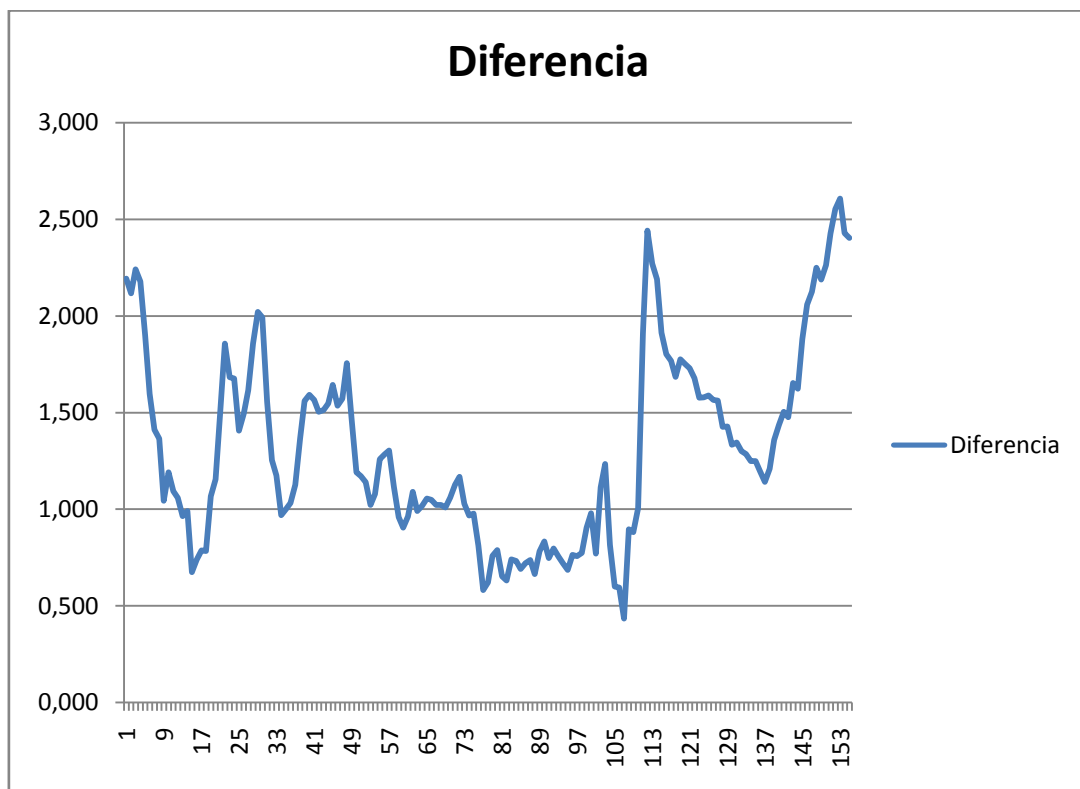


## Apreciación de estabilidad y análisis de las diferencias

La ventaja de contar con una muestra mayor de datos nos permite apreciar, con la adecuada perspectiva, la evolución del IPRH y el Euribor.

Como podemos ver, lo sucedido en el período estudiado es lo siguiente:

- Euribor e IPRH han dado muestras similares de inestabilidad, alcanzando “picos” elevados en dos momentos especialmente llamativos, que se perciben claramente en la gráfica global. Resulta, no ya engañoso, sino FALSO anunciar “estabilidad en las cuotas” a la vista de semejantes oscilaciones.
- Mientras que el Euribor muestra tendencias bajistas pronunciadas y se mantiene en valores bajos o muy bajos en determinados períodos de tiempo, el IPRH nunca baja, se mantiene estable siempre por encima del 3% (quitado de una pequeña porción de tiempo que apreciamos en la zona de los meses 127 y 134 (año 2011 y algunos meses próximos).
- El IPRH es, durante todo el período, más elevado que el Euribor.
- Si atendemos a la diferencia, emerge un dato llamativo: se supera el récord histórico de los 2,241 puntos (abril 1999) en dos ocasiones (Diciembre 2008: 2,442; Septiembre 2014: 2,607). Estos fenómenos pueden apreciarse en la gráfica de las diferencias que se adjunta a continuación. Los elevados picos de diferencia son claramente visibles:



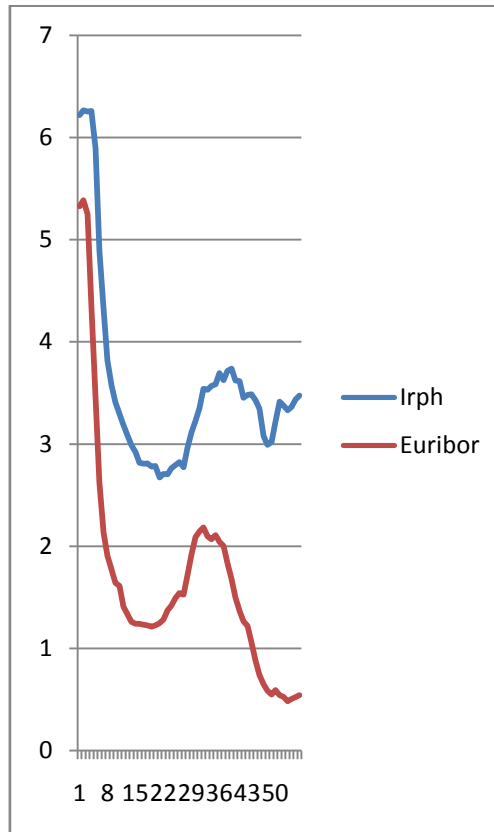
## Conclusión general sobre los tres folletos

Como resumen de lo expuesto, y relejendo los datos, podemos afirmar:

- a) Existe un claro engaño al sostener unas “ventajas” y unas “garantías” para el cliente basándose en una supuesta estabilidad que, a tenor de los datos observados en cada momento, no existe.
- b) El engaño es cada vez mayor en el tiempo puesto que, a más meses observados, más se confirma que el IRPH es poco recomendable y en cambio, la referencia Euribor es más ventajosa para el cliente, debido a sus tendencias bajistas.
- c) El engaño de la publicidad estudiada es doble porque, por una parte, basa unas ventajas en un fundamento sin ningún rigor (la estabilidad) pero, por otra, omite cualquier argumentación sobre la magnitud que sí influye en las cuotas mensuales (el valor absoluto de los índices en cada momento).
- d) Existe un segundo engaño añadido, por explícito, dado que la publicidad da a entender que las cuotas mensuales son estables (sic).

## Añadido a la conclusión general

En el momento de redactar este informe, el Banco de España ha reconocido en una declaración judicial que el IRPH es manipulable por parte de las entidades de crédito. Conociendo esta información, hallamos el por qué de un fenómeno inexplicable matemáticamente a raíz de las gráficas en el último período:



Si observemos la evolución desde agosto de 2008, asistimos a la caída libre de los tipos de interés, que lleva al Euribor a un pequeño rebrote para terminar, finalmente, en valores cercanos a cero en agosto de 2013. El IRPH, en cambio, hace gala de su supuesta “estabilidad ventajosa” y se mantiene en valores superiores al 3%.

En este contexto, debemos conjugar dos informaciones:

- El contexto general es de abaratamiento del precio del dinero, debido a que es fruto de las medidas económicas de la Unión Europea para superar la actual crisis.
- El IRPH es un índice susceptible de ser manipulado que no se ha abaratado.

La pregunta que el Banco de España debería responder, por tanto, es la siguiente: ¿Qué otra explicación puede darse a la no bajada del IRPH, en un contexto de bajada de tipos, si descartamos la manipulación o influencia en él por parte de las entidades que lo establecen?

## Anexo: valores del Euribor e IRPH suministrados por el Banco de España

Los valores usados para el presente informe son facilitados por el Banco de España. La diferencia entre Euribor e IRPH se ha rellenado con una simple hoja de cálculo.

	<b>Irph</b>	<b>Euribor</b>	<b>Diferencia</b>
1999-Enero	5,262	3,069	2,193
1999-Febrero	5,147	3,030	2,117
1999-Abril	4,997	2,756	2,241
1999-Mayo	4,861	2,683	2,178
1999-Junio	4,733	2,836	1,897
1999-Julio	4,626	3,030	1,596
1999-Agosto	4,648	3,237	1,411
1999-Septiembre	4,666	3,301	1,365
1999-October	4,726	3,684	1,042
1999-Diciembre	5,016	3,826	1,190
2000-Enero	5,04	3,948	1,092
2000-Febrero	5,166	4,108	1,058
2000-Marzo	5,231	4,267	0,964
2000-Abril	5,353	4,364	0,989
2000-Mayo	5,522	4,849	0,673
2000-Junio	5,703	4,965	0,738
2000-Julio	5,891	5,105	0,786
2000-Agosto	6,029	5,247	0,782
2000-October	6,284	5,218	1,066
2000-Noviembre	6,348	5,194	1,154
2000-Diciembre	6,371	4,881	1,490
2001-Enero	6,39	4,533	1,857
2001-Febrero	6,28	4,597	1,683
2001-Marzo	6,147	4,471	1,676
2001-Mayo	5,926	4,52	1,406
2001-Junio	5,806	4,312	1,494
2001-Agosto	5,723	4,108	1,615
2001-Septiembre	5,627	3,77	1,857
2001-October	5,39	3,369	2,021
2001-Noviembre	5,19	3,198	1,992
2001-Diciembre	4,852	3,298	1,554
2002-Enero	4,737	3,483	1,254
2002-Febrero	4,768	3,594	1,174
2002-Marzo	4,785	3,816	0,969
2002-Abril	4,86	3,861	0,999
2002-Mayo	4,985	3,954	1,031
2002-Junio	4,995	3,869	1,126

2002-Julio	5,009	3,645	1,364
2002-Agosto	4,999	3,44	1,559
2002-Septiembre	4,828	3,236	1,592
2002-October	4,69	3,126	1,564
2002-Noviembre	4,517	3,013	1,504
2002-Diciembre	4,38	2,869	1,511
2003-Enero	4,252	2,705	1,547
2003-Febrero	4,146	2,504	1,642
2003-Marzo	3,976	2,441	1,535
2003-Mayo	3,823	2,252	1,571
2003-Junio	3,77	2,014	1,756
2003-Julio	3,541	2,076	1,465
2003-Agosto	3,47	2,279	1,191
2003-Septiembre	3,428	2,258	1,170
2003-October	3,442	2,303	1,139
2003-Noviembre	3,432	2,41	1,022
2003-Diciembre	3,458	2,381	1,077
2004-Enero	3,475	2,216	1,259
2004-Febrero	3,446	2,163	1,283
2004-Marzo	3,358	2,055	1,303
2004-Abril	3,279	2,163	1,116
2004-Mayo	3,255	2,297	0,958
2004-Junio	3,307	2,404	0,903
2004-Julio	3,323	2,361	0,962
2004-Agosto	3,392	2,302	1,090
2004-Septiembre	3,367	2,377	0,990
2004-October	3,332	2,316	1,016
2004-Noviembre	3,383	2,328	1,055
2004-Diciembre	3,349	2,301	1,048
2005-Enero	3,334	2,312	1,022
2005-Febrero	3,332	2,31	1,022
2005-Marzo	3,343	2,335	1,008
2005-Abril	3,325	2,265	1,060
2005-Mayo	3,318	2,193	1,125
2005-Junio	3,27	2,103	1,167
2005-Julio	3,196	2,168	1,028
2005-Agosto	3,19	2,223	0,967
2005-Septiembre	3,197	2,22	0,977
2005-October	3,225	2,414	0,811
2005-Noviembre	3,264	2,684	0,580
2005-Diciembre	3,404	2,783	0,621
2006-Enero	3,591	2,833	0,758
2006-Febrero	3,701	2,914	0,787
2006-Marzo	3,756	3,105	0,651
2006-Abril	3,852	3,221	0,631

2006-Mayo	4,048	3,308	0,740
2006-Junio	4,132	3,401	0,731
2006-Julio	4,229	3,539	0,690
2006-Agosto	4,335	3,615	0,720
2006-Septiembre	4,451	3,715	0,736
2006-October	4,462	3,799	0,663
2006-Noviembre	4,645	3,864	0,781
2006-Diciembre	4,753	3,921	0,832
2007-Enero	4,811	4,064	0,747
2007-Febrero	4,89	4,094	0,796
2007-Abril	5,008	4,253	0,755
2007-Mayo	5,092	4,373	0,719
2007-Junio	5,19	4,505	0,685
2007-Julio	5,326	4,564	0,762
2007-Agosto	5,422	4,666	0,756
2007-Septiembre	5,497	4,725	0,772
2007-October	5,551	4,647	0,904
2007-Noviembre	5,585	4,607	0,978
2007-Diciembre	5,562	4,793	0,769
2008-Enero	5,611	4,498	1,113
2008-Febrero	5,582	4,349	1,233
2008-Marzo	5,404	4,59	0,814
2008-Abril	5,418	4,82	0,598
2008-Mayo	5,587	4,994	0,593
2008-Junio	5,794	5,361	0,433
2008-Agosto	6,218	5,323	0,895
2008-Septiembre	6,265	5,384	0,881
2008-October	6,253	5,248	1,005
2008-Noviembre	6,258	4,35	1,908
2008-Diciembre	5,894	3,452	2,442
2009-Enero	4,893	2,622	2,271
2009-Febrero	4,324	2,135	2,189
2009-Marzo	3,821	1,909	1,912
2009-Abril	3,573	1,771	1,802
2009-Mayo	3,411	1,644	1,767
2009-Junio	3,294	1,61	1,684
2009-Julio	3,187	1,412	1,775
2009-Agosto	3,084	1,334	1,750
2009-Septiembre	2,99	1,261	1,729
2009-October	2,921	1,243	1,678
2009-Diciembre	2,819	1,242	1,577
2010-Enero	2,81	1,232	1,578
2010-Febrero	2,813	1,225	1,588
2010-Marzo	2,78	1,215	1,565
2010-Abril	2,786	1,225	1,561

2010-Mayo	2,674	1,249	1,425
2010-Junio	2,709	1,281	1,428
2010-Julio	2,705	1,373	1,332
2010-Agosto	2,766	1,421	1,345
2010-October	2,795	1,495	1,300
2010-Noviembre	2,825	1,541	1,284
2010-Diciembre	2,774	1,526	1,248
2011-Febrero	2,962	1,714	1,248
2011-Marzo	3,12	1,924	1,196
2011-Abril	3,226	2,086	1,140
2011-Mayo	3,355	2,147	1,208
2011-Julio	3,54	2,183	1,357
2011-Agosto	3,533	2,097	1,436
2011-Septiembre	3,57	2,067	1,503
2011-October	3,586	2,11	1,476
2011-Noviembre	3,696	2,044	1,652
2011-Diciembre	3,626	2,004	1,622
2012-Enero	3,716	1,837	1,879
2012-Febrero	3,737	1,678	2,059
2012-Marzo	3,624	1,499	2,125
2012-Abril	3,617	1,368	2,249
2012-Mayo	3,453	1,266	2,187
2012-Junio	3,481	1,219	2,262
2012-Julio	3,488	1,061	2,427
2012-Agosto	3,43	0,877	2,553
2012-Septiembre	3,347	0,74	2,607
2012-October	3,078	0,65	2,428
2012-Noviembre	2,992	0,588	2,404
2012-Diciembre	3,023	0,549	2,474
2013-Febrero	3,219	0,594	2,625
2013-Marzo	3,415	0,545	2,870
2013-Abril	3,378	0,528	2,850
2013-Mayo	3,331	0,484	2,847
2013-Junio	3,363	0,507	2,856
2013-Julio	3,438	0,525	2,913
2013-Agosto	3,474	0,542	2,932

**SÍNDIC**

**EL DEFENSOR  
DE LES  
PERSONES**

**Síndic de Greuges de Catalunya**  
Passeig Lluís Companys, 7  
08003 Barcelona  
Tel 933 018 075 Fax 933 013 187  
sindic@sindic.cat  
www.sindic.cat

