



RESPUESTA DEL GOBIERNO

(184) PREGUNTA ESCRITA CONGRESO

184/11374

11/04/2017

30008

AUTOR/A: CAPELLA I FARRÉ, Ester (GER)

RESPUESTA:

En relación con la información solicitada, cabe señalar que la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, establece en su artículo 4, como principio general, que «los tipos de interés aplicables a los servicios bancarios, en operaciones tanto de depósitos como de crédito o préstamo, serán los que se fijen libremente entre las entidades de crédito que los prestan y los clientes, cualquiera que sea la modalidad y plazo de la operación».

Por otro lado, la Circular 5/1994, de 22 de julio, a entidades de crédito, sobre modificación de la Circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, recogía en su exposición de motivos que «los tipos de referencia escogidos son, en último análisis, Tasas Anuales Equivalentes. Los tipos medios de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda libre de los bancos y del conjunto de entidades, lo son de forma rigurosa, pues incorporan además el efecto de las comisiones. Por tanto, su simple utilización directa como tipos contractuales implicaría situar la Tasa Anual Equivalente (TAE) de la operación hipotecaria por encima del tipo practicado por el mercado. Para igualar la TAE de esta última con la del mercado sería necesario aplicar un diferencial negativo, cuyo valor variaría según las comisiones de la operación y la frecuencia de las cuotas. A título orientativo, la Circular adjunta (Anexo IX) una tabla de diferenciales para los tipos, comisiones y frecuencia de las cuotas, más usuales en la actualidad. En rigor, esta tabla no es útil para decodificar el tipo activo de las cajas de ahorros, por las peculiaridades de su confección».

En cuanto al cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE) de créditos y préstamos hipotecarios, el Anexo V de la Orden EHA/2899/2011 recoge su metodología, a la que deben ceñirse todas las entidades de crédito.

Además, la Circular 5/2012 establece en su Anejo 8 que el «Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España» 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 por los bancos y las cajas de ahorros en el mes a que se refiere el índice». Esta metodología implica dos cosas: (1) que todas las entidades pesan por igual al tratarse de una media simple de los índices declarados por cada una de ellas, siendo indiferente su tamaño; (2) que no es posible que se utilice para el cálculo del Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH) aplicable a un préstamo determinado el interés pactado para ese mismo préstamo.



Sobre la obtención de tales datos, la norma decimosexta de la Circular 5/2012 indica que 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 posterior a dicha quincena, si el último día de la misma fuese inhábil), 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 del estado «Tipos de interés de operaciones de préstamo en España con el sector privado residente» incluido en el anejo 9, con arreglo a las indicaciones contenidas en él. Los tipos medios se calcularán a partir de los tipos de las operaciones efectivamente realizadas en el período de referencia, ponderados por sus principales (importe nominal en el caso de los efectos financieros), y calculados de acuerdo con los procedimientos señalados en el citado anejo 9.

Este anejo 9 establece que los tipos de interés medios ponderados serán TAE calculadas aplicando estrictamente los criterios de la norma octava de la Circular 8/1990, de 7 de septiembre, del Banco de España.

El índice «IRPH conjunto de entidades», responde claramente a los requisitos exigidos en la actualidad (a destacar que se calcula a partir de tipos de interés aplicados a operaciones reales declarados por las entidades de crédito al Banco de España y que su metodología de cálculo se fija mediante Circular del Banco de España publicada en el BOE), a lo que hay que sumar que el hecho de que dicho índice se calcule como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo, hace muy difícil que una única entidad pueda manipular por sí sola el resultado de la elaboración del índice.

Finalmente, cabe destacar que el Gobierno, a través del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad, procedió en su momento a la redacción de un Anteproyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario que transpone la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) nº 1093/2010.

Dicho texto fue sometido a Audiencia pública hasta el 15 de septiembre de 2016 con el objeto de que pudieran remitir sus observaciones los ciudadanos afectados y obtener cuantas aportaciones adicionales pudieran hacerse por otras personas o entidades. Asimismo, se recabó directamente la opinión de las organizaciones o asociaciones reconocidas por ley que agrupen o representen a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se vieran afectados por la norma y cuyos fines guarden relación directa con su objeto. Una vez se finalicen los trámites exigidos por la normativa vigente (en especial el informe del Consejo de Estado) se procederá a su remisión como Proyecto de Ley a las Cortes.

En dicho anteproyecto se pretende que la protección de los deudores vaya más allá del mínimo exigido por la propia Directiva, aumentando las obligaciones de información que tienen los prestamistas.

Madrid, 9 de mayo de 2017

