

NUEVO ÍNDICE HIPOTECARIO PARA SUSTITUIR AL IRPH DE LAS CAJAS¹

Pascual Martínez Espín

Catedrático acreditado de Derecho Civil

Centro de Estudios de Consumo

Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: Agosto 2013

1. Antecedentes.

Al drama de los impagos de las hipotecas debido a la merma de ingresos o a la pérdida de trabajo de muchas personas, tenemos que añadir otros problemas relacionados con los créditos bancarios. Muchas familias y personas están pagando sus créditos hipotecarios con el tipo de interés IRPH. El Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH), oficialmente denominado tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, es la media aritmética simple de los tipos de interés medios ponderados por el saldo de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria a plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas durante el mes al que se refieren los índices. Es uno de los indicadores que utilizan las entidades financieras del Estado español para actualizar las hipotecas con tipos de interés variable. El Banco de España publica cada mes los diferentes índices mediante una media de las diferentes ofertas del mercado hipotecario inscritas por los bancos y cajas de ahorros.

El IRPH ofrece tres modalidades diferentes: Bancos, Cajas de Ahorro (ya desaparecidas) y la totalidad de las Entidades:

- IRPH de bancos: es la media de los préstamos a tres años concedidos por estas entidades.

¹ Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER 2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad (“Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo”), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera

- IRPH de cajas de ahorro: se calcula según las ofertas hipotecarias de las cajas de ahorros.
- IRPH del Conjunto de Entidades: una media de los dos anteriores.

El Banco de España lo publica en el BOE cada mes y su valor está por encima del MIBOR entre un 1,5% y un 2%.

En el año 2011, la UE recomendó al Estado español que los tipos de interés IRPH Cajas, IRPH Bancos y CECA dejaran de ser publicados por el BOE debido a su poca transparencia.

Posteriormente, en octubre de 2011 se publica la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, según la cual dejan de ser oficiales dichos tipos de interés a partir del 28 de abril de 2012 para nuevas hipotecas y para las posteriores.

En la Orden se especifica, en la disposición transitoria única, que "la desaparición completa de los citados índices o tipos, con todos sus efectos, se producirá transcurrido un año de la entrada en vigor de la presente orden y su normativa de desarrollo, siempre que en ese plazo se hubiese establecido el correspondiente régimen de transición para los préstamos afectados".

Se ha superado ya la fecha del 29 de abril de 2013, cumpliéndose de esta manera un año desde la entrada en vigor de la Orden Ministerial. Sin embargo, el Ministerio de Economía todavía no se ha pronunciado al respecto. Y todo parece indicar que el Gobierno quiere prorrogar la publicación del régimen de transición, por un periodo indeterminado. El retraso en la publicación del régimen de transición significa que el BOE va a seguir publicando dichos índices, condenando a más de un millón de familias a seguir pagando unos tipos de intereses que la UE reconoce como poco transparentes y que ya han desaparecido para los nuevos préstamos hipotecarios. Cabe destacar que el IRPH Cajas ha subido en los últimos 3 meses un 0,5% situándose en el 3,796% (3,25% más que el Euribor), encareciendo de esta manera las hipotecas que se revisan con el índice del mes de marzo.

El Banco de España precisó que los tres índices de referencia para préstamos hipotecarios que dejaron de ser considerados oficiales el 29 de abril de 2012 para los nuevos préstamos contratados desaparecerán el 6 de octubre de 2013 "siempre que en ese plazo se hubiese establecido el correspondiente régimen de transición para los

préstamos afectados". Esto quiere decir que dichos índices, "mientras sigan publicándose, continúan siendo índices válidos para los créditos o préstamos hipotecarios a tipo de interés variable.

2. La enmienda n. 365 presentada por el partido popular a la Ley de Emprendedores.

El Gobierno del Partido Popular introdujo una enmienda a la Ley de Apoyo a los Emprendedores por la que creará un nuevo índice hipotecario para los créditos afectados. Con ello se pretendía regular el proceso de desaparición de los índices de referencia citados y se crea el régimen transitorio al nuevo marco jurídico de tipos oficiales. De este modo, en caso de que los contratos suscritos no previeran un tipo de interés oficial de carácter sustitutivo (o éste también hubiese perdido la condición de oficial), los índices desaparecidos se sustituyen por el IRPH del conjunto de las entidades de crédito, que sigue siendo oficial, más/menos un diferencial igual a la media de las diferencias entre el tipo que desaparece y este IRPH de entidades. Por lo tanto, si con el apenas significativo cambio, el cliente conseguía rebajarse algo el tipo de interés, por ejemplo, del 5% al 4%, con la suma de este diferencial medio volvería quedarse como estaba.

Se proponía una Disposición Adicional X, sobre el régimen de transición para la desaparición de índices o tipos interés de referencia. Según la misma:

“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 ahorro.
- 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 del contrato.

3. En defecto del tipo o índice de referencia previsto en el contrato o en caso de que éste 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 que efectivamente se produce la sustitución del tipo.

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”.

En el Boletín Oficial de las Cortes Generales (Senado) X Legislatura, núm. 226, 28 de agosto de 2013, figura la Disposición Adicional Decimoquinta, relativa al régimen de transición para la desaparición de índices o tipos de interés de referencia, con el mismo contenido transcrito.

3. Proposición no de Ley.

El Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA, la Izquierda Plural, realizó la siguiente Proposición no de Ley, en fecha 5 de junio de 2013, al objeto de que:

1. Apruebe antes de finalizar el presente período de sesiones el Régimen de transición definido en la disposición transitoria única de la Orden EHA/2899/2011 de Transparencia y Protección del cliente de servicios bancarios.
2. Que el nuevo índice aplicable que sustituya a los índices llamados a desaparecer definitivamente sea un tipo de Euribor $\div$ 1%, para que los usuarios y usuarias de préstamos con índices variables que desaparecen se beneficien también del notable descenso del Euribor.
3. Supervise, conjuntamente con el Banco de España, las revisiones de los contratos que están llevando a cabo algunas entidades financieras con el objetivo de seguir aplicando tipos desproporcionados e injustos después de la entrada en vigor de la Orden EHA/2899/2011, así como todas las prácticas abusivas de las entidades financieras españolas denunciadas reiteradamente por la Comisión Europea."

4. La agrupación de afectados por el IRPH.

Desde la Agrupación de Afectados por el IRPH han expresado su contundente rechazo a esta fórmula de sustitución que consideran “una nueva estafa hipotecaria”. “Exigimos la aplicación inmediata del sustitutivo Euríbor + diferencial $\leq 1\%$ para todos por igual”, apuntan en un comunicado desde la plataforma. Además, añaden que “deja exactamente igual el beneficio de las entidades financieras y exactamente igual el perjuicio que percibimos como afectados, pasando por alto aplicar las medidas más beneficiosas para el consumidor como recomienda la UE”.

Al igual que con la aplicación de las cláusulas suelo o los swaps hipotecarios, la banca obtiene muchos beneficios extra con este tipo de interés hipotecario. De hecho, desde Adicae señalan que “supone un sobre coste en la cuota hipotecaria mensual que se parece muchísimo al que soportan aquellos deudores hipotecarios que padecen cláusulas suelo, y que ADICAE estima entre los 150 y los 500 euros mensuales”. Desde la Agrupación de Afectados por el IRPH, corroboran que la banca ingresa con la utilización del IRPH de las Cajas en lugar del Euríbor entre unos 300 a 450 millones de euros mensuales.

Además, la desaparición de dichos índices hipotecarios permitiría a muchas familias librarse del desahucio. Si el Gobierno aprobase ya la normativa correspondiente se calcula que muchas familias podrían ahorrar entre 200 y 300 euros al mes.

5. Algunos interrogantes.

La Diputada M^a Olaia Fernández Dávila formuló al Gobierno el 21 de mayo de 2013 las siguientes preguntas, que hoy tienen plena vigencia:

¿A qué se debe que el Ministerio de Economía todavía no haya aprobado el régimen de transición?

¿Por qué motivo el Gobierno retrasa la aprobación de dicho régimen de transición? ¿Es consciente el Gobierno de que con la desaparición de estos índices muchas familias podrían librarse del desahucio? ¿Sabe que así muchas familias y personas tienen que pagar más intereses durante más tiempo?

¿Cuándo prevé el Gobierno la publicación del régimen de transición?

¿Qué significa que se prorroga por un tiempo indeterminado? ¿A qué se debe esa falta concreción?

Puesto que las Cajas de Ahorro han desaparecido en la práctica, ¿qué referencia están utilizando para el cálculo del IRPH Cajas y cómo?

¿Cómo puede ser que IRPH Cajas e IRPH Bancos desaparezcan por falta de transparencia en su cálculo, y permanezca el IRPH Entidades que es una media de los dos anteriores?

En el cálculo del IRPH se incluyen los diferenciales que las propias entidades deciden de forma libre, ¿Cómo es posible que exista un tipo de interés que las entidades pueden manipular a su antojo alterando simplemente los diferenciales?

Si el Euribor esta en mínimos históricos y el IRPH no para de subir, ¿Están los bancos manipulando al alza estos índices, como insinúa la UE?

¿No considera el Gobierno que está beneficiando a la banca a costa de asfixiar económicamente a miles de familias que incluso se ven desahuciadas de sus casas?

La Orden Ministerial pretende que los servicios bancarios sean transparentes para proteger a los clientes, motivo por el que han desaparecido de las nuevas hipotecas. ¿Por qué se siguen aplicando unos índices que ellos mismos han dejado de utilizar por no ser transparentes?

¿Va el Gobierno a agilizar la aprobación del régimen de transición sobre los tipos IRPH?

6. Conclusión.

Según la Orden EHA/2899/2011 de Transparencia y Protección del cliente de servicios bancarios, el 29 de abril de 2012, varios tipos de interés de referencia dejaron de ser oficiales. El Banco de España confirma que el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las cajas de ahorro (IRPH-Cajas); el Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por los bancos (IRPH-Bancos) y el Tipo activo de referencia de las cajas de ahorros (Tipo CECA) ya no se pueden aplicar a nuevos créditos, sin hacer referencia al IPH-Entidades. En esa fecha debía entrar en vigor la normativa aprobada por el Consejo de Ministros el 28 de octubre de 2011 según la disposición final quinta de entrada en vigor de la Orden.

Sin embargo, a pesar de dejar de ser oficiales, ante la inexistencia de un índice que los substituya, el Banco de España ha seguido publicándolo. Consecuentemente, las entidades financieras han seguido aplicándolos en los préstamos cuyo contrato así lo tuviera previsto.

La sustitución de los índices en los préstamos afectados por la Orden EHA/2899/2011 depende de un Régimen de Transición que debe elaborar y aprobar el Gobierno, cosa que todavía no ha sucedido. El Gobierno se aprovecha de una redacción confusa y cuestionable de la disposición transitoria única de la citada norma, para vulnerar el sentido en el que fue dictada que no era otro que marcar el plazo de un año para que desaparecieran estos índices que nunca deberían haber existido. La falta de acción del Gobierno hace que se alargue esta injusticia y supone que los ciudadanos no se vean beneficiados por el descenso del Euribor y, evidentemente, beneficia a la banca.

Ahora bien, la desaparición de este índice debe realizarse de manera que represente para los afectados un ahorro importante en sus cuotas. A modo de ejemplo, el IRPH de bancos concluyó el mes de marzo en el 3,219%; el de las cajas, en el 3,796% mientras que el de la CECA cerró en el 5,75%. El nuevo índice dependerá de la discrecionalidad del Gobierno. Visto su forma de actuar hasta ahora, nada garantiza que pretenda establecer un índice alternativo justo y beneficioso para las personas afectadas. En este sentido, hay que tener en cuenta que algunas entidades habían establecido en sus contratos una alternativa al IRPH que consistía en el Euribor +1%, como índice que puede satisfacer a las dos partes, entidad y cliente.

Ante la falta de un régimen de transición, el Banco de España aclaró el pasado 30 de abril que continuará actualizándolos, según una nota informativa sobre la publicación de determinados tipos de interés de referencia de los préstamos hipotecarios a tipo variable. La nota es reveladora en varios aspectos. Se seguirán publicando los índices "al menos" hasta el 6 de octubre de 2013 la fecha en la que la transitoria única de la Orden EHA/2899/2011 prevé que se dejen de publicar. Pero ni siquiera después del 6 de octubre se garantiza que dejen de ser aplicables a los préstamos, ya que ello depende de la existencia del régimen de transición. La nota explica que "el Gobierno trabaja para que el 6 de octubre de 2013 se haya aprobado el régimen de transición de estos tipos", pero no garantiza que se vaya a disponer de él.

Los afectados por la IRPH se han puesto en contacto por diversos medios con el Ministerio de Economía y Competitividad, el Tesoro Público y el Banco de España intentado clarificar cuanto durará la elaboración de este Régimen de Transición, comprobando una alarmante falta de coordinación y responsabilidad de las administraciones implicadas. En el punto quinto de la respuesta a la Pregunta al Gobierno con respuesta escrita con número de expediente 184/021292 sobre



www.uclm.es/centro/cesco

desaparición del IRPH, el gobierno afirma que el régimen de transición está en fase de estudio. No se concretó ningún tipo de calendario para su aprobación.

Por otro lado, muchas entidades financieras están empezando a ofrecer el cambio de los contratos a las personas que se beneficiarían del fin de los IRPH por otros productos. Debería ser función del supervisor y del gobierno, también, velar por los intereses de las personas hipotecadas ante este tipo de canjes.

No existen datos oficiales sobre el número de personas afectadas por este tipo de índices. Sin embargo, algunas fuentes de portales y entidades que asesoran a usuarios estiman que podría oscilar entre el 10% y el 15% del total de préstamos destinados a la compra de inmuebles. Aproximadamente entre un millón y un millón y medio de personas estarían afectadas.