

INFORME IRPH

ANÁLISIS CRÍTICO DEL PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DE LOS ÍNDICES IRPH, O POR QUÉ DECIMOS QUE EL IRPH ES MANIPULABLE Y FALTO DE TRANSPARENCIA

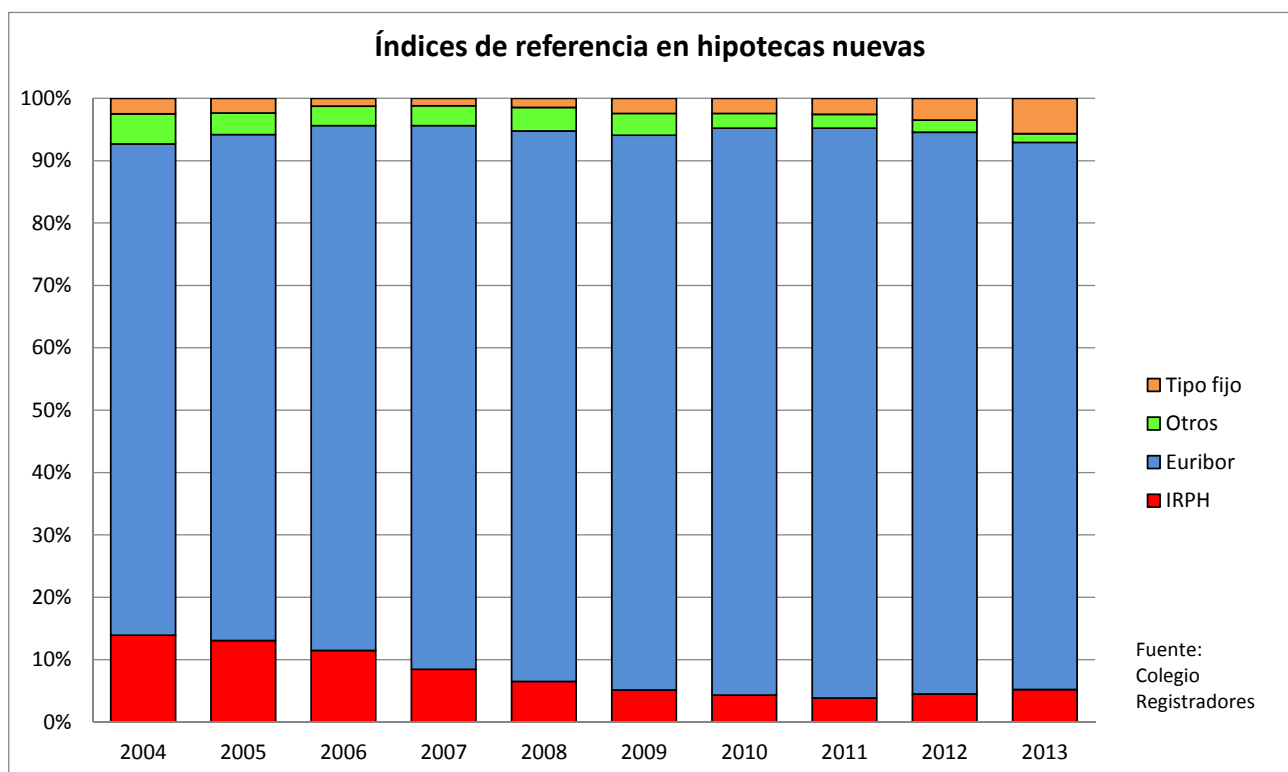
J.E. - Donostia - San Sebastián, 19-02-2014

1. INTRODUCCIÓN

En el mercado del crédito hipotecario del estado español existe un número de préstamos minoritario, aunque de una magnitud considerable, cuyo tipo de interés de referencia no es el Euribor sino una de las tres variedades del IRPH: *IRPH Bancos*, *IRPH Cajas* o *IRPH Entidades*.

En la figura inferior, las estadísticas del Colegio de Registradores muestran el porcentaje de préstamos hipotecarios nuevos referenciados a alguno de los tres tipos de IRPH en los últimos diez años.

El presente informe comprende un análisis crítico sobre el cálculo de estos índices.



2. DEFINICIONES

El Anexo VIII de la circular 8/1990 establece las tres variedades de IRPH como tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario. El mismo anexo contiene la definición y la fórmula de cálculo de cada una de las variedades.

El IRPH Bancos es definido de este modo:

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

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

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

La fórmula de cálculo de dicho tipo será:

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

Siendo:

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

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

n_b = El número de bancos declarantes.

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

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

Todos los Bancos, las Cajas de Ahorros, la Confederación Española de Cajas de Ahorros y las sucursales en España de Entidades de Crédito extranjeras deberán presentar mensualmente al Banco de España, dentro de los quince primeros días de cada mes (o en el primer día hábil en Madrid posterior a dicha quincena, si el último día de la misma fuese festivo en dicha localidad), información de los tipos de interés medios ponderados de determinadas operaciones, realizadas en España, con el sector privado residente en España, denominadas en euros, que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes anterior, al objeto de que el Banco de España confeccione y publique ciertos índices o tipos de referencia del Mercado Hipotecario. Esta información se declarará en el formato incluido en el anejo II, con arreglo a las indicaciones contenidas en él.

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

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

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

El proceso de anulación dio comienzo en 2011 con la orden *EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios*. Dicha orden dictaba la anulación del IRPH Cajas e IRPH Bancos, pero *olvidaba* anular también el IRPH Entidades. Además, la anulación de IRPH Cajas e IRPH Bancos no sería efectiva hasta la determinación de un índice sustitutivo, algo que no ha ocurrido hasta el 1 de noviembre de 2013. Así, mediante la disposición adicional decimoquinta de la *Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a emprendedores y su internacionalización*, desaparecieron por fin el IRPH Cajas e IRPH Bancos pero se perpetuó la existencia del IRPH Entidades, que fue además seleccionado como tipo sustitutivo para los contratos referidos a IRPH Cajas o IRPH Entidades y que no tengan previsto en su clausulado otro índice sustitutivo aplicable.

3. ANÁLISIS CRÍTICO

En los siguientes 10 puntos se analizarán 10 carencias e irregularidades del cálculo del IRPH.

3.1 El cálculo es opaco y no es auditable

Tal y como se observa en el apartado de definiciones, para el cálculo del IRPH el Banco de España realiza una media del tipo medio que cada una de las entidades aplica en las operaciones de préstamo hipotecario iniciadas o renovadas durante el mes. Sin embargo, dicho cálculo no es auditable por el consumidor, pues los datos aportados por las entidades no son públicos. El Banco de España afirma no poder proporcionar esta información «por motivos de confidencialidad».

Esto obliga al consumidor a aceptar el resultado del cálculo en un acto de fe. Es evidente que las cláusulas de un contrato no pueden ser secretas para una de las partes y que se ha de poder comprobar y verificar que en la ejecución del contrato se cumplen los acuerdos pactados.

Otros índices de uso más amplio no adolecen de esta falta de transparencia tan grave. En el caso del Euribor, los datos que las entidades facilitan para el cálculo de este índice son públicos.

3.2 El resultado es influenciado por las entidades de crédito

Al calcularse como una media de los tipos de interés aplicados por las entidades, es obvio que estas pueden influir en el resultado con el simple hecho de subir, aunque sea mínimamente, los tipos de interés aplicados a sus nuevas hipotecas.

Esto contraviene la normativa vigente, que establece, entre las condiciones para que un tipo pueda ser considerado válido, la siguiente:

Que no dependa exclusivamente de la propia entidad de crédito que redacta el contrato, ni sea susceptible de influencia por ella, en virtud de acuerdos o prácticas conscientemente paralelas con otras entidades.

Sin una única entidad puede tener influencia en el resultado, sobra decir qué pueden conseguir *en virtud de acuerdos o prácticas conscientemente paralelas*. Es evidente que las entidades pueden manejar los índices IRPH a su antojo.

3.3 El resultado no es una media representativa porque no incluye ponderación por volumen de negocio

La media que el Banco de España realiza a partir de los datos facilitados por las entidades no incluye ponderación por volumen de negocio de cada entidad y por tanto no es representativa de la realidad. Además, es fácilmente influenciado por entidades de muy pequeño volumen.

Al realizar una media simple de los datos recibidos, el Banco de España no pondera los mismos. Tal y como puede verse en la fórmula de cálculo incluida en el apartado de definiciones, a cada entidad se le solicita, con buen criterio, una media que haya sido ponderada por el principal de la operación de cada préstamo. Sin embargo, el tratamiento que de estas medias ponderadas se hace es una media simple, en lugar de ser igualmente ponderada.

Esto significa que el tipo medio aplicado por una entidad de muy pequeño volumen de negocio ejerce la misma influencia que el tipo medio aplicado por la entidad de mayor volumen de negocio del mercado. Puesto que la primera entidad está facilitando el dato correspondiente a un número mucho menor de préstamos que la última, hacer una media simple de los dos datos conduce a un dato que de ningún modo representa la media de los índices aplicados al conjunto de préstamos.

Se incumple por tanto la primera de las condiciones establecidas por la Orden de Transparencia y Protección del Cliente de Servicios Bancarios para los tipos de interés variable, que es «que se hayan calculado a coste de mercado». En efecto, al firmar un préstamo referenciado un tipo de interés variable, el consumidor busca que el interés que abona por su deuda sea reflejo de la evolución del mercado y de la situación económica de su entorno. El Euribor por ejemplo, al ser el tipo de interés promedio al que las entidades financieras se ofrecen a prestar dinero en el mercado interbancario del euro, puede considerarse a priori como *el precio actual del dinero*, y un préstamo referenciado al mismo estará pagando un tipo de interés que en teoría no se desvía de la tendencia real del mercado. Sin embargo, esto no se cumple en el caso del IRPH.

Además, es evidente que el no ponderar la media hace que la capacidad de influencia descrita en el apartado 3.2 se acentúe. Y es que a una entidad no le hace falta ni siquiera aumentar los tipos de interés en sus nuevos préstamos (lo cual podría no interesarle para no perder cuota de mercado) sino que le bastaría con *animar* a que lo hagan entidades más pequeñas, por ejemplo entidades absorbidas que mantengan su negocio de préstamos. La influencia en el índice IRPH calculado sería la misma.

Si la media fuera ponderada, el mercado corregiría la subida de tipos de interés que las entidades pudieran aplicar intencionadamente en sus nuevos préstamos, pues dejarían de ser competitivas, perderían cuota de mercado, y su influencia en una media ponderada sería menor. Pero no es el caso del IRPH.

En el caso del Euribor por ejemplo, la media también es simple y no incluye ponderación, pero los datos empleados son aportados exclusivamente por un número limitado de entidades, seleccionadas por su volumen de negocio y representatividad.

La influencia de esta falta de ponderación en el resultado del IRPH no puede ser cuantificada, porque como se ha denunciado en el punto 3.1 los datos no son públicos.

3.4 El resultado es influenciado por tipos claramente alejados de la tónica general

Al realizar una media simple de los datos recibidos, el Banco de España no protege el resultado de la influencia que tipos claramente alejados de la tónica general puedan ejercer sobre el mismo.

Este tipo de protección es habitual al realizar una media a partir de una serie de datos estadísticos. El procedimiento más sencillo es realizar una media truncada, y para la mayoría de los usos en estadística se elimina entre el 5 y el 25% de los elementos de la muestra en los extremos. El procedimiento de cálculo del Euribor, por ejemplo, «elimina el 15% más alto y el 15% más bajo de los tipos de interés recolectados y realiza la media aritmética con el resto de valores».

Índices de ámbito estatal también contemplan estas protecciones. Por ejemplo el Mibor a un año: «de las operaciones cruzadas se excluyen aquellas realizadas a tipos claramente alejados de la tónica general del mercado». Y también el CECA: «las series de datos obtenidas se depurarán eliminando los valores extremos que se aparten de la media aritmética de la serie completa dos o más veces su desviación estándar»

El IRPH, al no prever estas protecciones, es todavía más fácilmente influenciado por las entidades, que pueden aplicar índices extraordinariamente altos. Esto contraviene nuevamente la normativa vigente, que establece, entre las condiciones para que un tipo pueda ser considerado válido, que no sea susceptible de influencia por la entidad.

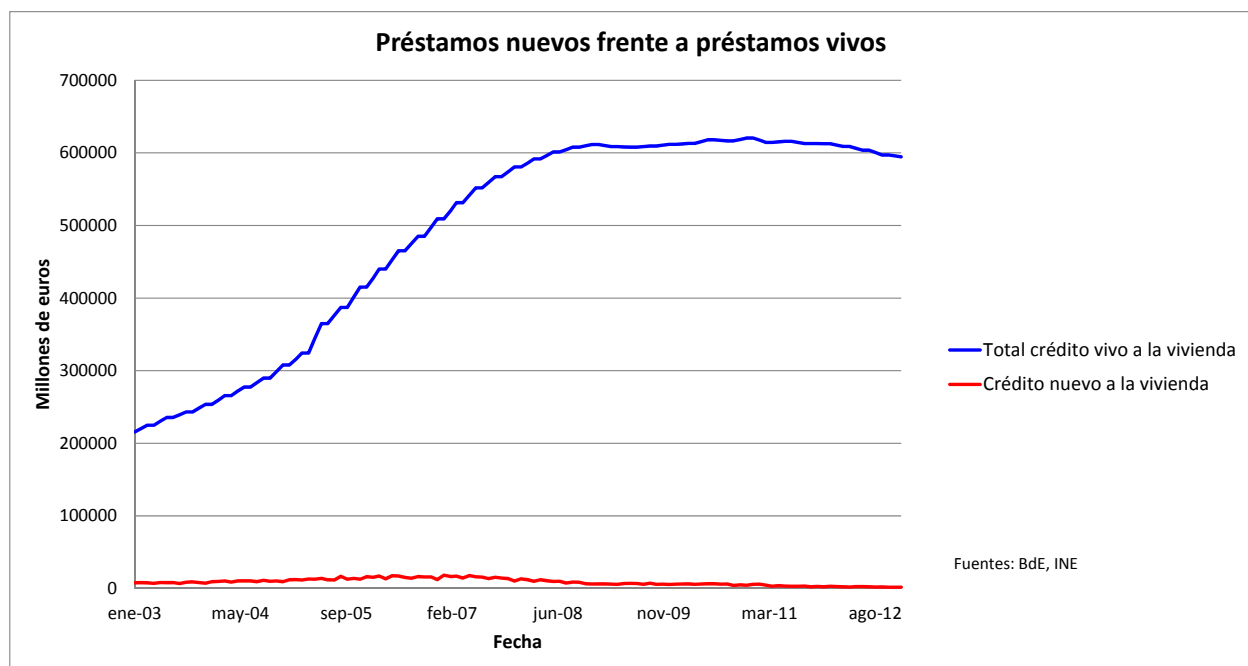
El efecto de esta falta de protección en el resultado tampoco puede ser cuantificado, porque como se ha denunciado en el punto 3.1 los datos con los que se realiza el cálculo no son públicos.

3.5 El índice no refleja la situación actual del mercado y es previsible para las entidades de crédito

Según se establece en la definición del índice, la media se calcula a partir de los tipos de interés aplicados a los préstamos hipotecarios iniciados o en el mes, y también a los renovados. Cabe pensar que dentro de los renovados podrían estar considerándose también las hipotecas *revisadas* con una periodicidad anual, semestral o trimestral para ajustar el valor del índice de referencia. Este extremo no ha podido ser confirmado a través de las consultas efectuadas ante el Banco de España, y es una prueba más de la opacidad que rodea al cálculo del IRPH.

Si se confirmara este extremo, implicaría que en el resultado no influye únicamente el tipo de interés negociado en el mercado en el momento actual, sino también el tipo de interés que se ha aplicado a préstamos cuyas condiciones han sido negociadas en el pasado y que por tanto pueden no ser ajustadas a lo que se podría denominar *el precio actual del dinero*.

La gráfica muestra que el capital de los préstamos vivos concedidos a la adquisición de vivienda es muy superior a los préstamos nuevos en cada momento. Es evidente que la influencia de las hipotecas negociadas según la situación económica actual es muy débil en el resultado del IRPH.



Todo esto hace que la evolución del índice sea previsible pero sólo para las entidades de crédito, que, a diferencia de los consumidores, son conocedoras de cierta información del mercado de préstamos hipotecarios que les permite valorar la parte más influyente en el resultado, que es la correspondiente a las renovaciones (frente a los préstamos que se inician, cuya influencia es mucho menor).

Se incumple por tanto la condición legal de que el índice esté sujeto a un claro elemento de aleatoriedad, pues el empresario, además de poder influir en la determinación del mismo, es capaz de conocer su evolución. Se incumple asimismo otra de las condiciones establecidas por la Orden de Transparencia y Protección del Cliente de Servicios Bancarios para los tipos de interés variable que es «que se hayan calculado a coste de mercado».

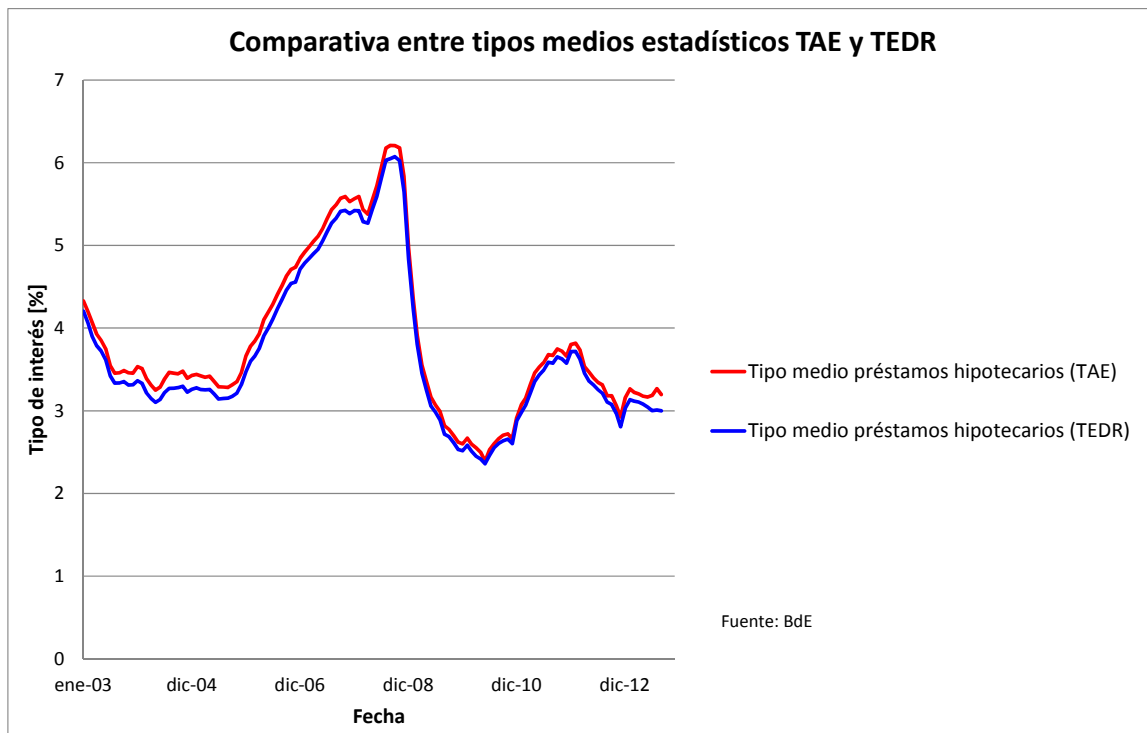
Se podría decir además que el IRPH es un índice de referencia insano, pues incluye en su cálculo una referencia circular: la renovación del tipo de interés se produce en función del tipo de interés aplicado a renovaciones que (al menos algunas) se han hecho según el mismo tipo de interés.

3.6 El índice se calcula empleando tipos medios que incluyen comisiones

La definición del IRPH establece que el tipo medio ponderado que cada entidad declara al Banco de España para realizar el cálculo ha de ser la *tasa anual equivalente*, o TAE. Esta tasa anual incluye el interés y también los gastos y comisiones bancarias. Según palabras del propio Banco de España, *el tipo de interés se diferencia del tipo TAE en que el primero «no recoge ni los gastos ni las comisiones; sólo la compensación que recibe el propietario del dinero por cederlo temporalmente»*.

Puesto que las hipotecas referenciadas a IRPH incluyen sus propios gastos y comisiones, es evidente que los consumidores están pagando estas comisiones por duplicado: por un lado, las propias de su contrato, y por otro lado una media de las comisiones del resto de contratos, porque ese dato va incluido en el índice IRPH que se les aplica como tipo de interés nominal (y que en teoría debería ser exclusivamente lo que el Banco de España denomina «la compensación que recibe el propietario del dinero por cederlo temporalmente»).

Las estadísticas que publica el Banco de España sobre los tipos de interés medios en las operaciones de préstamo muestran que la diferencia entre el tipo TAE y el tipo de interés sin comisiones es considerable. En dichas estadísticas, además del TAE, se emplea el TEDR o *tipo efectivo definición restringida*, «que equivale a TAE sin incluir comisiones». La gráfica muestra claramente cómo el TAE es siempre superior al TEDR, en hasta un cuarto de punto.



Además, existe la sospecha de que al declarar el tipo medio aplicado a sus préstamos las entidades no incluyen las bonificaciones que aplican a sus clientes por domiciliar la nómina o contratar otros productos. Este extremo, que tampoco ha podido ser confirmado todavía por la opacidad que rodea el cálculo del IRPH, supondría una puerta abierta (una más) para que las entidades puedan influir fácilmente en el resultado: bastaría con aumentar los tipos nominales para influir en el IRPH, y aumentar las bonificaciones para no perder competitividad.

En lo único en lo que no hay dudas en la definición del IRPH es en lo referente a la aplicación de tipos que hayan sido rebajados en virtud de subvenciones o acuerdos para empleados: esos datos, que harían bajar el resultado, son expresamente eliminados del cálculo.

3.7 El índice ha sido calculado a partir de tipos que han sido declarados nulos

Al facilitar al Banco de España el tipo medio aplicado a sus préstamos hipotecarios, las entidades han empleado tipos de interés que posteriormente han sido anulados por sentencias judiciales.

En efecto, los tipos de interés aplicados por las entidades a sus clientes han sido en numerosos casos los correspondientes a la aplicación de *cláusulas suelo*, declaradas nulas por abusivas en infinidad de ocasiones. Además, durante años los tipos de interés aplicados a algunas hipotecas eran el resultado de un *redondeado al alza* (en cuarto de punto, en medio punto, etc.) que también fue declarado abusivo por el Tribunal Supremo.

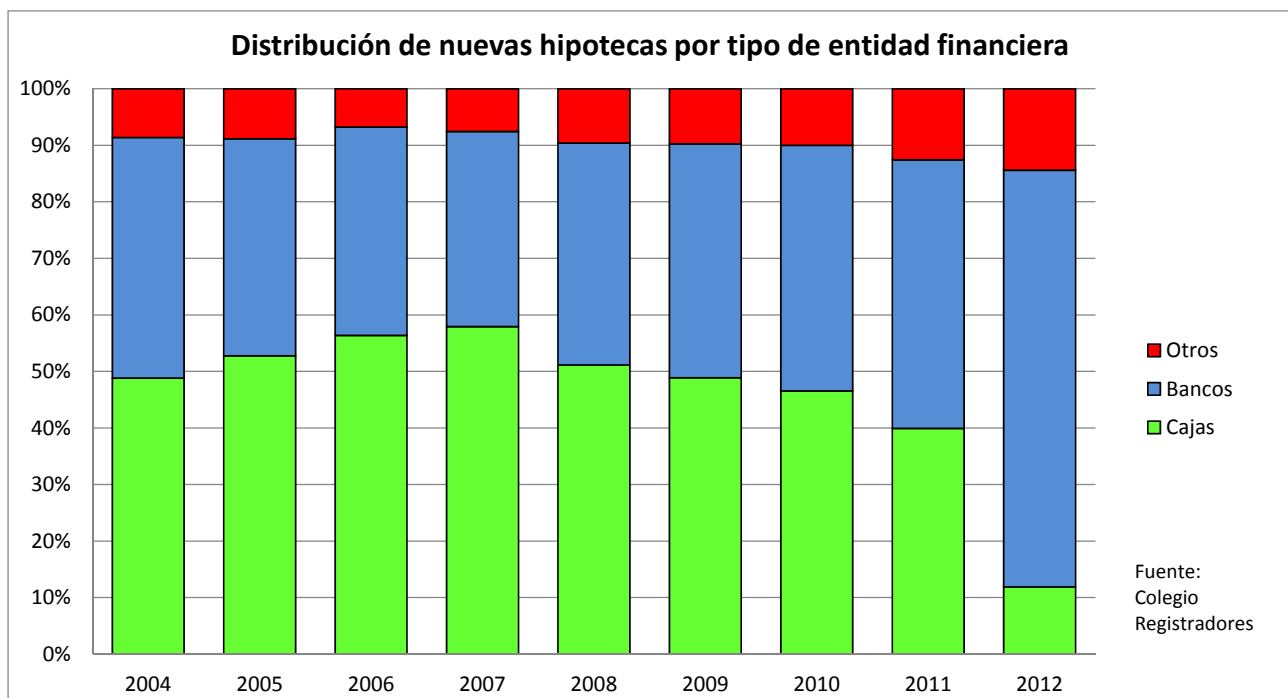
Por lo tanto, es evidente que el cálculo se ha realizado con datos declarados nulos y sería necesaria una revisión de los tipos IRPH calculados.

3.8 El índice depende también del Euribor, en cuyo cálculo se han constatado irregularidades

Recientemente se ha constatado que algunos bancos europeos manipularon los tipos de interés para calcular el Euribor, con objeto de incrementar su valor. Es evidente que esta manipulación afectó directamente a las hipotecas referenciadas al Euribor, pero también a las que tienen como referencia un IRPH. En efecto, el IRPH se calcula a partir del dato correspondiente a todas las hipotecas del estado, y entre ellas la mayoría tienen como referencia el Euribor.

3.9 El IRPH Cajas ha sido calculado a partir de un volumen de datos que no es representativo

La sucesiva desaparición de cajas de ahorros ha hecho que en los últimos años de su existencia el índice IRPH Cajas se haya calculado empleando datos de un número de préstamos que no es representativo de la globalidad. La figura muestra cómo en 2012 sólo el 12% de las nuevas hipotecas fueron concedidas por cajas de ahorro.



En el caso del Euribor, por ejemplo, se emplean datos facilitados por un conjunto de bancos que, según el código de conducta del Euribor, debe ser suficientemente amplio para ofrecer una media representativa. Además, el procedimiento de cálculo diario del Euribor establece claramente qué protocolo ha de seguirse si uno o varios bancos no facilitan su información a tiempo, y en definitiva prohíbe la publicación de un resultados si no hay como mínimo información de al menos 12 bancos.

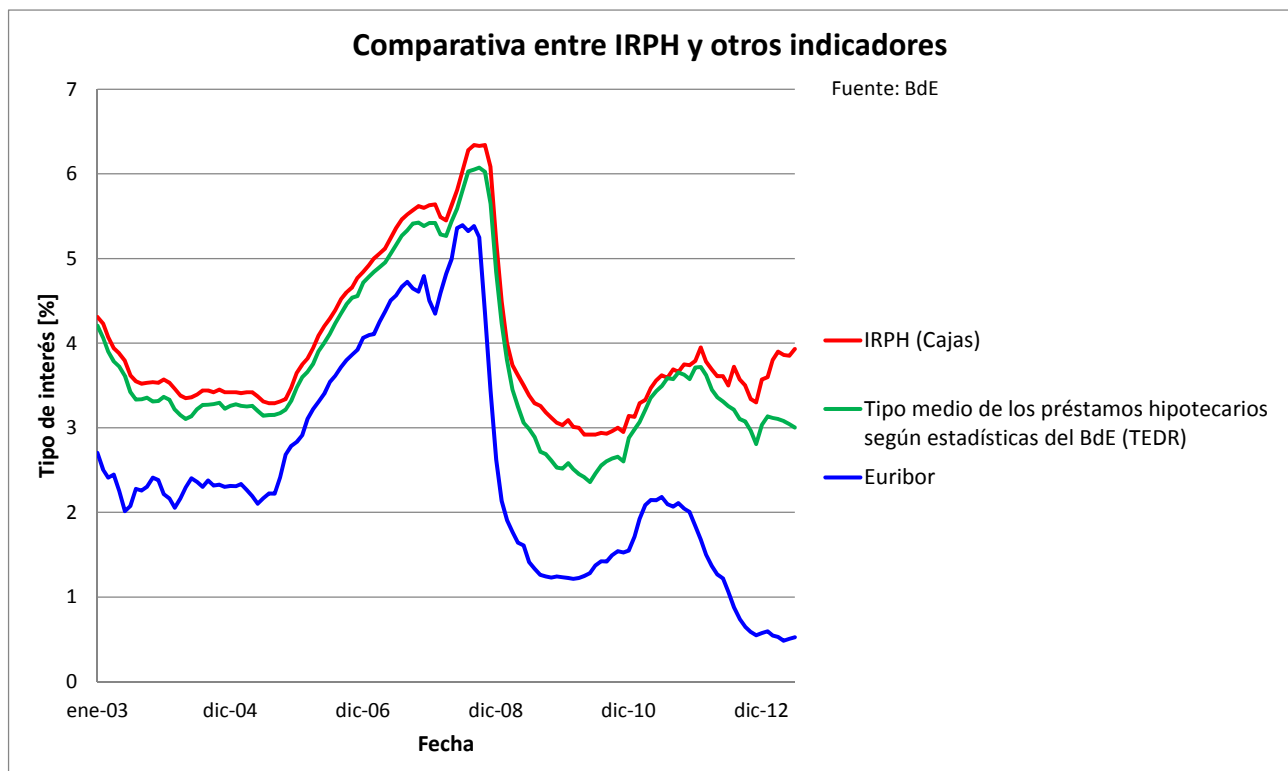
En el caso del desaparecido índice CECA también se establecía que se emplearían datos que supusieran «al menos, el cincuenta por ciento del sector en función del volumen de la rúbrica de débitos a clientes».

Sin embargo, el cálculo del IRPH Cajas no prevé nada al respecto, y es evidente que en los últimos tiempos se ha realizado la media con un volumen de datos que no es representativo.

3.10 El índice supera cualquier otro indicador y no hay otra explicación que su manipulación

Los defensores del IRPH afirman que es un índice adecuado porque refleja el tipo medio de interés pagado por las hipotecas, y por tanto defienden que el consumidor con un préstamo referenciado a IRPH no puede quejarse porque está pagando la media de lo que paga el resto de conciudadanos. En los apartados anteriores hemos demostrado que ese argumento se cae por su propio peso si se analiza el procedimiento seguido en el cálculo.

Además, tal y como puede verse en la figura, un análisis histórico de datos corrobora que el IRPH crece por encima de cualquier otra media o indicador, sin que se pueda encontrar otro motivo que su manipulación por parte de las entidades financieras.



4. CONCLUSIONES

Se ha demostrado que el procedimiento de cálculo de los índices conocidos como IRPH adolece de importantes carencias e irregularidades, y en consecuencia no puede ser considerado como un índice válido para préstamos hipotecarios a interés variable.

El IRPH Entidades debe ser anulado de inmediato, y los intereses abusivos cobrados por las entidades como efecto de la aplicación de cualquiera de las variedades de IRPH deben ser devueltos a los consumidores.

Las familias que han perdido su vivienda por no poder hacer frente a hipotecas referenciadas al IRPH deben ser resarcidas.

Los responsables de esta estafa, los que la han perpetrado y quienes las han tolerado, deben ser juzgados y condenados.