



LA PROTECCIÓN  
DE LOS  
AFECTADOS POR  
EL ÍNDICE DE  
REFERENCIA DE  
PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS  
SEPTIEMBRE 2015

SÍNDIC

EL DEFENSOR  
DE LES  
PERSONES



LA PROTECCIÓN DE  
LOS AFECTADOS POR  
EL ÍNDICE DE  
REFERENCIA DE  
PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS

**SÍNDIC**

EL DEFENSOR  
DE LES  
PERSONES

Síndic de Greuges de Catalunya

1ª edición: Septiembre de 2015

La protección de los afectados por el índice de referencia de préstamos hipotecarios

Maquetación: Síndic de Greuges

Impreso sobre papel ecológico

Diseño original: America Sanchez

Foto portada: © Síndic de Greuges de Catalunya

# ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	5
<b>2. ANTECEDENTES: CONCEPTO DE IRPH, NORMATIVA APLICABLE Y SITUACIÓN ACTUAL</b> .....	7
<b>3. PROBLEMÁTICA PLANTEADA</b> .....	11
<b>4. CONCLUSIONES: RECOMENDACIONES Y SUGERENCIAS</b> .....	13
<b>ANEXO: INFORME ENTREGADO POR LA PAH DE SANT CUGAT Y TERRASSA</b> .....	15



## 1. INTRODUCCIÓN

Representantes de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (en adelante PAH) se dirigieron al Síndic de Greuges para plantear la situación de las personas que habían contratado préstamos hipotecarios en los que el precio se había determinado mediante el índice de referencia de préstamos hipotecarios (en adelante IRPH). Puesto que, a la luz de la normativa europea sobre tipos de referencia y de protección del consumidor, este índice ofrecía dudas razonables sobre su legalidad, y teniendo en cuenta que afectaba directamente al derecho a una vivienda, reconocido en la Constitución y en el Estatuto, la PAH solicitó la intervención del Síndic.

En este sentido, y para demostrar que la publicidad de las entidades en relación con las hipotecas con IRPH fue engañosa, la PAH de Sant Cugat y Terrassa aporta su estudio, validado por profesores de cuatro universidades diferentes, que se adjunta como anexo. En dicho informe explica que los folletos de las entidades anunciaban un índice “más estable que el euríbor” y “con garantías” para los contratantes de préstamos hipotecarios, asegurando que las cuotas mensuales presentarían menos variaciones. Esta publicidad fue puesta a disposición del público de forma reiterada durante casi una década, tal y como muestra el estudio, que recoge publicaciones bancarias de los años 2003, 2008 y 2012. En el estudio aportado, que analiza la evolución del IRPH desde el año 1999 hasta el 2013, se observa que el IRPH fue siempre superior o muy superior al euríbor, en ningún momento inferior ni tampoco estable. A raíz de esta observación, puede deducirse que la anunciada garantía de estabilidad nunca se cumplió.

En relación con este asunto, el 9 de julio de 2015 el Pleno del Parlamento aprobó la Moción subsiguiente a la interpelación al Gobierno sobre las actuaciones previstas en favor de los afectados por el IRPH. Mediante esta moción, el Parlamento insta al Gobierno, entre otras medidas, a:

a) Negociar con las entidades financieras que operan en Cataluña para que ofrezcan a todos los clientes afectados por el IRPH unas condiciones mínimas consistentes en el

euríbor más un diferencial, como máximo de un punto, y que les devuelvan las cantidades cobradas indebidamente por la aplicación de este índice; establecer vías de mediación y arbitraje en las reclamaciones de los clientes y ejercer la potestad sancionadora en materia de consumo, de restitución de cantidades percibidas indebidamente y resarcimiento de daños y perjuicios.

b) Informar a los consumidores a través de la Agencia Catalana de Consumo.

c) Reclamar al Gobierno del Estado que, antes de finalizar el actual periodo de sesiones, modifique la disposición adicional decimoquinta de la Ley 14/2013 y determine el euríbor más un diferencial, de un punto como máximo, como índice de sustitución aplicable.

d) Supervisar con el Banco de España las revisiones de contratos para evitar que se apliquen tipos injustos o desproporcionados.

Asimismo, la Agencia Catalana de Consumo, mediante un aviso, informa en su web sobre qué es el IRPH e indica a los afectados que suscribieron una hipoteca con este índice y que se sientan perjudicados por su sustitución por la aplicación de la disposición adicional decimoquinta de la Ley 14/2013 dónde deben dirigir su reclamación.

El Estatuto de Autonomía de Cataluña determina que “las personas, en su condición de consumidoras y usuarias de bienes y de servicios, tienen derecho a una información veraz y comprensible sobre las características y los precios de los productos y de los servicios” (artículo 28). También señala que “los poderes públicos deben garantizar tanto la protección de la salud, la seguridad y la defensa de los derechos y los intereses legítimos de los consumidores y usuarios, como la existencia de instrumentos de mediación y arbitraje en materia de consumo” (artículo 49).

El Código de Consumo de Cataluña incluye los servicios financieros y de seguros entre los servicios básicos, definidos como servicios de carácter esencial y necesarios para la vida cotidiana o que tienen un uso generalizado entre las personas consumidoras. Además, el Código también

remarca que “las personas consumidoras tienen derecho a la protección de sus legítimos intereses económicos y sociales, a la protección jurídica, administrativa y técnica y a la información”.

Por todo ello, el Síndic ha considerado conveniente actuar de oficio en este asunto y dirigir diversas sugerencias y recomendaciones a los poderes públicos implicados.

## 2. ANTECEDENTES: CONCEPTO DE IRPH, NORMATIVA APLICABLE Y SITUACIÓN ACTUAL

Hasta el año 2013, para determinar los intereses de los préstamos hipotecarios, las entidades de crédito utilizaban mayoritariamente los índices variables siguientes:

- El EURIBOR, que es el índice más conocido, representa el tipo al que las entidades financieras formalizan los préstamos de dinero entre sí en la zona del mercado interbancario de la moneda europea.
- El CECA, creado por la Confederación Española de Cajas de Ahorro (CECA), en que se utiliza un promedio de dos clases de valores: los préstamos personales y los préstamos hipotecarios formalizados en las cajas de ahorro.
- El índice de referencia de préstamos hipotecarios (IRPH).

Según el anexo VIII de la Circular 8/1990, de 7 de septiembre, del Banco de España, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, es el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años: “Se define como el promedio 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 la adquisición de vivienda libre que hayan sido iniciados o renovados en el mes al que se refiere el índice”. Había tres tipos de IPH según si los datos provenían de los préstamos concedidos por los bancos, las cajas de ahorro o por el conjunto de bancos y de cajas de ahorro, llamado de entidades.

La fórmula es la siguiente:

$$I = \sum i/n$$

En que:

I= es el promedio de los tipos de interés medios ponderados de bancos, cajas de ahorro o de entidades.

i= es el tipo medio ponderado de los préstamos de cada banco, caja de ahorros o de entidad. Estos tipos de interés son TAE, es

decir, incluyen todo el coste efectivo de los préstamos.

n= es el número de entidades declarantes.

Todos los bancos y las cajas de ahorro debían presentar mensualmente al Banco de España, durante los primeros quince días de cada mes, información sobre los tipos de interés medios ponderados de determinadas operaciones efectuadas en España, con el sector privado residente en España, en euros, que hubiesen sido iniciadas o renovadas durante el mes anterior. Con esta información, el Banco de España debía confeccionar y publicar los IRPH (Norma segunda Circular 4/2002, de 25 de junio).

A raíz de la normativa europea que desde el 2009 tiene como objetivo asegurar que los IRPH no estén sujetos a manipulaciones interesadas y reflejen la economía real, se suprimieron el IRPH bancos y el IRPH cajas.

En este sentido, la Orden EHA/2899/2011 determina en su artículo 26 que, en el caso de préstamos concedidos a tipo de interés variable, las entidades de crédito sólo pueden utilizar como tipos de referencia los que:

- a) Hayan sido calculados a coste de mercado y no sean susceptibles de influencia por las propias entidades en virtud de acuerdos o de prácticas conscientemente paralelas con otras entidades.
- b) Que los datos que sirven de base a los índices sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.

El mismo artículo prevé, en favor del consumidor, que en el caso de préstamos en que el precio se calcula con un tipo de interés variable, se debe adjuntar en un documento separado una referencia a las cuotas periódicas que debería satisfacer el cliente en diferentes escenarios de evolución del índice. Así, se deben presentar, como mínimo, tres cuotas de amortización, calculadas mediante los niveles máximos, medios y mínimos de los tipos de referencia durante los últimos quince años.

El artículo 27 de la Orden EHA/2899/2011 señala cuáles son los tipos oficiales que el Banco de España deberá publicar mensualmente:

- a) El tipo medio de los préstamos hipotecarios además de tres años, para adquirir vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España.
- b) El tipo medio de los préstamos hipotecarios entre uno y cinco años, para adquirir vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en la zona euro.
- c) El tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública a plazo entre dos y seis años.
- d) La referencia interbancaria a un año (EURIBOR).
- e) La permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) a cinco años.
- f) El MIBOR sólo para los préstamos hipotecarios formalizados antes del 1 de enero de 2000.

El cálculo de estos tipos de interés se realiza según el procedimiento fijado mediante la circular del Banco de España.

Como régimen transitorio, esta orden establecía que el Banco de España continuaría publicando mensualmente los IRPH de bancos, cajas de ahorro y el tipo activo de referencia de las cajas de ahorro, mientras no desapareciesen totalmente. Esta desaparición completa se preveía en la disposición transitoria única de la Orden en el plazo de un año de haber entrado en vigor, “siempre y cuando en este plazo se hubiese establecido el régimen de transición correspondiente para los préstamos afectados”.

El Gobierno español no reguló este régimen transitorio hasta la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. La disposición adicional decimoquinta de esta ley señala textualmente:

“Disposición adicional decimoquinta. Régimen de transición para la desaparición de índices o tipos de interés de referencia.

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.

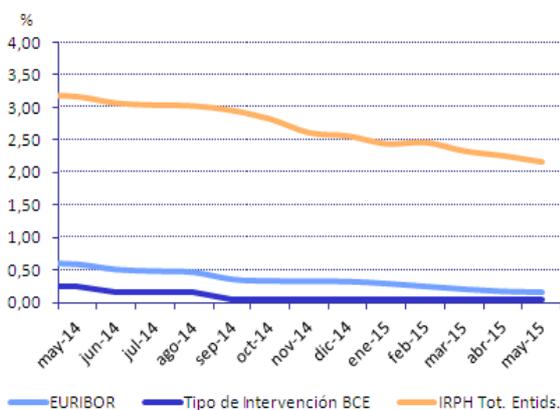
La sustitución de los tipos de conformidad con lo previsto en este apartado implicará la novación automática del contrato sin suponer una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita.

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.”

Es decir, actualmente continúa existiendo y aplicándose el IRPH entidades, que se calcula con la fórmula expuesta anteriormente. Además, este índice se ha convertido en el índice de sustitución para los préstamos hipotecarios en los que se pactó el IRPH bancos o cajas.

Actualmente, las hipotecas en las que se pactó el euríbor como índice de sustitución tienen mejores condiciones frente a aquellas cuyo precio se calcula con el IRPH entidades. Si bien es cierto que los índices de referencia pueden registrar variaciones de acuerdo con las vicisitudes de los parámetros que han servido para su determinación, los préstamos que continúan vinculados a un IRPH resultan sustancialmente más caros.

Según los datos de la Asociación Hipotecaria Española, en el mes de mayo de 2015 el valor del euríbor era de 0,65 mientras que el del IRPH entidades era de 2,156.



Existen entidades que actualmente ofrecen hipotecas al euríbor más un diferencial de 1,25. En estos casos sería un interés total entorno a un 2 o un 2,5. En la práctica, el diferencial aplicado es mayor o menor a razón de la evolución del euríbor. Sin embargo, este razonamiento no se aplica al IRPH, en que el diferencial siempre se ha mantenido al alza. Asimismo, cabe señalar que en el caso de la aplicación del régimen transitorio previsto por la disposición adicional decimoquinta de la Ley de emprendedores, el cálculo del diferencial es extraordinariamente complejo y de comprensión difícil para el consumidor.

Si bien hay entidades que, ante la reclamación de los consumidores que han reaccionado al incremento de la cuota de la hipoteca, se han avenido a negociar el precio de las hipotecas afectadas por la desaparición de los índices de referencia

mencionados, lo han hecho con las siguientes condiciones:

- de forma confidencial, caso por caso;
- a menudo a cambio de la adquisición de otros productos bancarios;
- cargando al cliente con los gastos de la novación de los contratos hipotecarios;
- y, en algún caso, el diferencial que se ha aplicado al euríbor es superior a aquél que se utiliza en caso de nuevos contratos, más parecido al diferencial del IRPH.

Hay que tener en cuenta que, hoy en día, la posibilidad de los consumidores de negociar un préstamo hipotecario por la misma vivienda con otra entidad es inexistente. A consecuencia del decremento del valor de las viviendas afectadas, las entidades no están dispuestas a otorgar hipotecas nuevas sobre viviendas devaluadas. Así pues, la entidad prestamista no tiene competencia en el mercado hipotecario y puede imponer sus condiciones.

El problema es importante, ya que, según los datos facilitados en la presentación de la Moción subsiguiente a la interpelación al Gobierno, sobre las actuaciones previstas en favor de los afectados por el IRPH, más de un millón de hipotecas concedidas en el conjunto del Estado, de las cuales más de una tercera parte corresponde a Catalunya, utilizan este tipo de referencia. Por lo tanto, el número de afectados por el régimen transitorio de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, es muy considerable. En un momento como el actual, la cuantía del interés de las hipotecas puede ser el factor que determine la pérdida de la vivienda de las personas que se han visto afectadas por una disminución de ingresos a consecuencia de la crisis económica.

Por otra parte, además de las sentencias del Tribunal Supremo sobre transparencia de las cláusulas de las condiciones generales de los contratos, en concreto en lo que concierne al IRPH cajas, existen numerosas sentencias que han declarado nulo este índice de referencia.



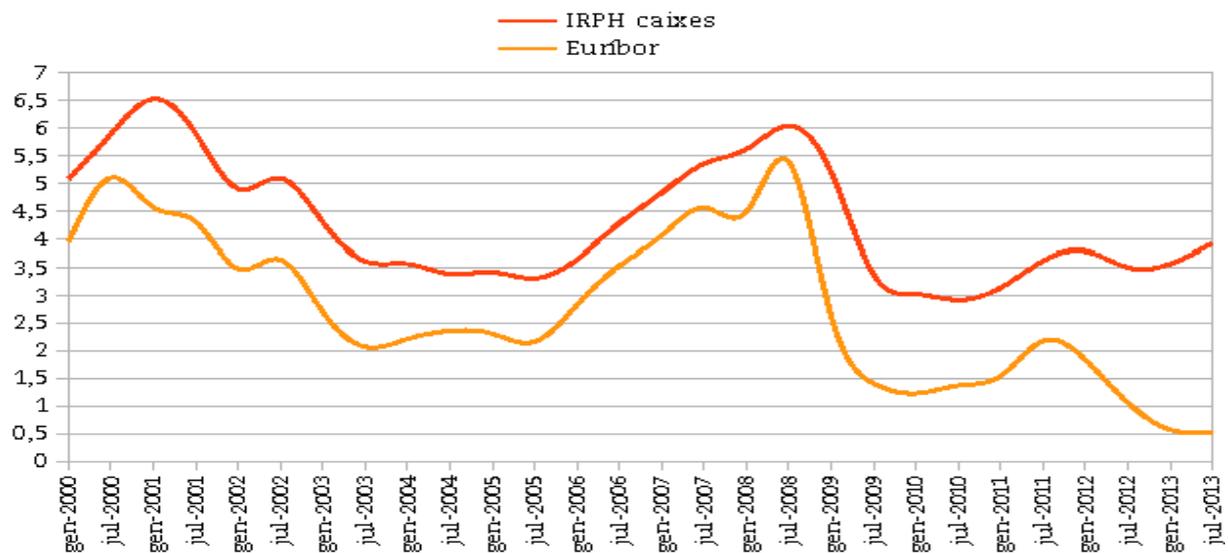
### 3. PROBLEMÁTICA PLANTEADA

1) La posible vulneración de los derechos del consumidor en la negociación de las hipotecas a tipos de interés IRPH:

- Porque la información podía ser engañosa: el IRPH era ofrecido por las entidades de crédito como un precio más estable que el euríbor, que podía registrar más variaciones.

Consecuentemente, el IRPH se vendía como un índice que no podía subir ni bajar tanto como el euríbor. Sin embargo, si se analiza la evolución del euríbor y del IRPH de acuerdo con las publicaciones oficiales del Banco de España, se concluye que el IRPH siempre se mantuvo por encima del euríbor, con una diferencia que puede ir de un punto a tres, como puede apreciarse en la gráfica siguiente, con datos extraídos del Banco de España:

Evolució IRPH caixes i euríbor de gener 2000 a juliol 2013



Dades Banc d'Espanya

- Porque no se ponía al alcance del consumidor información real sobre el coste de la hipoteca y la influencia que tenían las entidades a la hora de determinarla. Esta información debía permitir realizar la comparativa con el coste de las hipotecas con otros índices de referencia, como, por ejemplo, el euríbor.

- Porque el IRPH es influenciado por el comportamiento de las entidades. Según se desprende de las respuestas del Banco de España al pliego de preguntas al interrogatorio por escrito en el procedimiento en tramitación ante el Juzgado mercantil número 1 de Burgos, en el juicio ordinario 81/2014:

- se calculaba a partir de los datos facilitados por las propias cajas cada mes;
- se trataba de un promedio simple en que todas las cajas tenían el mismo peso

específico, con independencia del volumen de préstamos concedidos; en consecuencia, si una caja, por incrementar un mes los tipos de interés o las comisiones, perdía cuota de mercado, no variaba su representatividad en el IRPH;

- si disminuía el número de cajas, se incrementaba el peso específico de cada una;

- se reflejaba cualquier incremento que cualquiera de las cajas pudiese declarar un mes, es decir, que cualquier caja podía influir en el resultado del IRPH de las cajas incrementando los intereses que aplicaba;

- el tipo declarado era el TAE, es decir, incluía las comisiones; por lo tanto, los tipos de interés declarados representaban el coste total de los créditos.

- Porque su cálculo no es transparente en tanto que los datos facilitados por las entidades, a partir de las cuales el Banco de España calcula el IRPH, no son públicas y, por lo tanto, los consumidores no pueden verificarlo.

- Porque los IRPH fueron calculados a partir de tipos TAE y que, por lo tanto, incluían tipos declarados nulos como, por ejemplo, las cláusulas suelo o de redondeo al alza.

2) El hecho de que el IRPH entidades, que ha subsistido frente a los otros dos índices desaparecidos, presente sus mismos defectos.

3) Finalmente, también podría considerarse si la disposición adicional decimoquinta de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en tanto que afecta a una condición general del contrato e impone una novación automática del mismo vulnera el principio de autonomía de la voluntad del artículo 1354 del Código Civil, que reconoce a las partes de un contrato la libertad para determinar su contenido, siempre y cuando no sea contrario a la ley.

#### 4. CONCLUSIONES: RECOMENDACIONES Y SUGERENCIAS

##### La información sobre los productos bancarios y financieros debe ser efectiva

El Síndic ya ha destacado en diferentes ocasiones el desequilibrio existente entre las partes que intervienen en la contratación de los productos financieros o bancarios. Por una parte, por la imposibilidad real y efectiva de negociar sus condiciones; por otra parte, por la tecnicidad y la especificidad del lenguaje y de los conceptos que utilizan las entidades para describir estos productos.

No se trata sólo de informar detalladamente sobre las condiciones de un préstamo hipotecario, sino que esta información debe ser comprensible, de forma que el consumidor entienda claramente las consecuencias que se derivarán de su firma. Asimismo, esta información le debe permitir comparar, de forma gráfica si puede ser, las condiciones alternativas que pueda encontrar en el mercado. Las entidades bancarias y financieras deben esforzarse para que el lenguaje con el que se expresa la publicidad y el que utiliza el personal que comercializa los productos sea el adecuado para que las personas tengan una comprensión real de la oferta. En este mismo sentido el Síndic ya se pronunció en relación con las participaciones preferentes.

##### La información debe ser ajustada a la realidad del producto

Debe evitarse como mala praxis bancaria inducir a las personas a suscribir condiciones a base de publicitar cualidades de los productos que o bien no existen o bien sólo responden parcialmente y de forma sesgada a sus características.

En este sentido, respecto de la publicidad recogida en el informe elaborado por la PAH de Sant Cugat y Terrassa, cabe destacar que:

- El IRPH no es estable, en el sentido en que lo define el *Diccionario de la Lengua Catalana del Institut de Estudios Catalanes* (“firmemente establecido, que no se mueve de lugar o cambia de posición fácilmente”). El IRPH siempre ha registrado variaciones. El único precio estable es el interés fijo.

- El IRPH nunca ha estado por debajo del euribor cuando éste ha subido; en consecuencia, no es real la ventaja que podía suponer para los intereses de los clientes.

##### Los organismos que supervisan al sector bancario deben garantizar la defensa de los derechos de los ciudadanos

El Banco de España, por una parte, debe velar por que los índices de referencia sean fiables y sólidos, es decir, que no sean fruto de posiciones de privilegio y de manipulación de datos, sino que reflejen la economía real. En este sentido, cabría la necesidad de que se plantease retirar el IRPH de entidades como tipo oficial, dadas las dudas razonables en cuanto a la legalidad del IRPH como índice de referencia. Asimismo, el Síndic recomienda que, en caso de que lo soliciten las personas interesadas, las hipotecas pactadas con el IRPH sean renegociadas con índices más ajustados a los índices actuales del mercado.

Por otra parte, debe garantizar que las personas comprendan las condiciones en que las entidades bancarias y financieras ofrecen sus productos. Así, respecto a los préstamos hipotecarios, deben facilitarse, de forma clara y comprensible, datos que permitan a las personas concretar qué precio tendrán que pagar por la hipoteca en diferentes escenarios posibles, así como el cálculo de la cuota y el índice de referencia.

El Departamento de Economía y Conocimiento debe participar a la hora de garantizar los derechos de los consumidores ante las entidades bancarias en ejercicio de las competencias que los artículos 120 y 126 del Estatuto atribuyen a la Generalitat de Catalunya.

##### Mayor implicación de la Agencia Catalana de Consumo en la información y la defensa de las personas ante las entidades bancarias y financieras

El Código de Consumo de Cataluña señala que “las personas consumidoras tienen derecho a la protección de sus legítimos intereses económicos y sociales, a la protección jurídica, administrativa y técnica y a la información”. Esta protección se encomienda, esencialmente, a la Agencia Catalana del Consumo, que tiene asignadas todas las competencias que corresponden a la Generalitat en materia de

consumo en virtud de la Constitución y el Estatuto de Autonomía. En consecuencia, le corresponden la información, la formación, la educación, el asesoramiento, la mediación, el arbitraje, la inspección y el control de la disciplina de mercado, la difusión, el fomento, las relaciones institucionales y la defensa de los derechos de las personas en el ámbito del consumo.

Dadas estas competencias, el Síndic considera insuficiente la actuación llevada a cabo hasta ahora por la Agencia de Catalana de Consumo en este asunto y le sugiere que:

- a) asesore directamente a las personas interesadas;
- b) acepte y tramite sus reclamaciones;

c) intervenga ante las entidades acreedoras para negociar o arbitrar índices más ajustados a los índices actuales del mercado;

d) inspeccione la actuación de las entidades y, si la considera constitutiva de una infracción administrativa, imponga las sanciones correspondientes.

El Síndic recomienda al Parlamento de Cataluña que inste al Estado a modificar la disposición adicional decimoquinta de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en el sentido de determinar como tipo de sustitución el euríbor más el diferencial actual de mercado o bien de derogar la novación automática de los préstamos y permitir la negociación individual del índice de referencia de sustitución.

# ANEXO

Informe entregado por la PAH de Sant Cugat y 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:

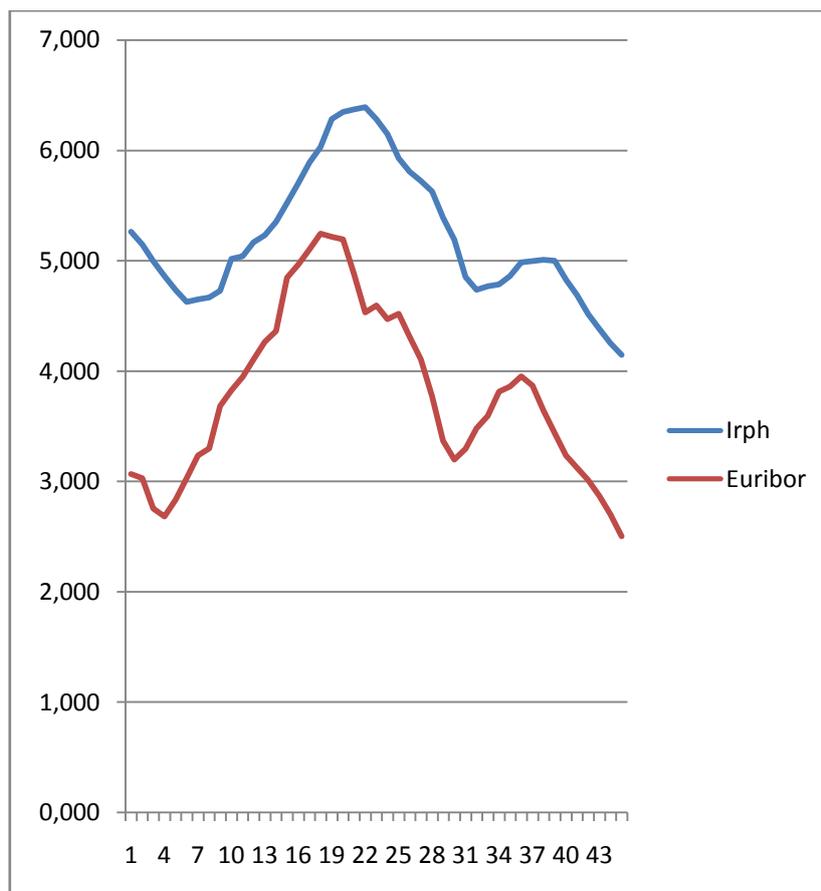
1. Indexar su hipoteca al índice IRPH cajas, ya que:

Es un índice recomendado por el Banco de España

Es uno de los más estables y representativos del mercado hipotecario

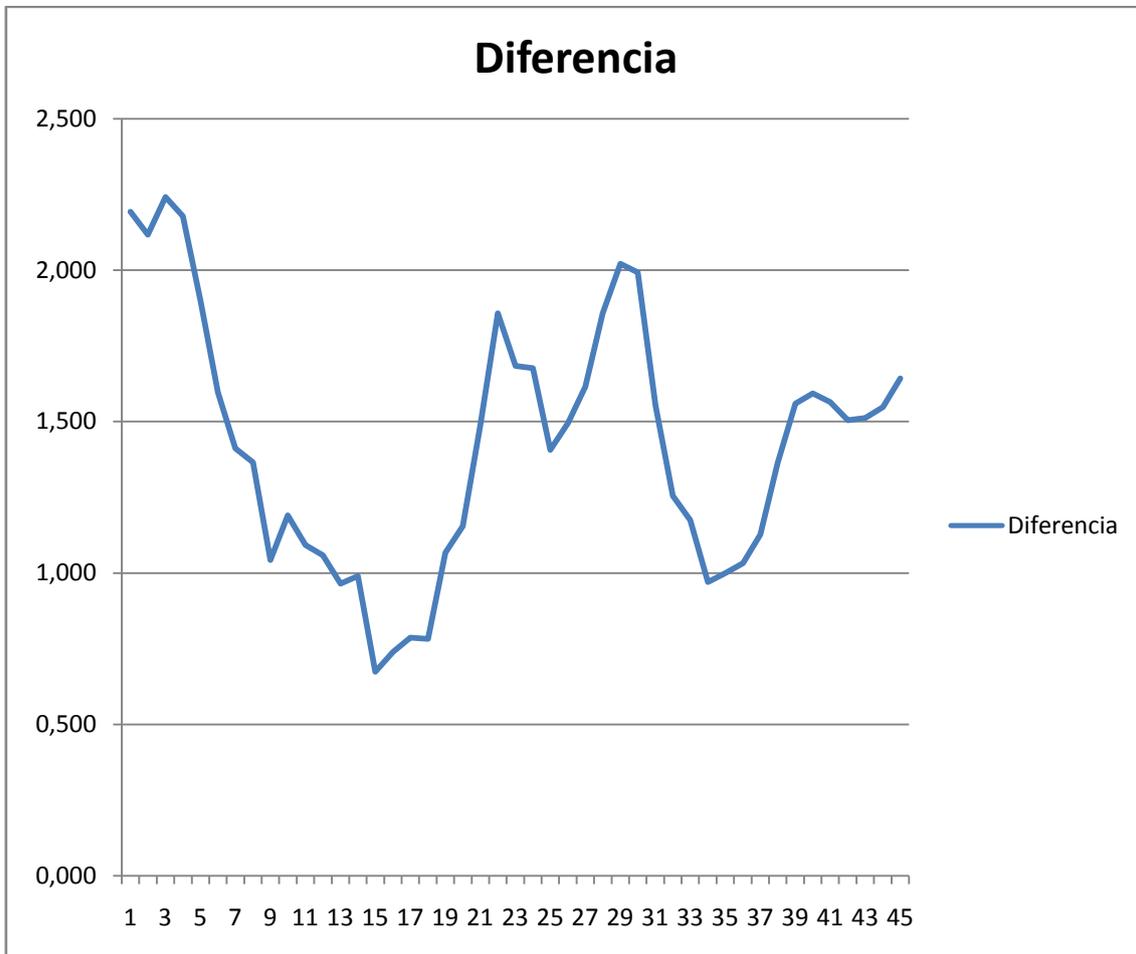
Le proporciona garantía y estabilidad” (Página 41)

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.

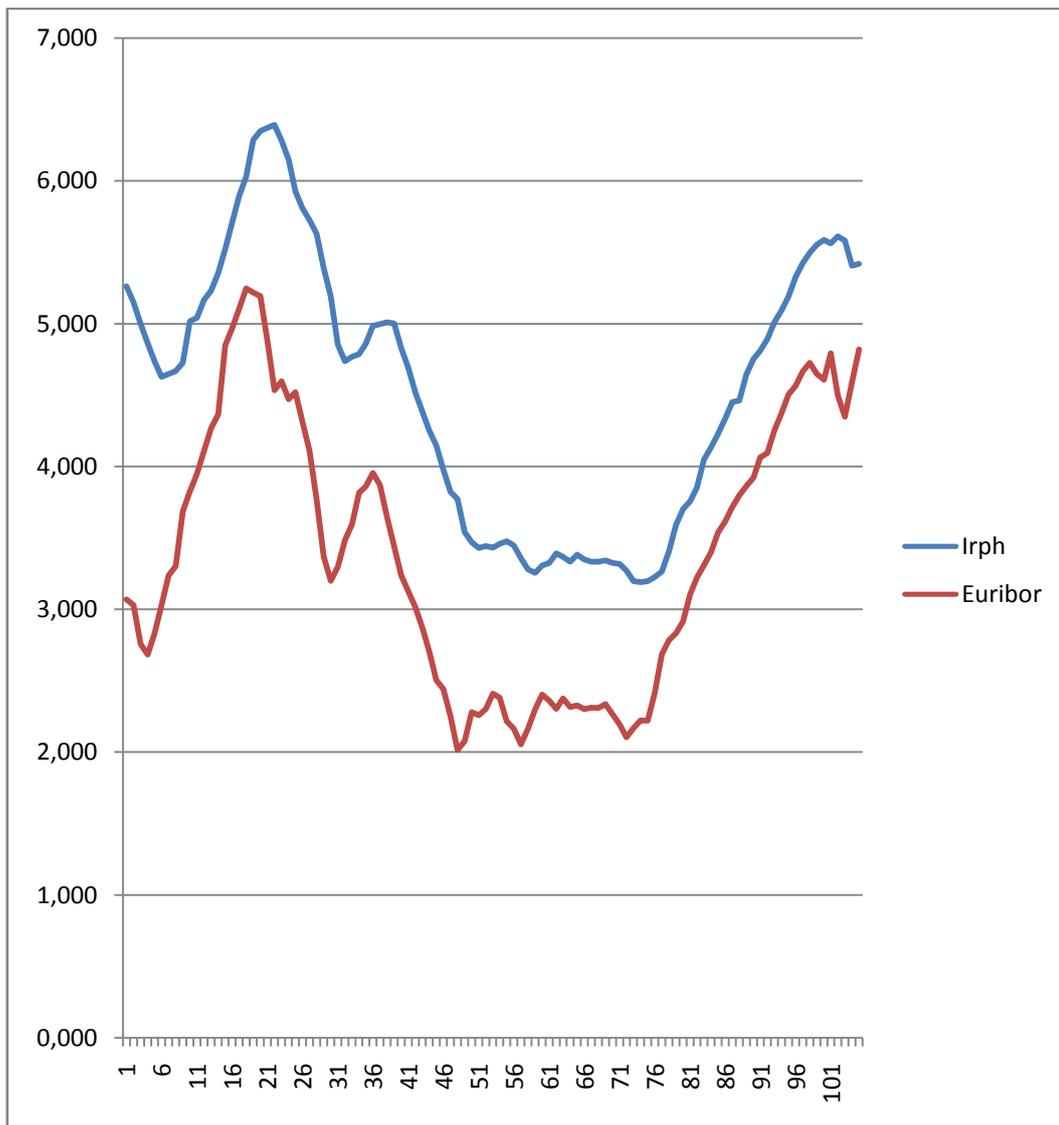
## Análisis del folleto número 2

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:

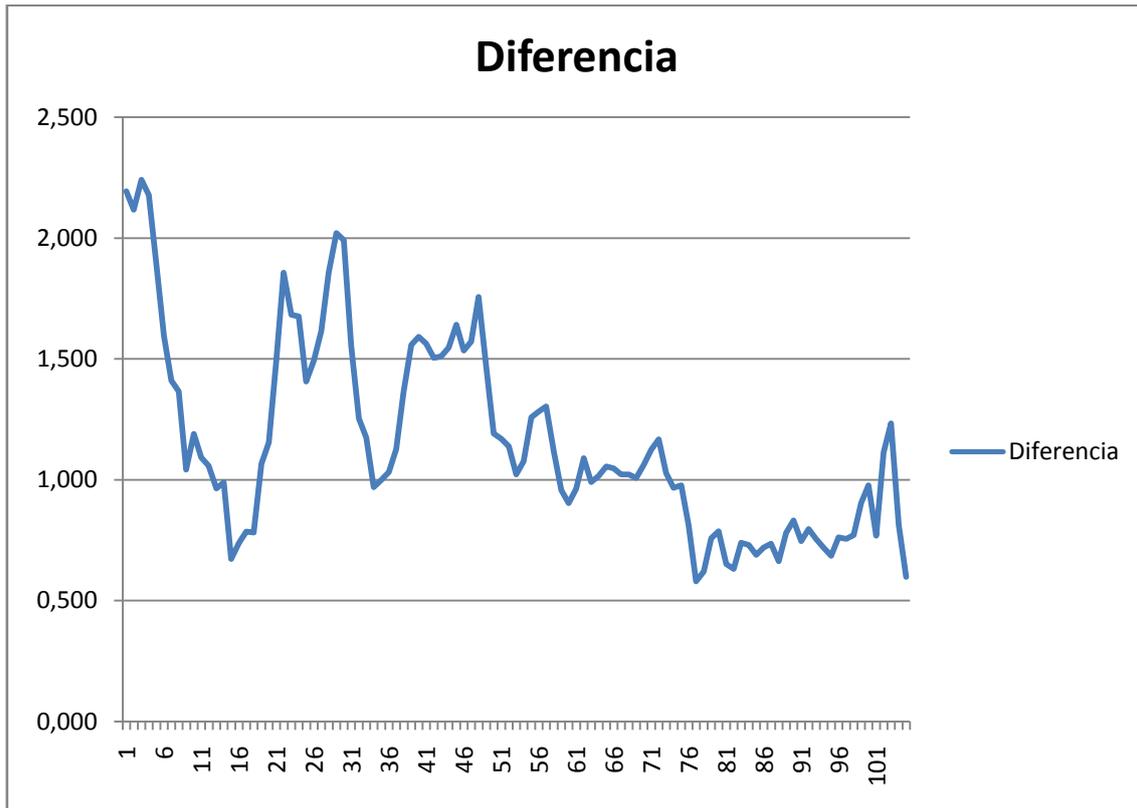


## Apreciación de estabilidad y análisis de las diferencias

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

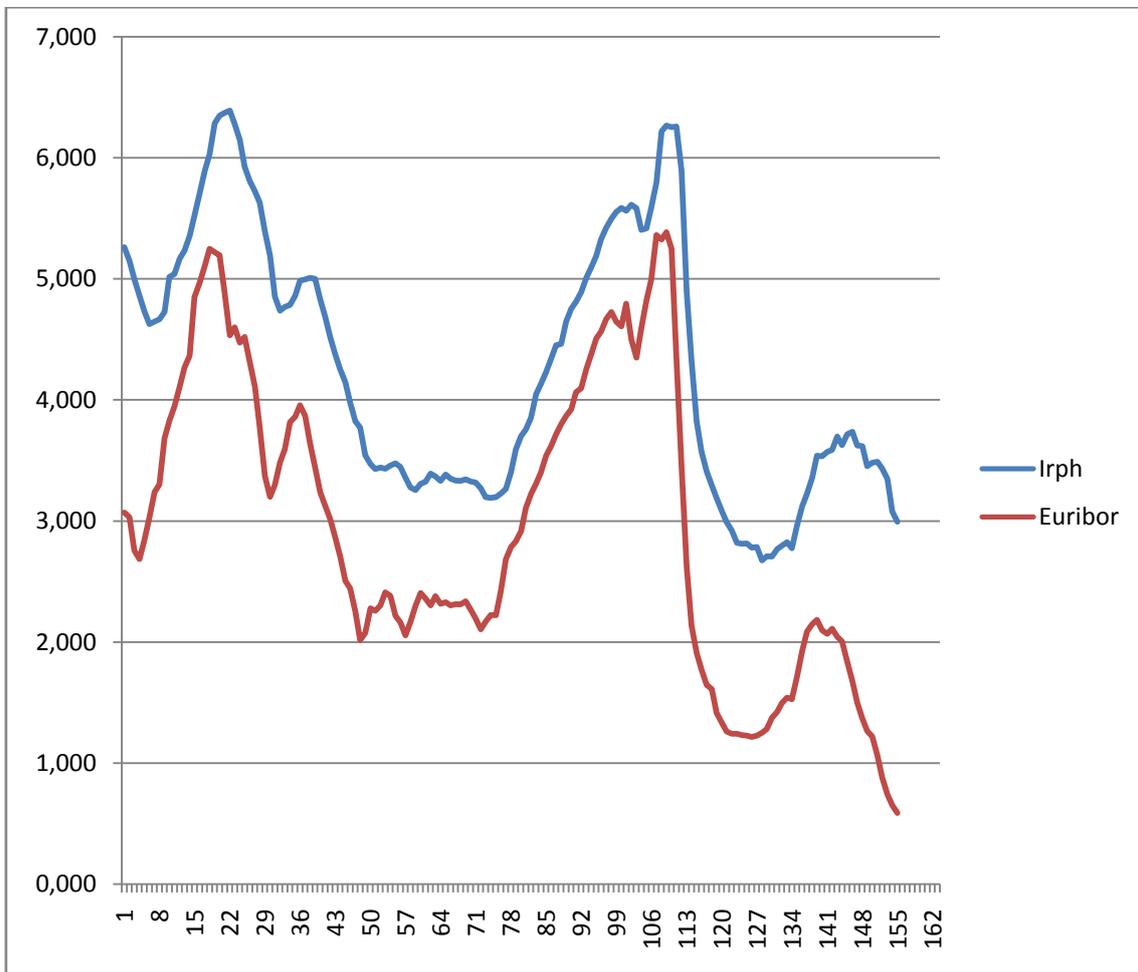
Se trata de una publicidad de *Ibercaja* publicada en un sitio de hipotecas el 16 de diciembre de 2012. Siguiendo con la campaña de “estabilidad”, es entonces dicha entidad bancaria quien anuncia:

“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:

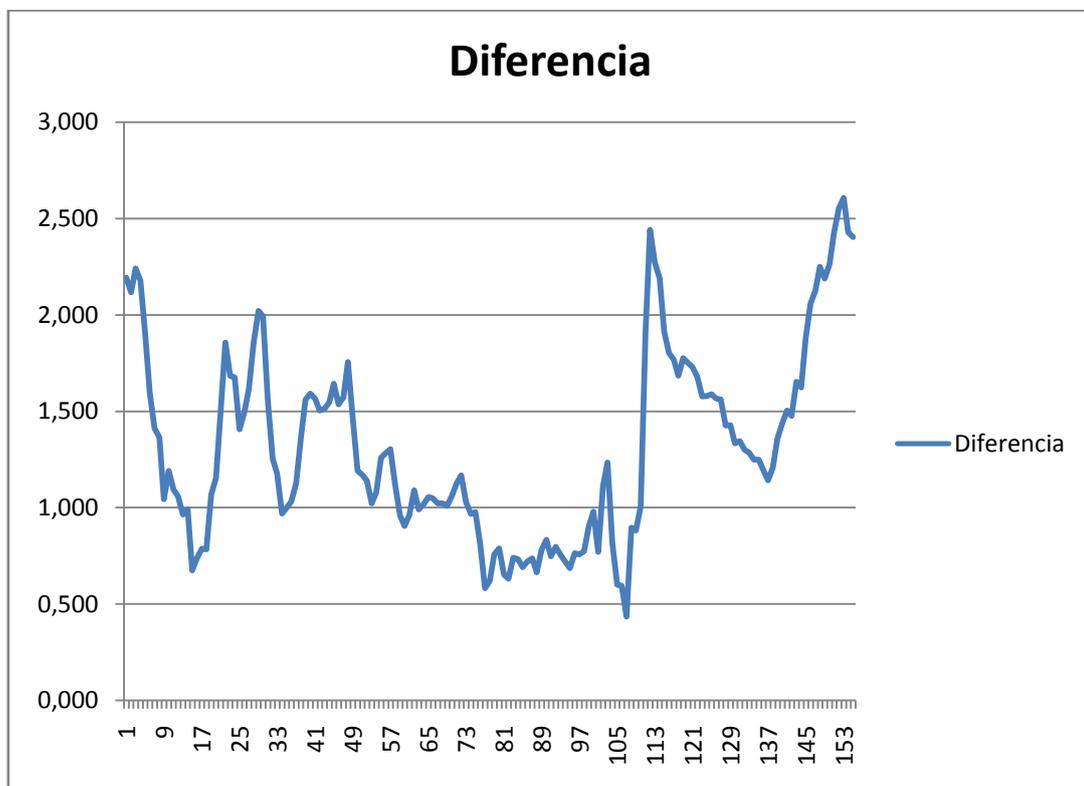


## Apreciación de estabilidad y análisis de las diferencias

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:



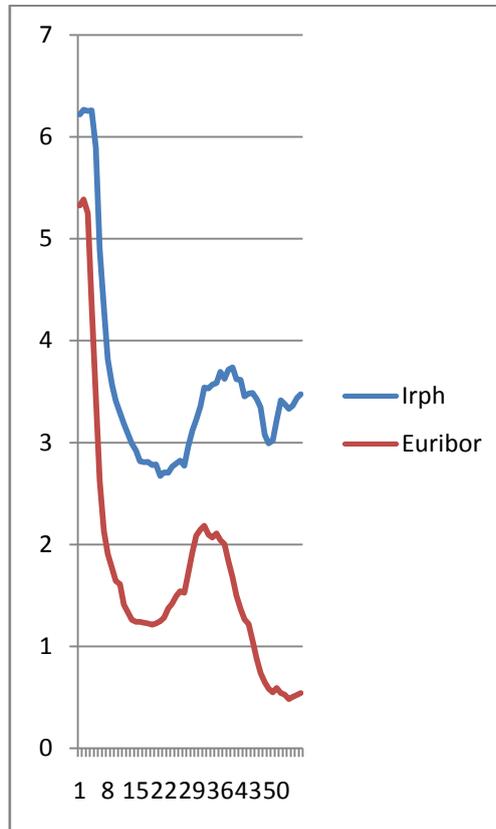
## Conclusión general sobre los tres folletos

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

