



## RESPUESTA DEL GOBIERNO

### (184) PREGUNTA ESCRITA CONGRESO

184/13850 a 184/13854

27/06/2017

39935 a 39939

AUTOR/A: CIURÓ i BULDÓ, Lourdes (GMX)

### RESPUESTA:

En relación con las preguntas de referencia, cabe informar a Su Señoría que los tipos de interés previstos en los contratos de préstamo no se fijan por disposición pública, sino que son el resultado de la operatividad del principio de libertad de pactos entre prestamista y prestatario, consagrado en el artículo 1.255 del Código Civil. En el ámbito financiero, el artículo 4 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección al cliente de servicios bancarios, establece la libertad de acuerdos en la determinación del tipo de interés, dentro del marco de condiciones y requisitos que establece la propia norma.

Asimismo, el artículo 26 de la citada Orden estableció que, en el caso de préstamos concedidos a tipo de interés variable, las entidades de crédito únicamente podrán utilizar como índices o tipos de referencia aquellos que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que se hayan calculado a coste de mercado y no sean susceptibles de influencia por la propia entidad en virtud de acuerdos o prácticas conscientemente paralelas con otras entidades.
- b) Y que los datos que sirvan de base al índice o tipo sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.

Además, el artículo 27 de dicha Orden fija los tipos de interés oficiales recogiendo que, “a efectos de su aplicación por las entidades de crédito, en los términos previstos en esta Orden Ministerial, se publicarán mensualmente”, entre otros, el índice conocido como IRPH (Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios) conjunto de entidades, definiéndolo como 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».

También recoge este mismo artículo que la forma de cálculo de los tipos anteriores se determinará mediante Circular del Banco de España, lo que se hizo mediante la Circular 5/2012, en los términos señalados.

En cumplimiento de dicha previsión reglamentaria, la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos



(publicada en el BOE del 6 de julio), establece en su anejo 8.1 su método de cálculo, indicando que el mismo se determina 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.

En consecuencia, la metodología del cálculo del «IRPH conjunto de entidades» que se basa en la utilización de los tipos de interés medios de las operaciones de préstamo que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos y las cajas de ahorros en el mes a que se refiere el índice, momento en el que se está aplicando el tipo de interés inicialmente pactado en el préstamo, con lo que no ha podido entrar en juego la limitación a la variación del tipo de interés que se hubiera podido pactar para las sucesivas revisiones del mismo.

El hecho de que la cláusula que contiene un contrato de préstamo pueda ser anulada por un órgano judicial por ser abusiva no impide que el IRPH constituya un índice oficial. Lo más frecuente es que la declaración de abusividad tenga su justificación en la falta de explicación adecuada y de consentimiento por parte del prestatario, sin que esto tenga relación con el índice empleado en sí mismo, su formación o la determinación de su cotización.

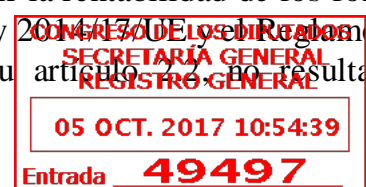
Lógicamente, este ejercicio de análisis de la correcta formación de la voluntad del prestatario (falta o no de consentimiento) no es algo que pueda realizarse por parte del legislador, a través de una disposición de carácter general, sino que es un aspecto cuya adecuada apreciación sólo puede corresponder, caso a caso, a los órganos judiciales.

Conforme a lo previsto en el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, corresponde a los jueces y tribunales la declaración de nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas. Dicha norma establece, además, que las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas.

Por tanto el índice «IRPH conjunto de entidades», responde claramente a los requisitos exigidos en la actualidad (cabe 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).

Como uno de los tipos oficiales puede emplearse como referencia para que las partes puedan pactar en la determinación del tipo de interés en los préstamos hipotecarios. La introducción de la referencia al IRPH constituye, por tanto, un acuerdo legal en cualquier préstamo hipotecario.

Conviene aclarar en relación con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2016, sobre los índices utilizados como referencia en los instrumentos financieros y en los contratos financieros o para medir la rentabilidad de los fondos de inversión, y por el que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2014/17/UE y el Reglamento (UE) n.º 596/2014, que, de conformidad con lo previsto en su artículo 7.2, no resulta de





aplicación a los Bancos Centrales. En consecuencia, este Reglamento tampoco resulta aplicable al tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España (IRPH-Entidades).

Respecto a la cuota resultante, es preciso tener en cuenta que su cuantía puede ser más alta o más baja independientemente de si el índice pactado es el Euribor o el IRPH.

En efecto, la cuota viene determinada por el tipo de interés realmente aplicado. El tipo de interés aplicado en cada momento es resultado de (i) un índice de referencia (IRPH o Euribor, normalmente), que varía en el tiempo en función de su negociación o cotización, y (ii) un diferencial sobre el índice, que puede ser negativo, positivo o cero (cuando no se fija). Pues bien, el tipo de interés que finalmente ha de satisfacer el prestatario en un préstamo referenciado al IRPH Entidades no tiene por qué resultar siempre más alto que el referenciado al Euribor. De hecho, sería más bajo, por ejemplo, si el diferencial pactado es negativo y mayor que la diferencia entre los dos índices en cada momento. De forma análoga, el tipo de interés será mayor en un préstamo referenciado al Euribor si el diferencial pactado sobre este índice es positivo y superior a la diferencia entre éste y el IRPH. De este modo, no es el índice, sino el diferencial acordado, lo verdaderamente relevante en la fijación de la cuota que ha de satisfacer el prestatario.

Por otro lado, de conformidad con los datos aportados por el Banco de España, el número de operaciones hipotecarias a tipo de interés variable referenciadas al IRPH-Entidades ascendía en diciembre de 2016 a 776.166.

La información ha sido obtenida mediante la agregación de los datos declarados semestralmente por las entidades de crédito y los establecimientos financieros de crédito en el estado reservado individual «S.3 Información sobre la actividad hipotecaria (negocios en España)» que, de conformidad con lo previsto en la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, sobre normas de información financiera pública y reservada, incluye todas las operaciones hipotecarias registradas en el balance de las entidades salvo las calificadas como fallidas.

Por último cabe destacar que el Anteproyecto de Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario tiene como objetivo reforzar la protección al consumidor y mejorar la transparencia en los préstamos inmobiliarios. El Anteproyecto establece, entre otras medidas, la obligación de entregar al consumidor una ficha normalizada con las características del contrato, la prohibición de las ventas vinculadas y pone límites a las comisiones por cancelación anticipada. Existirá, además, la obligación de informar sobre determinadas cláusulas y los riesgos asociados, de los escenarios posibles en contratos a tipos de interés variable y de los gastos desglosados asociados a la firma del contrato. En un Reglamento posterior se aprobará un modelo estándar de contrato para uso voluntario. Se refuerza, por último, el control de legalidad que ejercen notarios y registradores en la fase de contratación para un asesoramiento más amplio al consumidor.

Madrid, 20 de septiembre de 2017

05 OCT. 2017 10:54:39 Entrada: 49497