

# **BANCO DE ESPAÑA: DOCUMENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE LA CIRCULAR 5/1994**

---

## **Contenido:**

Documentación remitida por el Banco de España al Parlamento de Andalucía en noviembre de 2016 al diputado Juan Ignacio Moreno de Acevedo Yagüe, sobre la naturaleza imperativa de la circular 5/1994 en la contratación IRPH

Palma de Mallorca, 18 de octubre de 2023

BANCO DE ESPAÑA

Eurosistema

Salida

Fecha: 08/11/2016

2016/C79/00S012602



BANCO DE ESPAÑA  
Eurosistema

Registro  
Central de Madrid

D. Juan Ignacio Moreno de Acevedo  
Parlamento de Andalucía  
C/ San Juan de Ribera s/n  
41009 Sevilla

Madrid, 8 noviembre de 2016

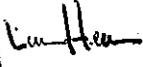
Estimado señor:

Por medio de la presente se da respuesta a su escrito registrado de entrada en el Banco de España con fecha 17 de junio de 2016 en el que, al amparo de lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, nos traslada su interés en obtener los expedientes íntegros (informes, estudios y demás documentación que conste en los mismos) previos a la publicación de las Circulares del Banco de España números 5/1994, de 22 de junio; 7/1999, de 29 de junio y 1/2000, de 28 de enero, que modificaban la Circular 8/1990, de 7 de septiembre, sobre transparencia de las operaciones de protección a la clientela, en relación con el establecimiento del Euribor como tipo de referencia de los préstamos con garantía hipotecaria.

Una vez analizada su solicitud, le informamos de que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 12 y siguientes de la Ley 19/2013, se ha considerado procedente acceder a su solicitud y facilitar una copia de los documentos que integran los referidos expedientes de elaboración y aprobación de las Circulares 5/1994, de 22 de junio; 7/1999, de 29 de junio y 1/2000, de 28 de enero, excluyéndose únicamente, de acuerdo a las previsiones normativas, el acceso a los informes de la Dirección General de Regulación de carácter meramente interno.

Finalmente, le significo que de conformidad con el artículo 23.2 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, la presente resolución pone fin a la vía administrativa y contra ella únicamente cabe interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-

Administrativo de la Audiencia Nacional, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que se notifique la presente resolución.



Jaime Herrero  
Vicesecretario  
Por delegación (B.O.E. 02.06.2015)

**Anexo I**  
**Relación de documentos a los que se da acceso**

1. **Circular 5/1994, de 22 de julio, del Banco de España, por la que se modifica la circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela**
  - Anteproyecto de Circular de fecha 31.05.1994.
  - Informe de legalidad del Servicio Jurídico de fecha 29.06.1994.
  - Nuevo anteproyecto de Circular de fecha 4.07.1994.
  - Escrito de la Asociación Española de Banca Privada (AEB) de fecha 13.07.1994 remitiendo observaciones al anteproyecto de Circular.
  - Escrito de la Asociación Hipotecaria Española (AHE) de fecha 19.07.1994 remitiendo observaciones al anteproyecto de Circular.
  - Escrito del Instituto Nacional del Consumo (INC), de fecha 19.07.1994, remitiendo observaciones al anteproyecto de Circular.
  - Escrito de la Confederación Española de Cajas de Ahorro (CECA) de fecha 18.07.1994 remitiendo observaciones anteproyecto de Circular.
  - Nuevo anteproyecto de Circular de fecha 19.07.1994.
  - Escrito de la AHE de fecha 21.07.1994 remitiendo observaciones complementarias a las de su escrito de fecha 19.07.1994.
  - Nuevo anteproyecto de Circular de fecha 21.07.1994.
  - Texto de la Circular 5/1994 aprobada por el Consejo de Gobierno del Banco de España.
  
2. **Circular 7/1999, de 29 de junio, del Banco de España, por la que se modifica la Circular 8/1990, de 7 de septiembre, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela**
  - Anteproyecto de la Circular de fecha 22.02.1999.
  - Informe de la Dirección General de Regulación de fecha de 22.02.1999 sobre el anteproyecto de Circular.
  - Informe de fecha 1.03.1999 de la Dirección General del Servicio de Estudios.
  - Informe de fecha 1.03.1999 de la Dirección General de Supervisión.
  - Informe de legalidad del Servicio Jurídico de fecha 10.03.1999.
  - Nuevo anteproyecto de Circular de 16.03.1999 que acompañaba a los escritos citados en el guion precedente.
  - Escrito de la AEB, de fecha 29.03.1999 remitiendo observaciones al anteproyecto de Circular.
  - Escrito de la CECA, de fecha 26.03.1999, remitiendo observaciones al anteproyecto de Circular.
  - Escrito de la AHE, de fecha 29.03.1999, remitiendo observaciones al anteproyecto de Circular.
  - Escrito de la Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito (ASNEF), de fecha 5.04.1999, remitiendo observaciones al anteproyecto de Circular.
  - Escrito de la Unión Nacional de Cooperativas de Crédito (UNACC), de fecha 25.03.1999, remitiendo observaciones al anteproyecto de Circular.
  - Escrito del Consejo de Consumidores y Usuarios (CCU) de fecha 13.04.1999 remitiendo observaciones al anteproyecto de Circular.

- Escrito del INC, de fecha 12.05.1999 remitiendo observaciones al anteproyecto de Circular.
- Escrito de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera de fecha 4.06.1999 remitiendo observaciones al anteproyecto de Circular.
- Texto de la Circular 7/1999 aprobada por el Consejo de Gobierno del Banco de España.

**3. Circular 1/2000, de 28 de enero, del Banco de España, por la que se modifica la Circular 8/1990, de 7 de septiembre, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela**

- Anteproyecto de la Circular de fecha 16.12.1999.
- Informe del Director General de Regulación de fecha 16.12.1999 sobre el anteproyecto de Circular.
- Comunicación interior del Servicio Jurídico al Departamento de Instituciones Financieras de fecha 28.12.1999, señalando la innecesaridad de la consulta a las Asociaciones representativas de los intereses de las entidades de crédito al ser el objeto exclusivo de la Circular la adaptación de su contenido a la Orden Ministerial de 1 de diciembre de 1999.
- Informe de legalidad Servicio Jurídico de fecha 23.12.1999.
- Texto de la Circular 1/2000 aprobado por el Consejo de Gobierno del Banco de España.

31/5/94

MODIFICACIONES EN LA CIRCULAR 8/1990, SOBRE TRANSPARENCIA DE LAS OPERACIONES Y PROTECCION DE LA CLIENTELA, DERIVADAS DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE SUBROGACION Y MODIFICACION DE CREDITOS HIPOTECARIOS Y DE LA ORDEN SOBRE TRANSPARENCIA DE LAS CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS

La reciente publicación de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, donde se establece un límite máximo a las comisiones por subrogación y cancelación anticipada de ciertos préstamos hipotecarios, y de la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, obligan a adaptar determinados aspectos de la Circular 8/1990.

Dentro de las normas de la Orden destaca la obligación de facilitar a la clientela un folleto informativo donde se incluyen detalladamente las condiciones comunes a las operaciones de préstamo hipotecario practicadas por la entidad. El fomento de la capacidad de elección de la clientela a que responde esa medida no debe hacer olvidar que las referencias del folleto a los tipos de interés aplicables o a la cuantía máxima del préstamo, entre otras condiciones, tienen simple carácter orientativo; su entrega no merma la libertad de las entidades para denegar el préstamo o fijar, en su oferta al cliente que si tiene carácter vinculante, las condiciones de precio y cuantía que aconseje la consideración individualizada del riesgo en que ha de incurrir.

La Orden citada delega en el Banco de España la definición y difusión de los tipos de referencia oficiales aplicables a los préstamos hipotecarios concertados a tipo variable, de forma que su objetividad de cálculo y su difusión hagan innecesaria la comunicación individual al prestatario de las variaciones de tipos de interés que, en otro caso, resulta obligatoria. Se ha optado por una oferta limitada de referencias, tratando de combinar la conveniencia de homogeneizar el mercado, para mayor claridad de la clientela, con la de ajustar las diferentes necesidades de los operadores, y la de suministrar tipos alternativos (que los contratos siempre deberían prever) para el caso de que, en el futuro, se interrumpa por cualquier circunstancia la publicación de algún tipo oficial.

Debe hacerse notar 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 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. Esta tabla no es útil para decodificar el tipo activo de las cajas de ahorros, por las peculiaridades de su confección; en cuanto a la decodificación del MIBOR plantea la dificultad de que esta referencia relaciona dos mercados relativamente alejados en riesgo y estabilidad. No obstante, ambos tipos se han retenido como oficiales por ser ampliamente utilizados.

También se ha considerado de interés incluir, en uno de los anexos de la circular, la forma de cálculo de otros índices no oficiales, que fueron utilizados en el pasado y que sirven de referencia a créditos vivos.

En consecuencia, en uso de las facultades que tiene concedidas, el Banco de España ha dispuesto:

**NORMA PRIMERA.- Publicación de tipos de interés**

Se da nueva redacción al apartado 1

1. Los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito y las sucursales de entidades de crédito extranjeras publicarán en la forma establecida en la norma quinta las informaciones siguientes: (Sigue sin variación)

Se actualiza la referencia a la Circular que figura en el apartado 2

2. ....A estos efectos, la definición de sector privado se corresponderá con la de "otros sectores residentes", contenida en la Circular 4/1991, de 14 de junio, a las entidades de crédito.

Se añade el siguiente apartado:

5. A los efectos previstos en la presente circular, se considerarán otorgados a tipo de interés variable aquellos préstamos en los que el tipo de interés aplicable, en cualquier momento durante la vida del mismo, no está fijado en el momento de su formalización, sino que depende de hechos futuros e inciertos.

**NORMA TERCERA: Tarifas de comisiones**

Se añade el siguiente apartado:

1 bis. No obstante lo establecido en el apartado 1:

a) En los préstamos hipotecarios a interés variable a que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, la comisión por amortización anticipada no subrogatoria, a percibir por la entidad acreedora, no podrá exceder del uno por ciento del capital que se amortiza.

b) En las subrogaciones de los préstamos a que se refiere el apartado a), y sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 3 de la citada ley, la cantidad a percibir por la entidad acreedora en concepto de comisión por la amortización anticipada de su crédito, no podrá exceder del 1% del capital pendiente de amortizar.

c) En los préstamos hipotecarios sobre viviendas a que se refiere el artículo 1 de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios (en lo sucesivo Orden sobre préstamos hipotecarios), la comisión de apertura, que se devengará una sola vez, englobará cualesquiera gastos de estudio, de concesión o tramitación del préstamo hipotecario u otros similares inherentes a la actividad de la entidad prestamista ocasionada por la concesión del préstamo. En el caso de préstamos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo.

Las restantes comisiones y gastos repercutibles a cargo del prestatario, que la entidad aplique sobre estos préstamos, deberán responder a la prestación de un servicio específico distinto de la concesión o administración ordinaria del préstamo.

Se da nueva redacción al apartado 4

4. Las tarifas se recogerán en un folleto que se redactará de forma clara, concreta y fácilmente comprensible para la clientela, evitando la inclusión de conceptos innecesarios o irrelevantes.

Las tarifas correspondientes a las actividades con valores, distintos de la Deuda Pública en Anotaciones, relacionadas en el artículo 71 de la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores, se incluirán en el folleto en epígrafes separados. Con independencia del curso que proceda dar a dichos epígrafes a los efectos previstos en los artículos 10 y 11 del Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, el Banco de España comprobará la coherencia formal de estos epígrafes con el contenido restante del folleto.

Cuando una operación o contrato específico pueda dar lugar a la aplicación de comisiones o gastos incluidos en más de un epígrafe del folleto, se establecerá en cada uno de ellos la referencia cruzada con las restantes.

Los folletos se remitirán por duplicado con todas sus hojas numeradas y selladas al Banco de España, antes de su aplicación, para que compruebe que se cumplen los requisitos señalados en este apartado. Los folletos se entenderán conformes cuando hayan transcurrido quince días contados a partir de la recepción, sin haber efectuado el Banco de España ninguna manifestación expresa, objeción o recomendación al respecto.

#### **NORMA QUINTA: Tablón de anuncios**

Se incorpora en la letra f) la mención de la Orden sobre préstamos hipotecarios y se añade una nueva letra i)

f) Referencia a la normativa que regula la transparencia de las operaciones bancarias y la protección de la clientela, y en particular a la Orden, a la Orden sobre préstamos hipotecarios y a la presente circular, con sus fechas y las de los BOE en que se publicaron.

i) La existencia del folleto informativo gratuito sobre préstamos hipotecarios, a que se refiere la Orden sobre préstamos hipotecarios, cuando la entidad ofrezca tales operaciones.

**NORMA SEXTA: Entrega de documentos contractuales y de tarifas de comisiones y normas de valoración**

Se añade el siguiente inciso a la letra a) del apartado 6)

Cuando el tipo de interés sea variable, se especificará, de forma precisa e inequívoca, la forma en que se determinará en cada momento.

Se añade al apartado 7 actual, lo siguiente:

No obstante, cuando se trate de los préstamos a que se refiere el artículo 6.2 de la Orden sobre préstamos hipotecarios, las entidades únicamente podrán utilizar como índices o tipos de referencia aquellos que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que no dependan exclusivamente de la propia entidad de crédito, ni sean susceptibles de influencia por ella en virtud de acuerdos o prácticas conscientemente paralelas con otras entidades.

b) Que los datos que sirvan de base al índice sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.

Las entidades pondrán la máxima diligencia en comunicar y aplicar con exactitud y sin demora, y sin perjuicio de lo que dispongan los contratos, las variaciones que se produzcan en los tipos de interés, especialmente cuando las mismas supongan un beneficio para la clientela.

En el apartado 8, se inserta el siguiente párrafo entre el primero y el segundo actuales:

La comunicación previa al cliente no será precisa cuando se trate de préstamos a tipo variable sujetos a la Orden sobre préstamos hipotecarios que utilicen como referencia uno de los tipos de referencia oficiales, a que se refiere el apartado 2 de la norma SEXTA BIS, y el tipo aplicable al préstamo se obtenga, bien añadiendo al tipo de referencia un margen constante (positivo, nulo o negativo) expresado en puntos o fracciones de punto, bien aplicando a aquél un determinado porcentaje.

Se introduce un inciso en el apartado 11 a)

a) El importe, número y periodicidad o fecha de los pagos que el deudor deba realizar a la entidad para el reembolso del crédito y el pago de los intereses, comisiones y gastos repercutibles, así como el importe total de esos pagos, cuando sea posible. No será necesario incluir dicha información en las operaciones sin vencimiento o cuadro de amortización determinado, [ni en los préstamos hipotecarios en los que no resulte precisa la comunicación al prestatario de la variación de tipos, en virtud de lo previsto en el segundo párrafo (nuevo) del apartado 8]. En las restantes operaciones a tipo variable bastará incluir la información relativa al período en que se aplique el tipo de interés inicial; esa información se renovará con cada actualización de tipos.

Se añade el siguiente apartado:

12. En la escritura pública de préstamos a los que se refiere la Orden sobre préstamos hipotecarios, figurarán, necesariamente, las cláusulas

financieras previstas en el Anexo II de la misma, o las que, en los supuestos excepcionales a los que se refiere el artículo 6 de la Orden sobre préstamos hipotecarios, hayan sido verificadas favorablemente por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera. Estas cláusulas se recogerán con el mismo orden y contenido fijados en el citado Anexo, y deberán estar debidamente separadas de las restantes cláusulas contractuales, sin que estas últimas puedan desvirtuar su contenido en perjuicio del prestatario. La referencia a la TAE a que se refiere el apartado 10 figurará, necesariamente, en la Cláusula Financiera denominada 4ª bis en el citado Anexo II.

Estas mismas cláusulas figurarán también en los contratos de préstamos a constructor o promotor cuando éstos prevean la subrogación en los préstamos de los adquirentes de las viviendas.

Se añade una nueva norma:

#### **NORMA SEXTA BIS: Préstamos hipotecarios**

1. Las entidades de crédito que otorguen préstamos sujetos a la Orden sobre préstamos hipotecarios deberán realizar las acciones a que se refieren los artículos 3, 4 y 5 de la misma, de acuerdo con las previsiones allí contenidas y con las siguientes especificaciones:

a) El contenido mínimo del folleto informativo a que se refiere el artículo 3 de la Orden será el que figura en el Anexo VII.

b) Cuando se den los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 4 de la Orden, y exista una pluralidad de tasadores seleccionados, la entidad deberá informar al cliente de su capacidad de elección.

c) La entidad de crédito estará obligada a la devolución inmediata de las provisiones de fondos que hubiera podido exigir para gastos preparatorios, cuando así lo solicite el cliente y hubiera transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que la entidad hubiera efectuado la oferta vinculante a que se refiere el artículo 5 de la Orden; caso de que el cliente desista de su solicitud antes de transcurrido ese plazo la entidad deberá devolver aquella parte de la provisión que no hubiese utilizado.

2. A efectos de lo previsto en la Disposición Adicional Segunda de la Orden sobre préstamos hipotecarios, se consideran oficiales los siguientes índices o tipos de referencia, cuya definición y forma de cálculo se recoge en el Anexo VIII:

a) Tipo medio de los préstamos hipotecarios nuevos a más de tres años, para adquisición de vivienda libre de bancos.

b) Tipo medio de los préstamos hipotecarios nuevos a más de tres años, para adquisición de vivienda libre del conjunto de las entidades de crédito.

c) Tipo activo de referencia de las cajas de ahorro.

d) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años.

e) Tipo MIBOR a 1 año (Depósitos interbancarios no transferibles)

El Banco de España dará una difusión adecuada a estos índices que, en todo caso, se publicarán, mensualmente, en el Boletín Oficial del Estado.

**NORMA OCTAVA: Coste y rendimiento efectivo de las operaciones**

Se añade al apartado 1 la siguiente letra:

e) Oferta vinculante a que se refiere el artículo 5 de la Orden sobre préstamos hipotecarios.

Se añade el siguiente inciso al apartado 3

3. ....extremo que se señalará expresamente. En los descubiertos en cuenta corriente o excedidos en cuenta de crédito, los tipos de interés efectivos se calcularán aplicando el período de liquidación más corto entre los practicados por la entidad en sus operaciones habituales.

Se introduce un inciso en el segundo párrafo del apartado 6

No obstante, cuando el tipo de interés inicial no se calcule según el procedimiento aplicable en los restantes períodos de interés, [y su plazo de aplicación resulte inferior a 10 años], dicho tipo se tendrá en cuenta durante el período de interés en que se aplique, utilizándose para el resto de la vida del crédito el tipo de interés que hubiere resultado de aplicar el procedimiento acordado para los restantes períodos a ese período inicial.

Se añade una disposición adicional

**DISPOSICIÓN ADICIONAL**

En el anexo VIII se describe la forma de cálculo de otros índices de referencia, públicos y privados, utilizados en créditos vigentes.

## ANEXO VII

**FOLLETO INFORMATIVO SOBRE PRESTAMOS HIPOTECARIOS  
SUJETOS A LA ORDEN DEL MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA DE 5 DE MAYO DE 1994**

Elementos mínimos que contendrán los folletos sobre los préstamos hipotecarios a que se refiere el artículo 1 de la Orden sobre transparencia de préstamos hipotecarios.

Cuando la entidad ofrezca mas de una opción, cada una de ellas figurará en folletos distintos.

(Las condiciones referidas a continuación tienen carácter orientativo y no vinculan a la entidad).

**1. IDENTIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO**

Contendrá los siguientes datos:

- Denominación comercial
- Cuantía máxima del préstamo respecto al valor de tasación del inmueble hipotecado.
- Moneda del préstamo, cuando sea distinta de la peseta

**2. PLAZOS**

- Plazo total del préstamo
- Plazo de carencia de amortización del principal
- Periodicidad de los pagos mensual/ trimestral/ semestral/ anual/ otros) y sistema de amortización del principal (creciente/ constante/ decreciente/ otros)

**3. TIPO DE INTERES**

- Modalidad del tipo de interés (fijo/variable)
- Tipo de interés nominal aplicable (Indicación del intervalo en el que razonablemente puede moverse el tipo de interés cuando sea fijo, o de la amplitud del margen sobre el índice de referencia en caso de tipo de interés variable).
- Índice o tipo de referencia, en préstamos a interés variable (identificación del índice o tipo, especificando si se trata o no de un índice de referencia oficial; último valor disponible y evolución durante, al menos, los dos últimos años naturales).
- Plazo de revisión del tipo de interés (primera revisión, y periodicidad de las sucesivas revisiones).

#### 4. COMISIONES

Se indicaran cada una de las que resulten aplicables, el último nivel comunicado al Banco de España para cada una de ellas, con indicación de su carácter máximo, y, si fueran distintas, las previsiblemente aplicables:

- Comisión de apertura
- Cantidad que en caso de amortización anticipada, deberá satisfacer el prestatario a la entidad prestamista, distinguiendo, en su caso, entre amortización parcial y total.
- Otras comisiones

#### 5. GASTOS A CARGO DEL PRESTATARIO

- Servicios prestados por la propia entidad de crédito o concertados por ella con terceros por cuenta del cliente:

. Se indicarán los conceptos aplicables cuantificando de forma orientativa cada uno de ellos.

. Cuando los servicios no sean prestados por la entidad y se facilite al cliente una selección de profesionales o entidades susceptibles de prestarlos que incluya un número de ellos igual o inferior a tres, se facilitarán las tarifas aplicables por cada uno de ellos. En caso de que la relación incluya un número superior a ese bastará con una estimación del coste previsible en el mercado.

. Se indicarán y cuantificarán aquellos gastos que serán a cargo del cliente, aun cuando el préstamo no llegue a formalizarse.

. Se señalará la forma y el momento en que los gastos se cobrarán o repercutirán al cliente.

- Servicios que deben ser contratados y abonados directa y obligatoriamente por el cliente (conceptos aplicables e importe previsible de cada uno de ellos).

- Impuestos y aranceles (indicación de los conceptos aplicables y, de forma aproximada para cada uno de ellos, su base imponible y el tipo porcentual aplicable).

#### 6. IMPORTE DE LAS CUOTAS PERIODICAS

Se incluirá una tabla de cuotas periódicas, en función del plazo y tipo de interés (si el tipo es variable, el ejemplo se realizará sobre el último que resulte aplicable).

## ANEXO VIII

## TIPOS DE REFERENCIA DEL MERCADO HIPOTECARIO:

## DEFINICION Y FORMULA DE CALCULO

A. TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES

1. tipo medio de los préstamos hipotecarios nuevos 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:

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

Siendo:

$I_p$  = 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

2. Tipo medio de los préstamos hipotecarios nuevos a más de tres años del conjunto de entidades

- 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 a que se refiere el

índice por los bancos privados y públicos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario.

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:

$$I_c = \frac{\sum i_b + \sum i_{ca} + \sum i_{sch}}{n_b + n_{ca} + n_{sch}}$$

Siendo:

$I_c$  = La media de los tipos de interés del conjunto de entidades

$i_b$ ,  $i_{ca}$  e  $i_{sch}$  = Los tipos de interés medios ponderados de cada banco, caja de ahorros y sociedad de crédito hipotecario, respectivamente.

$n_b$ ,  $n_{ca}$  y  $n_{sch}$  = El número de bancos, cajas de ahorros y sociedades de crédito hipotecario declarantes.

### 3. Tipo activo de referencia de las cajas de ahorro

- Se define como el noventa por ciento, redondeado a octavos de punto, de la media simple correspondiente a la media aritmética eliminando los valores extremos de los préstamos personales formalizados mensualmente por plazos de un año a menos de tres años y a la media aritmética eliminando los valores extremos de los préstamos con garantía hipotecaria para adquisición de vivienda libre formalizados mensualmente por plazos de tres años o más.

Los tipos utilizados en el cálculo de las medias serán los tipos anuales equivalentes, ponderados por sus respectivos principales, comunicados por las cajas de ahorro confederadas al Banco de España, para cada una de esas modalidades de préstamo y esos plazos, en virtud de lo previsto en la norma segunda.

De no recibirse las comunicaciones de alguna caja confederada antes del día 20 de cada mes, respecto de las operaciones efectuadas en el mes anterior, se tomarán los datos del mes precedente de los que se disponga en relación con la misma, pero si no se contara con información dos meses consecutivos dicha caja se eliminará a efectos de los cálculos que deban realizarse, si bien será necesario para determinar el índice que exista información de un mínimo de cuarenta cajas de las que se haya recibido puntualmente información, o bien de un número de ellas que suponga, al menos, el cincuenta por ciento del sector en función del volumen de la rúbrica de acreedores.

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.

- La fórmula de cálculo será:

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^N X_i}{N}$$

Siendo:

$\bar{X}$  = La media aritmética

$X_i$  = El dato correspondiente a cada entidad

$N$  = Número de cajas de la muestra

$$SD = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

Para el cálculo de la media aritmética depurada se excluirán aquellos datos para los que se verifique cualquiera de las dos condiciones siguientes:

$$X_i > \bar{X} + 2SD$$

$$X_i < \bar{X} - 2SD$$

4. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años.

- Se define como la media móvil semestral centrada en el último mes de los rendimientos internos medios ponderados diarios de los valores emitidos por el Estado materializados en anotaciones en cuenta y negociados en operaciones simples al contado del mercado secundario entre titulares de cuentas, con vencimiento residual entre dos y seis años.

- El índice se calculará aplicando las fórmulas siguientes:

a) Para calcular el rendimiento interno efectivo de cada operación realizada:

$$P_i = (1+R_i)^{-T} [C * \frac{1-(1+R_i)^{-N/M}}{1-(1+R_i)^{-1/M}} + A(1+R_i)^{-(N-1)/M}]$$

b) El rendimiento interno medio ponderado diario se obtiene ponderando los rendimientos internos de cada operación por sus respectivos volúmenes nominales de negociación:

$$R = \frac{\sum_{i=1}^M R_i * P_i}{\sum_{i=1}^M P_i}$$

c) El índice efectivo se define como la media simple de los rendimientos internos medios ponderados diarios registrados en los seis meses precedentes al de la publicación:

$$I_e = \frac{\sum R}{t}$$

Siendo:

$I_e$  = Índice efectivo

$R$  = La media ponderada diaria, en tanto por ciento, de las tasas de rendimiento interno de las operaciones realizadas con todos aquellos valores que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que sean valores emitidos por el Estado y materializados en anotaciones en cuenta, negociados en operaciones simples al contado en el mercado entre titulares de cuentas en la Central de Anotaciones.
- b) Que sean valores con tipo de interés fijo.
- c) Que sean valores contratados a tipos de mercado, eliminando aquellos que, por cualquier motivo, se cruzan a tipos muy diferentes.
- d) que el plazo residual del valor negociado esté comprendido entre dos y seis años. Si existe cláusula de amortización anticipada se tomará la primera fecha de vencimiento.

$P_1$  = Precio total de la operación

$R_1$  = Tipo de rendimiento interno de cada operación

$C$  = Importe bruto de un cupón.

$T$  = Tiempo en años (365 días) entre la fecha de liquidación y el primer cupón.

$N$  = Número de cupones a pagar hasta la amortización

$M$  = Número de pagos de cupón por año.

$A$  = Valor de amortización.

$t$  = Número de días con negociación en el período considerado.

##### 5. Tipo MIBOR<sup>1</sup> a 1 año (Depósitos interbancarios no transferibles)

-Se define como la media simple de los tipos de interés diarios a los

<sup>1</sup> No se trata exactamente de un tipo MIBOR, puesto que recoge los tipos a los que se han cruzado operaciones y no los tipos de oferta en el mercado

que se han cruzado operaciones a plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios, durante los días hábiles del mes legal correspondiente. De las operaciones cruzadas se excluyen aquellas realizadas a tipos claramente alejados de la tónica general del mercado.

Los tipos diarios son, a su vez, los tipos medios ponderados por el importe de las operaciones realizadas a ese plazo durante el día.

Se denomina mes legal al que comienza y finaliza con las tres decenas de cómputo del coeficiente de caja según activos, con las especificaciones que sobre las mismas se contienen en la Circular del Banco de España 2/1990, de 27 de febrero.

El plazo de un año se define como el intervalo de 354 a 376 días

- La fórmula de cálculo es la siguiente:

a) Para el cálculo del tipo de interés diario ponderado:

$$R_d = \frac{\sum_{i=1}^n R_i \cdot E_i}{\sum_{i=1}^n E_i}$$

b) Para el cálculo del tipo de depósitos interbancarios

$$I_{DI} = \frac{\sum R_d}{t}$$

Siendo:

$R_d$  = La media ponderada de los tipos de interés diarios

$R_i$  = Los tipos de interés de cada una de las operaciones cruzadas.

$E_i$  = El importe efectivo de cada operación.

$n$  = Número de operaciones cruzadas en el día.

$I_{DI}$  = El tipo MIBOR a un año

$t$  = El número de días durante los que se hayan cruzado operaciones.

## B. OTROS TIPOS DE REFERENCIA

1. Índice trimestral de los tipos de interés más practicados por las entidades que forman parte de la Junta Directiva de la Asociación Hipotecaria

- Se define como la media aritmética simple, minorada en un punto porcentual, de los tipos de interés más practicados en los créditos hipotecarios concedidos por las entidades que forman parte de la Junta Directiva de la Asociación Hipotecaria Española durante el último mes del trimestre natural.

Los tipos corresponden a los préstamos para adquisición de vivienda libre, eliminándose el más alto y el más bajo de los comunicados, excepto que cualquiera de ellos sea practicado por mas de una entidad.

La media simple de los restantes se redondeará, por exceso o por defecto, a cuartos de punto.

2. Tipo de interés de las cédulas hipotecarias

- Se define como la media móvil semestral del tipo de interés medio ponderado de las cédulas hipotecarias emitidas en los seis meses precedentes al de la publicación.

Con las siguientes precisiones:

- . No se incluyen en el cálculo las emisiones con tipo de interés implícito.
- . En las emisiones a tipo de interés variable se toma el tipo de interés de salida.
- . En las emisiones distribuidas en varias series con diferentes tipos de interés y sin volumen predeterminado a suscribir en cada serie se toma la media aritmética de tipos de interés.
- . En las emisiones con varios tipos nominales fijos por períodos temporales se toma la media de los tipos de interés de los diversos períodos.

3. Tipo pasivo de referencia de las cajas de ahorro

- Se define como el noventa por ciento, redondeado por exceso o por defecto a octavos de punto, de la media aritmética, eliminando los valores extremos, de las imposiciones nominativas y certificados de depósito no emitidos a descuento iniciadas o renovadas en el mes correspondiente, por plazo igual o superior a 1 año e inferior a dos años.

Los tipos utilizados en el cálculo de las medias serán los tipos medios, ponderados por sus respectivos principales, comunicados por las cajas de ahorro confederadas al Banco de España, en el Anexo III de esta Circular, para esa modalidad de depósito y plazo.

De no recibirse las comunicaciones de alguna caja confederada antes del día 20 de cada mes, respecto de las operaciones efectuadas en el mes anterior, se tomarán los datos del mes precedente de los que se disponga en relación con la misma, pero si no se contara con información dos meses consecutivos dicha caja se eliminará a efectos de los cálculos que deban realizarse, si bien será necesario para determinar el índice que exista información de un mínimo de cuarenta cajas de las que se haya recibido puntualmente información, o bien de un número de ellas que suponga, al menos, el cincuenta por ciento del sector en función del volumen de la rúbrica de acreedores.

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.

- La desviación estándar (SD) se obtiene a través de la expresión:

$$SD = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

Siendo:

$X_i$  = el tipo de los depósitos correspondiente a cada entidad.

$\bar{X}$  = La media aritmética

N = Número de entidades de la muestra.

T.A.E	Comisión	Duración	DIFERENCIALES			
			Pagos Anuales	Pagos Semestrales	Pagos Trimestrales	Pagos Mensuales
%	%	Años	%	%	%	%
9.0	1.5	10	-0.15	-0.34	-0.43	-0.49
9.5	1.5	10	0.15	0.36	0.46	0.53
10.0	1.5	10	0.15	0.38	0.49	0.57
10.5	1.5	10	0.15	0.40	0.53	0.61
11.0	1.5	10	0.15	0.43	0.57	0.65
11.5	1.5	10	0.15	0.45	0.60	0.70
12.0	1.5	10	0.15	0.48	0.64	0.75
9.0	1.5	20	0.07	0.27	0.36	0.42
9.5	1.5	20	0.07	0.29	0.39	0.46
10.0	1.5	20	0.07	0.31	0.42	0.50
10.5	1.5	20	0.07	0.33	0.46	0.54
11.0	1.5	20	0.07	0.36	0.50	0.59
11.5	1.5	20	0.07	0.38	0.53	0.63
12.0	1.5	20	0.07	0.41	0.57	0.68
9.0	2.0	10	0.20	0.39	0.48	0.54
9.5	2.0	10	0.20	0.41	0.51	0.57
10.0	2.0	10	0.20	0.43	0.54	0.61
10.5	2.0	10	0.20	0.45	0.58	0.66
11.0	2.0	10	0.20	0.48	0.61	0.70
11.5	2.0	10	0.20	0.50	0.65	0.75
12.0	2.0	10	0.20	0.53	0.69	0.79
9.0	2.0	20	0.10	0.29	0.38	0.44
9.5	2.0	20	0.10	0.31	0.41	0.48
10.0	2.0	20	0.10	0.33	0.45	0.52
10.5	2.0	20	0.10	0.36	0.48	0.57
11.0	2.0	20	0.10	0.38	0.52	0.61
11.5	2.0	20	0.10	0.41	0.56	0.66
12.0	2.0	20	0.10	0.43	0.60	0.70
9.0	3.0	10	0.30	0.48	0.57	0.63
9.5	3.0	10	0.30	0.50	0.60	0.67
10.0	3.0	10	0.30	0.52	0.63	0.71
10.5	3.0	10	0.30	0.55	0.67	0.75
11.0	3.0	10	0.30	0.57	0.70	0.79
11.5	3.0	10	0.30	0.60	0.74	0.84
12.0	3.0	10	0.30	0.62	0.78	0.88
9.0	3.0	20	0.15	0.34	0.43	0.49
9.5	3.0	20	0.15	0.36	0.46	0.53
10.0	3.0	20	0.15	0.38	0.49	0.57
10.5	3.0	20	0.15	0.40	0.53	0.61
11.0	3.0	20	0.15	0.43	0.57	0.65
11.5	3.0	20	0.15	0.45	0.60	0.70
12.0	3.0	20	0.15	0.48	0.64	-0.75

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20



BANCO DE ESPAÑA

DE JOAQUIN FANJUL

Fecha: 29-VI-1994

A D. RAIMUNDO POVEDA

Ref.: 1200

Con copia a:

ASUNTO:

Proyecto de Circular

Texto:

En contestación a su nota interior 491 de 3.6.94, adjunto se remiten las observaciones efectuadas por estos Servicios Jurídicos al proyecto de modificación de la Circular 8/90.



### Variaciones a la Circular 8/90

Norma Primera: No parece oportuno incluir en la Circular una definición de «préstamo a tipo de interés variable» distinta de la que figura en la exposición de motivos de la Ley 2/1994 y que, recordamos, indica al final de su penúltimo párrafo que «a estos efectos, se entenderá como préstamo de interés variable aquél que modifica su tipo de interés en el transcurso de su período de amortización».

Norma Segunda: Sería conveniente suprimir la referencia a las Entidades Oficiales de Crédito.

Norma Quinta: Probablemente resultase conveniente incluir entre la información a detallar en el tablón de anuncios la referencia a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

Norma Sexta.bis: Aún estando de acuerdo con su contenido, nos suscita dudas de legalidad la letra c) del apartado 1., dado que la Orden sobre préstamos hipotecarios no prevé un plazo concreto para emitir la oferta vinculante. En cualquier caso, y si se decide mantener, matizaríamos el texto del siguiente modo:

«... sin que la entidad hubiera denegado el préstamo o efectuado la oferta vinculante...»

Normas decimoséptima, decimooctava y vigesimoséptima: Convendría cambiar las referencias a la antigua Ley de Procedimiento Administrativo, citando ya la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. (los artículos citados permanecerían invariables, ya que su contenido coincide en uno y otro texto).

Anexo II: Hay una errata en su denominación; debería referirse a «operaciones de crédito» y no de «depósito».

Anexo V: Podría corregirse la referencia errónea de su última línea a la «norma séptima» (la remisión correcta sería a la norma octava de la Circular).

Madrid, 29 de junio de 1994





1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



4/7/94

PROYECTO DE CIRCULAR MODIFICANDO LA CIRCULAR 8/1990, SOBRE TRANSPARENCIA DE LAS OPERACIONES Y PROTECCION DE LA CLIENTELA, PARA AJUSTARLA A LA LEY DE SUBROGACION Y MODIFICACION DE CREDITOS HIPOTECARIOS Y A LA ORDEN SOBRE TRANSPARENCIA DE LAS CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS

La reciente publicación de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, donde se establece un límite máximo a las comisiones por subrogación y cancelación anticipada de ciertos préstamos hipotecarios, y de la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, obligan a adaptar determinados aspectos de la Circular 8/1990.

Dentro de las normas de la Orden destaca la obligación de facilitar a la clientela un folleto informativo donde se incluyen detalladamente las condiciones comunes a las operaciones de préstamo hipotecario practicadas por la entidad. El fomento de la capacidad de elección de la clientela a que responde esa medida no debe hacer olvidar que las referencias del folleto a los tipos de interés aplicables o a la cuantía máxima del préstamo, entre otras condiciones, tienen simple carácter orientativo; su entrega no merma la libertad de las entidades para denegar el préstamo o fijar, en su oferta al cliente que si tiene carácter vinculante, las condiciones de precio y cuantía que aconseje la consideración individualizada del riesgo en que ha de incurrir.

La Orden citada delega en el Banco de España la definición y difusión de los tipos de referencia oficiales aplicables a los préstamos hipotecarios concertados a tipo variable, de forma que su objetividad de cálculo y su difusión hagan innecesaria la comunicación individual al prestatario de las variaciones de tipos de interés que, en otro caso, resulta obligatoria. Se ha optado por una oferta limitada de referencias, tratando de combinar la conveniencia de homogeneizar el mercado, para mayor claridad de la clientela, con la de atender las diferentes necesidades de los operadores, y la de suministrar tipos alternativos (que los contratos siempre deberían prever) para el caso de que, en el futuro, se interrumpa por cualquier circunstancia la publicación de algún tipo oficial.

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 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 consecuencia, en uso de las facultades que tiene concedidas, el Banco de España ha dispuesto:

**NORMA ÚNICA.-** La Circular 8/1990, de 7 de septiembre, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, queda modificada como sigue:

**NORMA PRIMERA.-** Publicación de tipos de interés

Se da nueva redacción al primer párrafo del apartado 1

"1. Los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito y las sucursales de entidades de crédito extranjeras publicarán en la forma establecida en la norma quinta las informaciones siguientes:" (Sigue sin variación)

Se da nueva redacción a la última frase del primer párrafo del apartado 2

"A estos efectos, la definición de sector privado se corresponderá con la de "otros sectores residentes", contenida en la Circular 4/1991, de 14 de junio, a las entidades de crédito".

**NORMA SEGUNDA.-** Información sobre tipos de interés aplicados

Se da nueva redacción a la primera frase del primer párrafo

"Los bancos, cajas de ahorro, y sociedades de crédito hipotecario remitirán al Banco de España, dentro de los quince primeros días de cada mes, información de los tipos medios de las operaciones de crédito y depósito en pesetas realizadas en España, que hayan sido iniciadas o renovadas el mes anterior". (Sigue sin variación)

**NORMA TERCERA.-** Tarifas de comisiones

Se añade el siguiente apartado:

"1 bis. No obstante lo establecido en el apartado 1:

a) En los préstamos hipotecarios a interés variable que puedan ser objeto de subrogación o novación en los términos previstos por la Ley 2/1994, la comisión por cancelación anticipada se ajustará a lo dispuesto en el artículo 3 y en la Disposición Adicional Primera de dicha Ley, no pudiendo figurar en las tarifas comisiones superiores al 1%

b) En los préstamos hipotecarios sobre viviendas a que se refiere el artículo 1 de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios (en lo sucesivo Orden sobre préstamos hipotecarios), la comisión de apertura, que se devengará una sola vez, englobará cualesquiera gastos de estudio, de concesión o tramitación del préstamo hipotecario u otros similares inherentes a la actividad de la entidad prestamista ocasionada por la

concesión del préstamo. En el caso de préstamos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo.

Las restantes comisiones y gastos repercutibles a cargo del prestatario, que la entidad aplique sobre estos préstamos, deberán responder a la prestación de un servicio específico distinto de la concesión o de la administración ordinaria del préstamo".

**Se da nueva redacción al apartado 4**

"4. Las tarifas se recogerán en un folleto que se redactará de forma clara, concreta y fácilmente comprensible para la clientela, evitando la inclusión de conceptos innecesarios o irrelevantes.

Las tarifas correspondientes a las actividades con valores, relacionadas en el artículo 71 de la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores, se incluirán en el folleto en epígrafes propios, separando dentro de ellos los correspondientes a la Deuda Pública en Anotaciones. Con independencia del curso que proceda dar a dichos epígrafes a los efectos previstos en los artículos 10 y 11 del Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, el Banco de España comprobará la coherencia formal de estos epígrafes con el restante contenido del folleto.

Cuando una operación o contrato específico pueda dar lugar a la aplicación de comisiones o gastos incluidos en más de un epígrafe del folleto, se establecerá en cada uno de ellos la referencia cruzada con las restantes.

Los folletos se remitirán por duplicado con todas sus hojas numeradas y selladas al Banco de España, antes de su aplicación, para que compruebe que se cumplen los requisitos señalados en este apartado. Los folletos se entenderán conformes cuando hayan transcurrido quince días contados a partir de la recepción, sin haber efectuado el Banco de España ninguna manifestación expresa, objeción o recomendación al respecto".

**NORMA QUINTA.- Tablón de anuncios**

**Se da nueva redacción a la letra f) y se añade una nueva letra i)**

"f) Referencia a la normativa que regula la transparencia de las operaciones bancarias y la protección de la clientela, y en particular a la Orden y a la presente circular, así como a la Ley 2/1994, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios y a la Orden sobre préstamos hipotecarios, todas ellas con sus fechas y las de los BOE en que se publicaron.

i) La existencia del folleto informativo gratuito sobre préstamos hipotecarios, a que se refiere la Orden sobre préstamos hipotecarios, cuando la entidad ofrezca tales operaciones".

**NORMA SEXTA.- Entrega de documentos contractuales y de tarifas de comisiones y normas de valoración**

**Se añade el siguiente inciso a la letra a) del apartado 6)**

"Cuando el tipo de interés sea variable, se especificará, de forma precisa e inequívoca, la forma en que se determinará en cada momento".

Se añade al apartado 7 actual, lo siguiente:

"Cuando se trate de los préstamos a que se refiere el artículo 6.2 de la Orden sobre préstamos hipotecarios, las entidades únicamente podrán utilizar como índices o tipos de referencia aquellos que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que no dependan exclusivamente de la propia entidad de crédito, ni sean susceptibles de influencia por ella en virtud de acuerdos o prácticas conscientemente paralelas con otras entidades.

b) Que los datos que sirvan de base al índice sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.

Las entidades pondrán la máxima diligencia en comunicar y aplicar con exactitud y sin demora, y sin perjuicio de lo que dispongan los contratos, las variaciones que se produzcan en los tipos de interés".

En el apartado 8, se inserta el siguiente párrafo entre el primero y el segundo actuales:

"La comunicación previa al cliente no será precisa cuando se trate de préstamos a tipo variable sujetos a la Orden sobre préstamos hipotecarios que utilicen como referencia uno de los tipos de referencia oficiales, a que se refiere el apartado 2 de la norma SEXTA BIS, y el tipo aplicable al préstamo se obtenga, bien añadiendo al tipo de referencia un margen constante (positivo, nulo o negativo) expresado en puntos o fracciones de punto, bien aplicando a aquél un determinado porcentaje".

Se añade el siguiente apartado:

"12. En la escritura pública de préstamos a los que se refiere la Orden sobre préstamos hipotecarios, figurarán, necesariamente, las cláusulas financieras previstas en el Anexo II de la misma, o las que, en los supuestos excepcionales a los que se refiere el artículo 6 de la Orden sobre préstamos hipotecarios, hayan sido verificadas favorablemente por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera. Estas cláusulas se recogerán con el mismo orden y contenido fijados en el citado Anexo, y deberán estar debidamente separadas de las restantes cláusulas contractuales, sin que estas últimas puedan desvirtuar su contenido en perjuicio del prestatario. Dichas cláusulas financieras sustituirán los requisitos de información previstos en los apartados 6 y 11 de esta norma

Estas mismas cláusulas figurarán también en los contratos de préstamos a constructor o promotor cuando éstos prevean la subrogación en los préstamos de los adquirentes de las viviendas.

La TAE a que se refiere el apartado 10 figurará necesariamente en la Cláusula Financiera 4ª bis cuando los préstamos hipotecarios sean a tipo fijo. En los restantes préstamos hipotecarios a que se refiere la citada Orden, la TAE figurará, a efectos informativos, como anexo al contrato.

También se incluirá como anexo al contrato las tablas de pagos

correspondientes al primer período de interés de los préstamos hipotecarios a tipo variable. La revisión de dichas tablas se comunicará al cliente junto con las actualizaciones del tipo, o con la primera notificación que se dirija al cliente cuando, en virtud de lo previsto en el apartado 8, no fuera necesario comunicar dichas actualizaciones".

Se añade una nueva norma:

#### **"NORMA SEXTA BIS.- Préstamos hipotecarios**

##### **1. Subrogaciones**

a) El contenido de la oferta vinculante a que se refiere el párrafo segundo del artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, que las entidades financieras dispuestas a subrogarse en préstamos hipotecarios otorgados por entidades análogas deben entregar a sus clientes, se adaptará a lo establecido en el artículo 5 de la Orden Ministerial de 5 de mayo de 1994, y en particular se referirá a las condiciones financieras correspondientes a las cláusulas financieras 3ª, 4ª y 5ª y, en su caso, en las 3ª bis y 6ª, del Anexo II de dicha Orden. La oferta vinculante incluirá, cualquiera que sea la modalidad del tipo de interés, la tasa anual efectiva de la operación, calculada conforme a lo dispuesto en los apartados 2, 4.a) y 6 de la norma Octava si bien, entre los conceptos de coste se incluirá, además, el importe estimado de la comisión de cancelación.

b) Junto a la oferta vinculante, las entidades financieras a que se refiere el párrafo anterior informarán al cliente del coste efectivo, correspondiente al período remanente, del préstamo en el que proyectan subrogarse. Este cálculo se realizará de la forma más aproximada posible y considerará solo aquellos conceptos del coste que deberían ser efectivamente pagados en el caso de que la operación siguiese su curso normal.

2. Las entidades de crédito que otorguen préstamos sujetos a la Orden sobre préstamos hipotecarios deberán realizar las acciones a que se refieren los artículos 3, 4 y 5 de la misma, de acuerdo con las previsiones allí contenidas y con las siguientes especificaciones:

a) El contenido mínimo del folleto informativo a que se refiere el artículo 3 de la Orden será el que figura en el Anexo VII.

b) Cuando se den los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 4 de la Orden, y exista una pluralidad de tasadores seleccionados, la entidad deberá informar al cliente de su capacidad de elección.

c) La entidad de crédito estará obligada a la devolución inmediata de las provisiones de fondos que hubiera podido exigir para gastos preparatorios, cuando así lo solicite el cliente y hubiera transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que la entidad hubiera denegado el préstamo o efectuado la oferta vinculante a que se refiere el artículo 5 de la Orden; caso de que el cliente desista de su solicitud antes de transcurrido ese plazo la entidad deberá devolver aquella parte de la provisión que no hubiese utilizado.

3. A efectos de lo previsto en la Disposición Adicional Segunda de la

Orden sobre préstamos hipotecarios, se consideran oficiales los siguientes índices o tipos de referencia, cuya definición y forma de cálculo se recoge en el Anexo VIII:

- a) Tipo medio de los préstamos hipotecarios nuevos a más de tres años, para adquisición de vivienda libre concedidos por los bancos.
- b) Tipo medio de los préstamos hipotecarios nuevos a más de tres años, para adquisición de vivienda libre concedidos por el conjunto de las entidades de crédito.
- c) Tipo activo de referencia de las cajas de ahorro.
- d) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años.
- e) Tipo MIBOR a 1 año (Depósitos interbancarios no transferibles)

El Banco de España dará una difusión adecuada a estos índices que, en todo caso, se publicarán, mensualmente, en el Boletín Oficial del Estado".

#### **NORMA OCTAVA: Coste y rendimiento efectivos de las operaciones**

Se añade al apartado 1 la siguiente letra:

"e) Oferta vinculante a que se refiere el artículo 5 de la Orden sobre préstamos hipotecarios. Cuando los préstamos se realicen a tipo variable, dicho coste tendrá únicamente efectos informativos, y se hará seguir de la expresión: "Variará con las revisiones del tipo de interés"

Se añade el siguiente párrafo al apartado 3

"En los descubiertos en cuenta corriente o excedidos en cuenta de crédito, los tipos de interés efectivos se calcularán aplicando el período de liquidación más corto entre los practicados por la entidad en sus operaciones habituales".

Se da nueva redacción al segundo párrafo del apartado 6

"No obstante, cuando el tipo de interés inicial no se calcule según el procedimiento aplicable en los restantes períodos de interés, y su plazo de aplicación resulte inferior a 10 años, dicho tipo se tendrá en cuenta, únicamente, durante el período de interés en que se aplique, utilizándose para el resto de la vida del crédito el tipo de interés que hubiere resultado de aplicar el procedimiento acordado para los restantes períodos a ese período inicial".

#### **Normas decimoséptima, decimoctava y vigesimoséptima**

La referencia a la antigua Ley de Procedimiento Administrativo se sustituye por la de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, manteniendo inalterado el número de los artículos.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente circular entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Las entidades ajustarán sus tarifas a lo dispuesto en esta Circular antes del 15 de septiembre de 1994.

Madrid de julio de 1994

EL GOBERNADOR

## ANEXO VII

FOLLETO INFORMATIVO SOBRE PRESTAMOS HIPOTECARIOS  
SUJETOS A LA ORDEN DEL MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA DE 5 DE MAYO DE 1994

Elementos mínimos que contendrán los folletos sobre los préstamos hipotecarios a que se refiere el artículo 1 de la Orden sobre transparencia de préstamos hipotecarios.

Cuando la entidad ofrezca mas de una opción, cada una de ellas figurará en folletos distintos.

(Las condiciones referidas a continuación tienen carácter orientativo y no vinculan a la entidad).

**1. IDENTIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO**

Contendrá los siguientes datos:

- Denominación comercial
- Cuantía máxima del préstamo respecto al valor de tasación del inmueble hipotecado.
- Moneda del préstamo, cuando sea distinta de la peseta

**2. PLAZOS**

- Plazo total del préstamo
- Plazo de carencia de amortización del principal
- Periodicidad de los pagos mensual/ trimestral/ semestral/ anual/ otros) y sistema de amortización del principal (creciente/ constante/ decreciente/ otros)

**3. TIPO DE INTERES**

- Modalidad del tipo de interés (fijo/variable)
- Tipo de interés nominal aplicable (Indicación del intervalo en el que razonablemente puede moverse el tipo de interés cuando sea fijo, o de la amplitud del margen sobre el índice de referencia en caso de tipo de interés variable).
- Índice o tipo de referencia, en préstamos a interés variable (identificación del índice o tipo, especificando si se trata o no de un índice de referencia oficial; último valor disponible y evolución durante, al menos, los dos últimos años naturales).
- Plazo de revisión del tipo de interés (primera revisión, y periodicidad de las sucesivas revisiones)

- Tasa anual equivalente, con indicación del intervalo en el que razonablemente puede moverse. En los préstamos a tipo variable se acompañará de la expresión " Variará con las revisiones del tipo de interés".

#### 4. COMISIONES

Se indicaran cada una de las que resulten aplicables, el último nivel comunicado al Banco de España para cada una de ellas, con indicación de su carácter máximo, y, si fueran distintas, las previsiblemente aplicables:

- Comisión de apertura
- Cantidad que en caso de amortización anticipada, deberá satisfacer el prestatario a la entidad prestamista, distinguiendo, en su caso, entre amortización parcial y total.
- Otras comisiones

#### 5. GASTOS A CARGO DEL PRESTATARIO

- Servicios prestados por la propia entidad de crédito o concertados por ella con terceros por cuenta del cliente:

. Se indicarán los conceptos aplicables cuantificando de forma orientativa cada uno de ellos.

. Cuando los servicios no sean prestados por la entidad y se facilite al cliente una selección de profesionales o entidades susceptibles de prestarlos que incluya un número de ellos igual o inferior a tres, se facilitarán las tarifas aplicables por cada uno de ellos. En caso de que la relación incluya un número superior a ese bastará con una estimación del coste previsible en el mercado.

. Se indicarán y cuantificarán aquellos gastos que serán a cargo del cliente, aun cuando el préstamo no llegue a formalizarse.

. Se señalará la forma y el momento en que los gastos se cobrarán o repercutirán al cliente.

- Servicios que deben ser contratados y abonados directa y obligatoriamente por el cliente (conceptos aplicables e importe previsible de cada uno de ellos).

- Impuestos y aranceles (indicación de los conceptos aplicables y, de forma aproximada para cada uno de ellos, su base imponible y el tipo porcentual aplicable).

#### 6. IMPORTE DE LAS CUOTAS PERIODICAS

Se incluirá una tabla de cuotas periódicas, en función del plazo y tipo de interés (si el tipo es variable, el ejemplo se realizará sobre el último que resulte aplicable).

## ANEXO VIII

## TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES DEL MERCADO HIPOTECARIO:

## DEFINICION Y FORMULA DE CALCULO

1. tipo medio de los préstamos hipotecarios nuevos 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

2. Tipo medio de los préstamos hipotecarios nuevos a más de tres años del conjunto de entidades

- 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 a que se refiere el

Indice por los bancos privados y públicos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario.

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:

$$I_c = \frac{\sum i_b + \sum i_{ca} + \sum i_{sch}}{n_b + n_{ca} + n_{sch}}$$

Siendo:

$I_c$  = La media de los tipos de interés del conjunto de entidades

$i_b$ ,  $i_{ca}$  e  $i_{sch}$  = Los tipos de interés medios ponderados de cada banco, caja de ahorros y sociedad de crédito hipotecario, respectivamente.

$n_b$ ,  $n_{ca}$  y  $n_{sch}$  = El número de bancos, cajas de ahorros y sociedades de crédito hipotecario declarantes.

### 3. Tipo activo de referencia de las cajas de ahorro

- Se define como el noventa por ciento, redondeado a octavos de punto, de la media simple correspondiente a la media aritmética eliminando los valores extremos de los préstamos personales formalizados mensualmente por plazos de un año a menos de tres años y a la media aritmética eliminando los valores extremos de los préstamos con garantía hipotecaria para adquisición de vivienda libre formalizados mensualmente por plazos de tres años o más.

Los tipos utilizados en el cálculo de las medias serán los tipos anuales equivalentes, ponderados por sus respectivos principales, comunicados por las cajas de ahorro confederadas al Banco de España, para cada una de esas modalidades de préstamo y esos plazos, en virtud de lo previsto en la norma segunda.

De no recibirse las comunicaciones de alguna caja confederada antes del día 20 de cada mes, respecto de las operaciones efectuadas en el mes anterior, se tomarán los datos del mes precedente de los que se disponga en relación con la misma, pero si no se contara con información dos meses consecutivos dicha caja se eliminará a efectos de los cálculos que deban realizarse, si bien será necesario para determinar el índice que exista información de un mínimo de cuarenta cajas de las que se haya recibido puntualmente información, o bien de un número de ellas que suponga, al menos, el cincuenta por ciento del sector en función del volumen de la rúbrica de acreedores.

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.

- La fórmula de cálculo será:

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^N X_i}{N}$$

Siendo:

$\bar{X}$  = La media aritmética

$X_i$  = El dato correspondiente a cada entidad

$N$  = Número de cajas de la muestra

$$SD = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

Para el cálculo de la media aritmética depurada se excluirán aquellos datos para los que se verifique cualquiera de las dos condiciones siguientes:

$$X_i > \bar{X} + 2SD$$

$$X_i < \bar{X} - 2SD$$

4. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años.

- Se define como la media móvil semestral centrada en el último mes de los rendimientos internos medios ponderados diarios de los valores emitidos por el Estado materializados en anotaciones en cuenta y negociados en operaciones simples al contado del mercado secundario entre titulares de cuentas, con vencimiento residual entre dos y seis años.

- El índice se calculará aplicando las fórmulas siguientes:

a) Para calcular el rendimiento interno efectivo de cada operación realizada:

$$P_1 = (1+R_1)^{-T} \left[ C + \frac{1 - (1+R_1)^{-N/M}}{1 - (1+R_1)^{-1/M}} A (1+R_1)^{-(N-1)/M} \right]$$

b) El rendimiento interno medio ponderado diario se obtiene ponderando los rendimientos internos de cada operación por sus respectivos volúmenes nominales de negociación:

$$R = \frac{\sum_{i=1}^M R_i \cdot P_i}{\sum_{i=1}^M P_i}$$

c) El índice efectivo se define como la media simple de los rendimientos internos medios ponderados diarios registrados en los seis meses precedentes al de la publicación:

$$I_e = \frac{\sum R}{t}$$

Siendo:

$I_e$  = Índice efectivo

R = La media ponderada diaria, en tanto por ciento, de las tasas de rendimiento interno de las operaciones realizadas con todos aquellos valores que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que sean valores emitidos por el Estado y materializados en anotaciones en cuenta, negociados en operaciones simples al contado en el mercado entre titulares de cuentas en la Central de Anotaciones.
- b) Que sean valores con tipo de interés fijo.
- c) Que sean valores contratados a tipos de mercado, eliminando aquellos que, por cualquier motivo, se cruzan a tipos muy diferentes.
- d) que el plazo residual del valor negociado esté comprendido entre dos y seis años. Si existe cláusula de amortización anticipada se tomará la primera fecha de vencimiento.

$P_1$  = Precio total de la operación

$R_1$  = Tipo de rendimiento interno de cada operación

C = Importe bruto de un cupón.

T = Tiempo en años (365 días) entre la fecha de liquidación y el primer cupón.

N = Número de cupones a pagar hasta la amortización

M = Número de pagos de cupón por año.

A = Valor de amortización.

t = Número de días con negociación en el período considerado.

5. Tipo MIBOR<sup>1</sup> a 1 año (Depósitos interbancarios no transferibles)

-Se define como la media simple de los tipos de interés diarios a los

---

<sup>1</sup> No se trata exactamente de un tipo MIBOR, puesto que recoge los tipos a los que se han cruzado operaciones y no los tipos de oferta en el mercado

que se han cruzado operaciones a plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios, durante los días hábiles del mes legal correspondiente. De las operaciones cruzadas se excluyen aquellas realizadas a tipos claramente alejados de la tónica general del mercado.

Los tipos diarios son, a su vez, los tipos medios ponderados por el importe de las operaciones realizadas a ese plazo durante el día.

Se denomina mes legal al que comienza y finaliza con las tres decenas de cómputo del coeficiente de caja según activos, con las especificaciones que sobre las mismas se contienen en la Circular del Banco de España 2/1990, de 27 de febrero.

El plazo de un año se define como el intervalo de 354 a 376 días

- La fórmula de cálculo es la siguiente:

a) Para el cálculo del tipo de interés diario ponderado:

$$R_d = \frac{\sum_{i=1}^n R_i \cdot E_i}{\sum_{i=1}^n E_i}$$

b) Para el cálculo del tipo de depósitos interbancarios

$$I_{DI} = \frac{\sum R_d}{t}$$

Siendo:

$R_d$  = La media ponderada de los tipos de interés diarios

$R_i$  = Los tipos de interés de cada una de las operaciones cruzadas.

$E_i$  = El importe efectivo de cada operación.

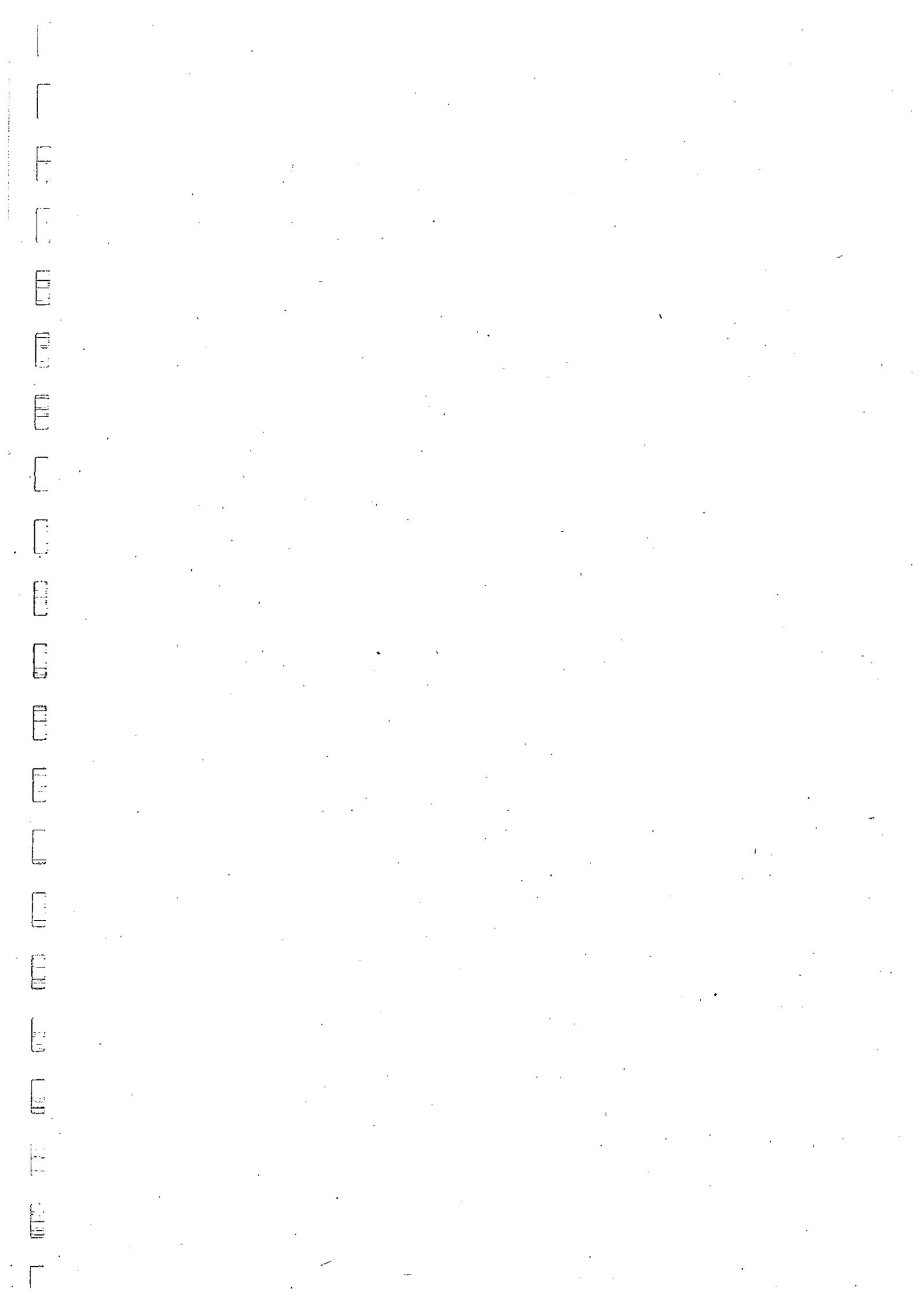
$n$  = Número de operaciones cruzadas en el día.

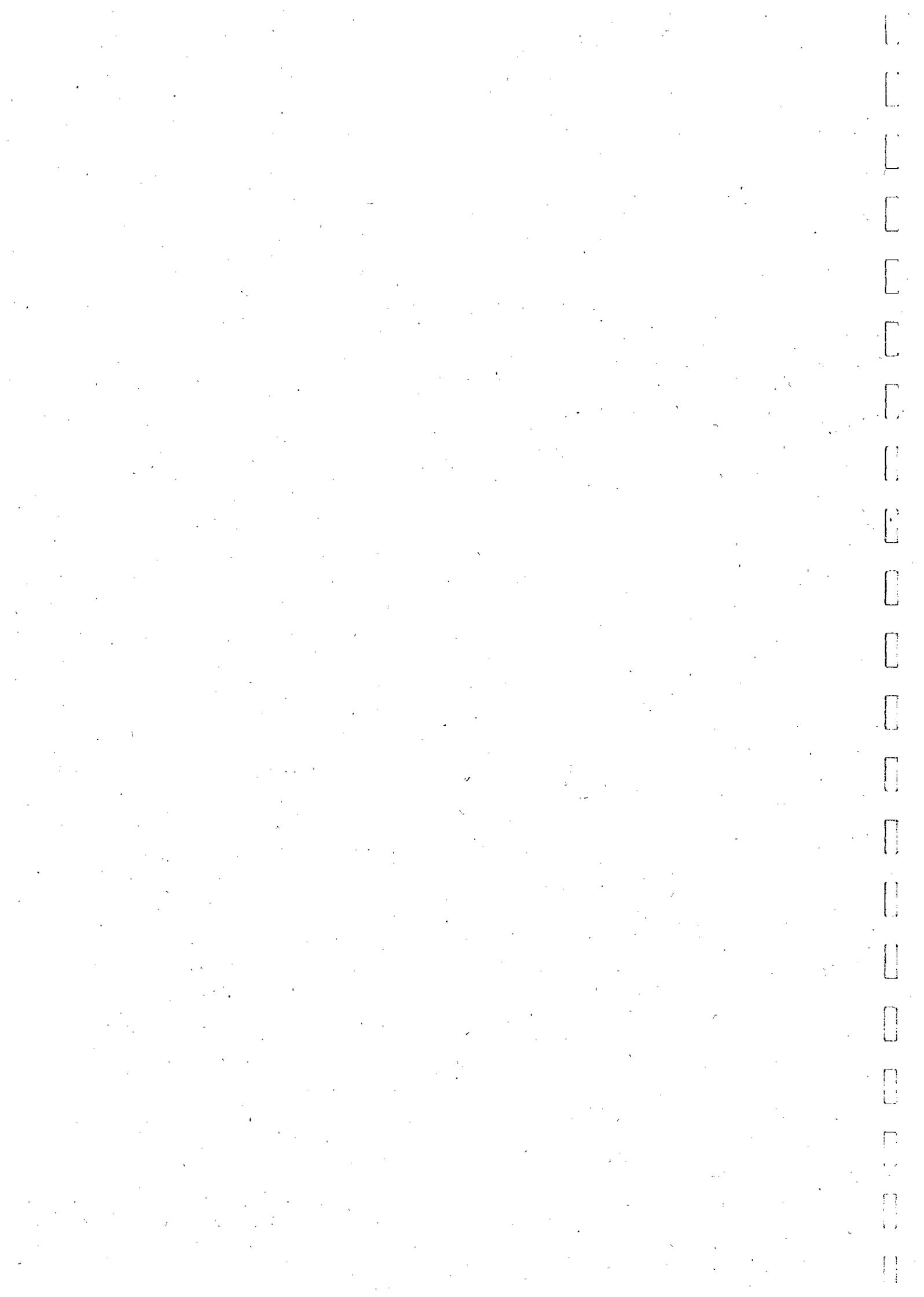
$I_{DI}$  = El tipo MIBOR a un año

$t$  = El número de días durante los que se hayan cruzado operaciones.

T.A.E	Comisión	Duración	DIFERENCIALES			
			Pagos Anuales	Pagos Semestrales	Pagos Trimestrales	Pagos Mensuales
%	%	Años	%	%	%	%
9.0	1.5	10	0.15	0.34	0.43	0.49
9.5	1.5	10	0.15	0.36	0.46	0.53
10.0	1.5	10	0.15	0.38	0.49	0.57
10.5	1.5	10	0.15	0.40	0.53	0.61
11.0	1.5	10	0.15	0.43	0.57	0.65
11.5	1.5	10	0.15	0.45	0.60	0.70
12.0	1.5	10	0.15	0.48	0.64	0.75
9.0	1.5	20	0.07	0.27	0.36	0.42
9.5	1.5	20	0.07	0.29	0.39	0.46
10.0	1.5	20	0.07	0.31	0.42	0.50
10.5	1.5	20	0.07	0.33	0.46	0.54
11.0	1.5	20	0.07	0.36	0.50	0.59
11.5	1.5	20	0.07	0.38	0.53	0.63
12.0	1.5	20	0.07	0.41	0.57	0.68
9.0	2.0	10	0.20	0.39	0.48	0.54
9.5	2.0	10	0.20	0.41	0.51	0.57
10.0	2.0	10	0.20	0.43	0.54	0.61
10.5	2.0	10	0.20	0.45	0.58	0.66
11.0	2.0	10	0.20	0.48	0.61	0.70
11.5	2.0	10	0.20	0.50	0.65	0.75
12.0	2.0	10	0.20	0.53	0.69	0.79
9.0	2.0	20	0.10	0.29	0.38	0.44
9.5	2.0	20	0.10	0.31	0.41	0.48
10.0	2.0	20	0.10	0.33	0.45	0.52
10.5	2.0	20	0.10	0.36	0.48	0.57
11.0	2.0	20	0.10	0.38	0.52	0.61
11.5	2.0	20	0.10	0.41	0.56	0.66
12.0	2.0	20	0.10	0.43	0.60	0.70
9.0	3.0	10	0.30	0.48	0.57	0.63
9.5	3.0	10	0.30	0.50	0.60	0.67
10.0	3.0	10	0.30	0.52	0.63	0.71
10.5	3.0	10	0.30	0.55	0.67	0.75
11.0	3.0	10	0.30	0.57	0.70	0.79
11.5	3.0	10	0.30	0.60	0.74	0.84
12.0	3.0	10	0.30	0.62	0.78	0.88
9.0	3.0	20	0.15	0.34	0.43	0.49
9.5	3.0	20	0.15	0.36	0.46	0.53
10.0	3.0	20	0.15	0.38	0.49	0.57
10.5	3.0	20	0.15	0.40	0.53	0.61
11.0	3.0	20	0.15	0.43	0.57	0.65
11.5	3.0	20	0.15	0.45	0.60	0.70
12.0	3.0	20	0.15	0.48	0.64	0.75







*Asociación Española de  
Banca Privada*

*El Secretario General*

*Manuel Torres Rojas*

Madrid, 13 de julio de 1994

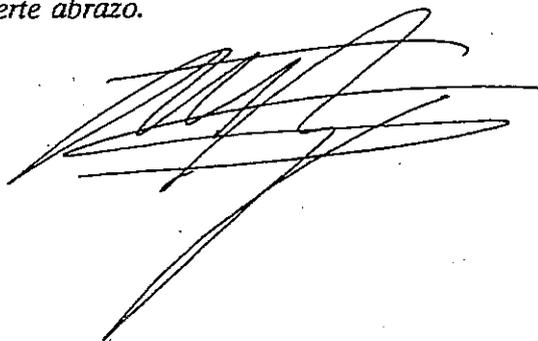
ILMO. SR.  
D. ANGEL MADROÑERO PELAEZ  
Director General  
Banco de España  
Alcalá, 50  
28014 MADRID

*Querido Angel:*

*Respondiendo a vuestro amable ofrecimiento, me place remitirte las observaciones de la AEB al proyecto de circular modificando la Circular 8/90, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, para ajustarla a la Ley de subrogación y modificación de créditos hipotecarios y a la Orden sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios.*

*Agradecemos muy sinceramente vuestra atención al consultarnos.*

*Un fuerte abrazo.*





ASOCIACION ESPAÑOLA DE  
BANCA PRIVADA

**OBSERVACIONES AL PROYECTO DE CIRCULAR DEL BANCO DE ESPAÑA MODIFICANDO LA CIRCULAR 8/1990 SOBRE TRANSPARENCIA DE LAS OPERACIONES Y PROTECCION DE LA CLIENTELA, PARA AJUSTARLA A LA LEY DE SUBROGACION Y MODIFICACION DE CREDITOS HIPOTECARIOS Y A LA ORDEN SOBRE TRANSPARENCIA DE LAS CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS.**

-----

Al tratarse en el Proyecto de Circular diversos temas bastante heterogéneos, no parece necesario efectuar un comentario general sobre dicho Proyecto, sino analizar las diferentes modificaciones a la Circular 8/1990 que se proponen.

**NORMA PRIMERA:**

Nada que objetar.

**NORMA SEGUNDA:**

Destaca únicamente el diferente ámbito de aplicación de esta Norma frente a la Primera (Bancos, Cajas, Cooperativas y Sucursales extranjeras, frente a Bancos, Cajas de Ahorros y sociedades de crédito hipotecario), sin duda por su repercusión en la elaboración de índices de referencia; de cualquier manera, la exclusión de las sucursales extranjeras no parece justificada.

**NORMA TERCERA:**

1.bis a):

La Disposición Adicional Primera de la Ley 2/1994 establece claramente una imposibilidad de percibir, no de pactar, una comisión superior al 1% en los préstamos de interés variable; por otro lado, y según se desprende de la Exposición de Motivos, dicha Ley 2/1994 tiene un cierto carácter coyuntural, que aconseja, en préstamos a muy largo plazo, no limitar el pacto, que puede surtir efectos en caso de modificación o derogación de dicha Ley.

En consecuencia, se propone modificar la redacción de este apartado, señalando:

- " a) En los préstamos... Ley 2/1994 deberá advertirse en las tarifas que la comisión de cancelación anticipada a percibir, mientras esté vigente la citada Ley 2/1994, no podrá exceder del 1%."

1.bis b):

La limitación que se establece en el segundo párrafo de esta letra, que responde al contenido de la Orden, debe quedar claro que se refiere a gastos propios de la



ASOCIACION ESPAÑOLA DE  
BANCA PRIVADA

- 2 -

entidad y no a gastos satisfechos a terceros (por ejemplo, gastos de correo), que deben ser siempre repercutibles.

A tal efecto, se sugiere la siguiente redacción:

" Las restantes comisiones y gastos de la propia entidad, repercutibles al prestatario, que se apliquen sobre estos préstamos, deberán responder a la prestación de un servicio específico distinto de la concesión de la administración ordinaria del préstamo."

**NORMA QUINTA:**

La Ley 2/1994 de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios no es una norma de transparencia y, por lo tanto, no tiene sentido la inclusión de su mención en el Tablón de Anuncios.

**NORMA SEXTA:**

Apartado 7:

Se solicita la supresión del párrafo final que se añade a este apartado: parece que hay que aplicar esa "máxima diligencia" en contra incluso de los pactos contractuales, cuando éstos han de respetarse a ultranza.

Como mínimo, habría que sustituir la expresión "y sin perjuicio de lo que" por "de acuerdo con lo que".

Apartado 8:

El párrafo añadido se corresponde con lo establecido en la OM de 5.5.94 y es plenamente aceptable; sin embargo, quizás convendría aclarar que el requisito de la no notificación se mantiene -como parece obvio- aunque se haga uso de las posibilidades reguladas en los apartados 2 y 3 de la cláusula 3ª.bis de la Orden.

Bastaría para ello con añadir:

" ... un determinado porcentaje, aplicando, en su caso, los límites máximo y mínimo de variación y los redondeos pactados."

Apartado 12:

El párrafo segundo va más allá del contenido de la Orden y puede crear problemas, que se pusieron de relieve durante la tramitación de la Orden y fueron aceptados.



La redacción debería ser:

- " Cláusulas similares figurarán también en los contratos de préstamos a constructor o promotor cuando éstos prevean la subrogación en los préstamos de los adquirentes de viviendas. "

En relación con el último párrafo, se sugieren las siguientes modificaciones:

- sustituir el término "tablas", que parece exigir un cuadro mes a mes o período a período, que puede ser innecesario, por ejemplo, cuando la cantidad es constante.

Bastaría sustituir la expresión "las tablas" por la palabra "relación".

- aclarar que, también en las sucesivas notificaciones por revisión, los pagos a especificar son los correspondientes al período de interés de que se trate, no para toda la duración del contrato.

La redacción podría ser:

- " La revisión de las relaciones de pagos para los sucesivos períodos de interés se comunicará al cliente, junto con la actualización de tipos, para el período de que se trata o en la primera..."

#### NORMA SEXTA Bis:

Existe un problema de titulación: por la disposición mecanográfica del texto enviado, parece que los apartados 2 y 3 se refieren a las subrogaciones, cuando evidentemente no es así.

Quizás lo mejor sería eliminar los títulos, señalando en el apartado 1:

- " En las subrogaciones reguladas por la Ley 2/1994 de 30 de Marzo..."

Al margen de este tema formal, y aún aceptando lo positivo, por clarificador, del contenido de esta Norma, preocupa la remisión en bloque al artículo 5 de la OM de 5 de Mayo de 1994, que regula una oferta vinculante obligatoria, tratándose otros temas no aplicables a la subrogación.

Por ello, se propone la siguiente redacción:

- " 1. En las subrogaciones de préstamos hipotecarios regulados por la Ley 2/1994 de 30 de Marzo,



ASOCIACION ESPAÑOLA DE  
BANCA PRIVADA

- 4 -

- a) La oferta vinculante, a que se refiere el párrafo segundo del artículo 2 de dicha Ley, se formulará por escrito, deberá ser firmada por representante de la entidad y, salvo que medien circunstancias extraordinarias o no imputables a la entidad, tendrá un plazo de validez no inferior a diez días hábiles, desde su fecha de entrega. Dicha oferta se referirá a las condiciones financieras correspondientes..."

La letra c) del apartado 2 contiene una norma no prevista en la Orden y que introduce un factor de rigidez, al obligar a resolver en el plazo de un mes desde la fecha de la solicitud, plazo que puede no respetarse, por no aportar el propio cliente los documentos o antecedentes necesarios.

Por ello, la letra c) debería limitarse a establecer la posibilidad de recuperar en cualquier momento la parte de provisión no utilizada.

#### Apartado 3:

Ante todo, sorprende la inclusión del adjetivo "nuevos" en el tipo que regula la letra a), cuando después se mantiene, en el Anexo, la alternativa "iniciados o renovados", lo que aconseja eliminar ese término de "nuevos".

Aunque no es un tema de la Circular, debería establecer un tratamiento diferenciado en cuanto a publicaciones, de los tipos de las letras a), b) y c), cuya elaboración necesariamente exige tiempo, con los tipos de las letras d) y e), que pueden ser calculados por el Banco de España casi de forma instantánea, al terminar el período computable correspondiente.

Aun cuando el avance ha sido muy considerable -los tipos se publican antes del día 20 del mes siguiente- incluso este plazo puede determinar en los dos casos mencionados que se origine un desfase importante, por lo que debería ser posible que las entidades conocieran tales tipos con menor dilación.

#### **NORMA OCTAVA:**

##### Apartado 3:

Aceptando el espíritu del párrafo que se añade, el término "operaciones habituales" es equívoco pues podría interpretarse que si el Banco concede préstamos con liquidación mensual, aunque todos los descubiertos se liquiden trimestralmente, su TAE ha de calcularse con liquidación mensual.

Se sugiere la siguiente redacción:



" ... liquidación más corto entre los habitualmente practicados por la entidad en sus descubiertos o excedidos."

Apartado 6:

Constituye una novedad positiva, por dar una información más real, el cálculo del TAE conforme al tipo inicial, cuando éste se mantenga durante un período dilatado de tiempo.

Pero quizás, más que la duración absoluta, lo importante es el porcentaje que ese plazo inicial a todo tipo represente respecto al plazo total de la operación.

Por ello, la expresión "y su plazo de aplicación resulte inferior a 10 años", debería sustituirse por la de "y su plazo de aplicación resulte inferior a la mitad del plazo total de la operación".

**DISPOSICION FINAL:**

Toda Circular que obliga a modificar impresos, modelos y procedimientos operativos de las entidades no puede materialmente entrar en vigor de forma inmediata.

En el presente caso, se da el supuesto de que buena parte de las novedades se vinculan a la OM de 5 de Mayo de 1994, que no entra en vigor hasta el 11 de Agosto.

Por ello se propone la siguiente redacción:

" La presente Circular entrará en vigor el día 15 de Septiembre de 1994, salvo las normas vinculadas a la aplicación de la Orden Ministerial de 5 de Mayo de 1994, que deberán cumplirse a partir de la entrada en vigor de dicha Orden Ministerial.

Antes de la expresada fecha de 15 de Septiembre de 1994, las entidades deberán haber presentado al Banco de España las modificaciones de tarifas necesarias para ajustarse a lo dispuesto en dicha Circular."

**ANEXO VII:**

Introducción:

La obligación de establecer folletos diferentes en cuanto existan opciones diferentes -quizás muy próximas entre sí- introduce un factor de rigidez que puede producir desinformación.

Quizás fuera más adecuado preverlo con carácter opcional:



ASOCIACION ESPAÑOLA DE  
BANCA PRIVADA

- 6 -

" ... más de una opción, cada una de ellas podrá figurar en folletos distintos."

#### Apartado 3:

Se reintroduce en la Circular la expresión del TAE en los folletos: de nuevo se trata de un tema que fue muy debatido durante la tramitación de la Orden Ministerial, que finalmente eliminó el TAE de los folletos, eliminación que debería mantenerse.

#### Apartado 5:

También en este apartado la Circular viene a ser más exigente que la Orden: ésta, cuando se concede al prestatario la opción de elegir entre más de tres profesionales, no exige estimación de coste alguno, que la Circular viene indebidamente a establecer.

#### ANEXO VIII:

Aparte de lo ya señalado respecto al término "nuevos" en el apartado 1, se han detectado algunos errores, que parecen materiales, en los apartados 2 y 3:

- se habla de Bancos privados y públicos, distinción que, tras la Ley 3/1994 de Adaptación de la Segunda Directiva, carece de sentido.

- se habla de "tipos... declarados... por el colectivo de Bancos", copiando la expresión del apartado 1, cuando en este apartado 2 debe hacerse referencia a Bancos, Cajas y sociedades de crédito hipotecario.

- se habla en el apartado 3 de la rúbrica "acreedores" que ha desaparecido de la información pública contable, al haber sido sustituida por la de "débitos a clientes".

#### ANEXO IX:

Constituye una anomalía jurídica publicar, como Anexo, un documento que no tiene correspondencia con ninguna Norma de la Circular, sino que sólo en la Exposición de Motivos se hace una referencia a la misma.

Ello determina que no quede claro el carácter informativo o vinculante de dicho Anexo, que debería desaparecer, y si acaso enviarse como una simple carta informativa.

12.7.94



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



ASOCIACION HIPOTECARIA ESPAÑOLA

Diego de León, 34  
Teléfonos: 411 48 18 - 411 47 91  
Fax: 564 34 15  
28006 Madrid

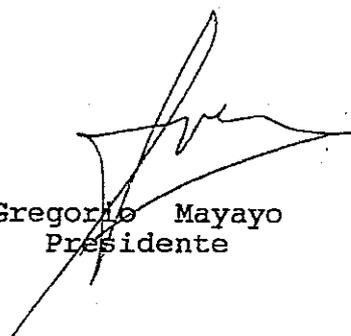
Madrid, 19 de Julio de 1994

Ilmo. Sr. D. Angel P. Madroñero  
Director General  
BANCO DE ESPAÑA  
c/ Alcalá, 50  
28014 MADRID

Mi querido amigo:

En contestación a su escrito de fecha 5 de julio pasado con el que nos envió un borrador de circular modificando la Circular 8/90, sobre transparencia de las operaciones de las entidades de crédito, con el propósito de ajustarla a la Ley 2/94 y Orden de 5 de mayo de 1994, adjunto me complace remitirle las observaciones de esta Asociación a dicho borrador.

En la confianza de que serán tenidas en consideración, le envía un cordial saludo.

  
Gregorio Mayayo  
Presidente



Observaciones al proyecto de Circular del Banco de España por la que se modifica la Circular 8/1990 sobre transparencia de las operaciones de las entidades de crédito.

-----

Con carácter preliminar a las observaciones que han de realizarse a las normas que son modificadas por el proyecto de circular, deben efectuarse dos consideraciones de tipo general.

La primera de ellas se refiere a las consecuencias que se derivan de la aplicación de la propia Orden Ministerial de 5 de Mayo de 1994, la Circular tan sólo viene a concretar.

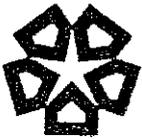
Aún reconociendo, por ello, las limitadas posibilidades que ofrece el cauce de una Circular para alterar los efectos de la norma que desarrolla, no pueden dejar de señalarse las repercusiones que algunas de las disposiciones tienen para las entidades de crédito, en ocasiones sin una contrapartida de beneficio real para los usuarios del crédito hipotecario.

En efecto, la Orden de 5-5-1994 introduce un complejo procedimiento de contratación de los préstamos hipotecarios que supone la puesta a disposición de los clientes de un folleto informativo, de entrega y contenido obligatorios, la formulación de una oferta vinculante también de contenido obligatorio y la formalización de un contrato con cláusulas financieras predeterminadas.

La Asociación Hipotecaria Española reconoce que gran parte de las disposiciones aprobadas, tras un largo periodo de reflexión y discusión, suponen una indudable mejora de la información de que hoy disponen los solicitantes de un crédito hipotecario y una mayor protección del prestatario, lo que se justifica, sin duda, por la importancia que el crédito hipotecario tiene en las economías domésticas.

Pero, al mismo tiempo, no puede ignorarse que la aplicación de estas disposiciones va a suponer la asunción de importantes costes por las entidades de crédito, que no deben incrementarse con exigencias que no responden a necesidades reales del prestatario.

Una segunda consideración de carácter general que debe realizarse, en torno al proyecto de circular, se refiere al hecho de que en el preámbulo de la misma se sugiere la transformación de los tipos de referencia, expresados en tasas anuales equivalentes, en tipos nominales, a cuyos



efectos se adjunta como anexo una tabla para la decodificación.

Sin embargo, en las normas de la Circular no se hace referencia alguna a la decodificación ni a la tabla, de forma que queda indeterminada, con la consiguiente inseguridad jurídica, la naturaleza que la Circular pretende dar a esta transformación de TAE en nominales.

En todo caso debe considerarse que una tabla como la propuesta carece de utilidad a los efectos de decodificación que se pretenden, dado que las comisiones no son uniformes para todas las entidades, ni un diferencial negativo tiene la misma significación para distintos niveles de tipos de interés, además de que se contemplan supuestos limitados en cuanto a plazos y tipos.

Por último debe advertirse también la dificultad que presentará la aplicación de las normas de la Circular a los préstamos en divisas, que deberían tener un tratamiento específico, por ejemplo, en materia de índices de referencia.

Realizadas estas consideraciones generales procede realizar las siguientes observaciones a las normas del proyecto de Circular.

#### Norma primera

Introduce como novedad la mención específica y separada de "las sucursales de entidades de crédito extranjeras".

Aún cuando tal mención puede ser consecuencia de la aplicación de las normas comunitarias en materia de actuación de las entidades de crédito, ello sirve de base para plantear una importante cuestión, que afecta a la aplicación de la Ley 2/1994, de 30 de Mayo, sobre subrogación de préstamos hipotecarios, que resulta esencial aclarar.

Se trata de determinar si las entidades de crédito comunitarias sin establecimiento permanente en España que pueden realizar operaciones en régimen de libre prestación de servicios se encuentran comprendidas en el ámbito de aplicación de la Ley.

Aún cuando esta cuestión puede desbordar el objeto de la Circular, que se refiere fundamentalmente a cuestiones de transparencia, dado que no parece que la Ley 2/1994 vaya a ser objeto de desarrollo reglamentario sería muy conveniente aprovechar esta oportunidad para despejar este interrogante que se ha planteado ya a Notarios y Registradores.



Las dudas existentes se derivan de la definición que el artículo 1 de la Ley 2/1994 realiza de su ámbito de aplicación, que centra en "las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de Marzo, de Mercado Hipotecario..."

Con la remisión al artículo 2 de la Ley del Mercado Hipotecario, en lugar de la referencia directa a las entidades de crédito que en él se mencionan, parece querer restringirse el ámbito de la Ley a las entidades de crédito que integran el mercado hipotecario español, es decir que pueden conceder créditos y emitir títulos hipotecarios regulados por la Ley del mercado hipotecario.

Y no resulta claro que las entidades de crédito comunitarias sin establecimiento permanente en España puedan emitir estos títulos hipotecarios, ya que serían difícilmente aplicables algunos de los requisitos establecidos en la Ley, como puede ser el porcentaje máximo de emisión respecto de la cartera de créditos.

#### Norma segunda

Señalar tan sólo que en esta norma no se hace referencia expresa a las sucursales de entidades de crédito extranjeras que parece quedan comprendidas, en este caso, dentro del concepto de Bancos.

Para evitar confusiones quizás convendría unificar la terminología.

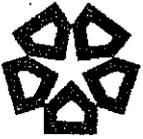
#### Norma tercera

##### Apartado 1. bis a)

La prohibición de que en las tarifas pueda figurar una comisión de cancelación anticipada superior al 1 por 100 no se encuentra justificada.

En efecto, es cierto que la Ley 2/1994 prohíbe, tanto en su artículo tercero como en la disposición adicional primera, percibir una comisión de amortización anticipada superior al 1 por 100 del capital pendiente de amortización.

Pero la Ley no prohíbe pactar una comisión superior que sin embargo no sea aplicable en la práctica.



Como consecuencia de ello resulta lógico que las entidades de crédito pacten, en contratos de hasta 30 ó más años cuya vida puede exceder razonablemente a la de la Ley 2/1994, comisiones como las que venían estableciendo hasta la entrada en vigor de la Ley, condicionando desde luego la aplicación de tal comisión a que desaparezca la prohibición legal y declarando que mientras la Ley se encuentre en vigor la comisión máxima será la establecida en ella.

Tal práctica debe considerarse por completo lícita pero resultaría, sin embargo, cuestionable si en las tarifas no pudiera establecerse una comisión de cancelación anticipada en dichos términos, ya que en tal caso habría una contradicción entre las tarifas comunicadas al Banco de España y lo pactado en la escritura.

La Circular debe, por ello, recoger una norma que prevea una comisión máxima del 1 por 100 por este concepto en tanto esté vigente la Ley 2/1994.

#### Apartado 1º bis b

Se dispone en este apartado que las restantes comisiones y gastos repercutibles a cargo del prestatario que la entidad aplique deben responder a la prestación de un servicio distinto de la concesión o administración del préstamo.

Existen sin embargo, en la práctica, gastos repercutibles que no responden a un servicio de la entidad de crédito por lo que sería conveniente precisar que este apartado se refiere a "las restantes comisiones y gastos repercutibles de la entidad de crédito a cargo del prestatario".

#### Norma sexta

#### Apartado 7

En el apartado 7, tras definirse las características que deben reunir los índices de referencia de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 6.2 de la Orden Ministerial se dispone que sin perjuicio de lo que dispongan los contratos las entidades pondrán la máxima diligencia en comunicar y aplicar con exactitud y sin demora las variaciones que se produzcan en los tipos de interés.



Además de que esta norma excede del desarrollo de la Orden Ministerial, no resulta admisible que se establezca en la Circular que las variaciones de tipos de interés deberán comunicarse y aplicarse con exactitud y sin demora "sin perjuicio de lo que dispongan los contratos", salvo que con tal expresión quiera significar "en los términos previstos en el contrato", ya que las cláusulas recogidas en éste deben prevalecer.

#### Apartado 8

Convendría precisar que la comunicación al cliente no será precisa tampoco cuando, tomando como base los índices de referencia oficiales, el tipo aplicable se obtenga previo redondeo o decodificación.

#### Apartado 12

- Al regular las cláusulas financieras que deben figurar en los préstamos a constructor o promotor el proyecto de Circular va más allá de lo dispuesto en la Orden Ministerial que en el Art. 1º.3. dispone la inclusión en las escrituras de cláusulas con contenido similar al de las previstas en el anexo II de la Orden.

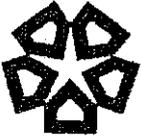
La Circular debería utilizar la misma terminología en lugar de imponer las mismas cláusulas para este supuesto.

- Por otra parte debe señalarse la conveniencia de suprimir del proyecto el concepto de "tabla de pagos" cuando tal concepto no aporta información adicional al prestatario pero si complicaciones administrativas.

La exigencia de la tabla de pagos correspondiente a un periodo puede tener sentido cuando existe diversidad de cuantías en los pagos comprendidos en el mismo.

Por el contrario, cuando los pagos son idénticos a lo largo del periodo, como ocurre en la mayoría de los casos, el prestatario obtiene la información del propio recibo ya indexado y conoce que dicha cuantía permanecerá estable durante todo el periodo siguiente.

Esta cuestión es importante desde un punto de vista práctico y operativo ya que la Circular prevé que, incluso cuando no deba notificarse al cliente la variación del tipo



de interés, por utilizarse uno de los índices recomendados, la tabla revisada deberá comunicarse al cliente con la primera notificación que se le efectúe.

En definitiva, sólo debe requerirse la entrega de una tabla de pagos cuando éstos no sean uniformes a lo largo del periodo; pero en caso contrario debe ser suficiente con la comunicación de la nueva cuota a través del recibo.

Norma sexta bis

1 a)

La equiparación absoluta en cuanto a contenido de la oferta vinculante a que se refiere el Art. 2 de la Ley 2/1994 sobre subrogación de hipotecas y de la oferta vinculante regulada por el Art. 5 de la Orden Ministerial 5-5-1994 parece excesiva.

No debe olvidarse que la Orden 5-5-1994 está diseñando una oferta vinculante que cubre todos los aspectos relativos a la formalización de un nuevo préstamo, en tanto que la oferta vinculante de la Ley 2/1994 tan sólo puede referirse a los aspectos que conciernen al tipo de interés, que es el único extremo que puede ser modificado.

Por ello podría no estar justificada una equiparación total de ambas ofertas y podría ser conveniente una cierta distinción entre ambas.

1.b)

Convendría se aclarase que la expresión "junto a la oferta vinculante..." no significa deba existir otro documento en el que se informe del coste correspondiente al periodo remanente, sino que dicha información debe figurar, aunque con carácter orientativo en la propia oferta vinculante.

En caso contrario se estaría creando una multiplicidad excesiva de documentos.

En todo caso esta exigencia de información resultará difícil sea cumplida con exactitud, por lo que podría



sustituirse por una información de idéntico contenido, pero proporcionada por la entidad acreedora primitiva, que se incluiría en la certificación del importe del débito.

2.c.

La fórmula establecida para regular el derecho del cliente a retirar la provisión de fondos resulta rígida y difícil de adaptar a las múltiples situaciones que se dan en la tramitación de un crédito hipotecario, en la que pueden surgir incidencias de distinto orden que determinan la suficiencia o insuficiencia del plazo de un mes para adoptar una decisión.

Además no resultaría fácil establecer de forma clara cual es el momento de la solicitud como referencia para el cómputo del plazo.

Por ello se propone que la Circular reconozca simplemente el derecho del cliente a obtener en cualquier momento la devolución de la provisión que no hubiese sido utilizada.

3

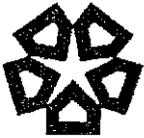
Se establecen en este apartado los índices oficiales de referencia para los préstamos hipotecarios en términos que no resultan exactamente coincidentes con los índices recomendados hace unos meses por el Banco de España.

Las principales novedades son:

- La inclusión del tipo medio de los préstamos hipotecarios concedidos por el conjunto de las entidades de crédito.

La inclusión de dicho índice resulta por completo acertada, dado que tanto por su amplitud como por su metodología de cálculo, es un índice que puede reflejar de forma adecuada la evolución del coste del crédito hipotecario.

Se trata además de un índice utilizado con bastante amplitud y que sirve para la revisión de los tipos de interés de las viviendas de protección oficial.



Todas estas razones justifican sobradamente su inclusión entre los índices oficiales.

- Exclusión del tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las Cajas de Ahorros.

La desaparición de este índice de entre los índices oficiales no puede dejar de causar sorpresa.

En primer lugar porque este índice se encontraba incluido en el reducido número de índices de referencia cuya utilización ha sido recomendada hace unos meses, lo que ha impulsado su uso por las Cajas de Ahorro.

En segundo lugar, porque dicho índice de referencia se calcula con una metodología y procedimiento idénticos a los índices correspondientes a los préstamos de las mismas características concedidos por los Bancos y por el conjunto de entidades de crédito (en los tres casos de acuerdo con las normas contenidas en la Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera de 4-2-1991).

Una elemental coherencia impide considerar que dos de los índices regulados por dicha Resolución son válidos y un tercero, que corresponde al sector de entidades de crédito con mayor participación en el mercado hipotecario, no lo es.

Teniendo en cuenta estos antecedentes resulta difícil de entender las razones por las que se excluye ahora este índice, criterio que puede causar serios perjuicios a las Cajas de Ahorros que animadas por la recomendación, efectuada recientemente han continuado utilizando este índice.

Todo ello lleva a solicitar que la Circular incluya entre los índices de referencia oficiales el correspondiente a la media de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios a más de tres años de las Cajas de Ahorros.

Frente a los argumentos expuestos no debería ser obstáculo para ello el que entre los índices oficiales figure ya uno referido a las operaciones de activo de las Cajas, que es de características bien distintas, ni el número de índices que pueden ser declarados oficiales, que no es fijo, por lo que su ampliación a seis no debería hallar dificultades si, como en este caso, con ello se mejora la oferta de índices adecuados a las necesidades del mercado y de los clientes.

Por otra parte, en relación con la publicación y difusión de los índices por el Banco de España la Asociación desea aprovechar esta oportunidad para solicitar que los índices elaborados en base a los tipos cuyo conocimiento se



obtiene de forma ágil y rápida (casos del rendimiento interno de la deuda y del MIBOR) se publiquen tan pronto como estén disponibles sin esperar al cálculo de los índices de créditos que requieran un mayor plazo.

De esta forma las entidades que utilizan como referencia dichos índices podrían aplicar con mayor rapidez y exactitud lo pactado en el contrato, sin tener que esperar a que estén disponibles la totalidad de los índices, lo que evitaría las distorsiones que origina ahora, por ejemplo, el tener que aplicar a mediados del mes de julio el MIBOR de mayo cuando es conocido desde hace tiempo el del mes de junio.

#### Norma octava

La expresión " y su plazo de aplicación resulte inferior a 10 años", debería sustituirse por " y su plazo de aplicación resulte inferior al 20% del plazo total del préstamo", o "y su plazo de aplicación resulte inferior a dos años".

Diez años no tienen el mismo valor en una operación de 12 años de plazo que en una de 40 años.

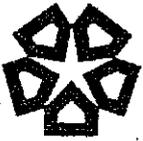
Si se trata de evitar ofertas excesivamente promocionales que especulen con la evolución de tipos de interés un periodo fijo de interés equivalente al 20% de la vida total del préstamo ofrece a la entidad una razonable garantía desde el punto de vista del riesgo de interés y elimina la posibilidad de especular con la tendencia de tipos.

Lo mismo puede asegurarse con una cautela mínima de dos años.

#### Anexo VII

Se regula en este anexo el folleto informativo que las entidades deben poner a disposición de sus clientes.

A este respecto no puede dejar de insistirse en los costes que la elaboración, distribución y actualización de estos folletos van a representar para las entidades bancarias, que convendría tratar de minimizar a todo aquello



que no suponga una merma de información para los clientes.

En tal sentido debe resaltarse que en la introducción al folleto que efectúa la Circular se establece que "cuando la entidad ofrezca más de una opción, cada una de ellas figurará en folletos distintos".

Al margen de la falta de precisión que presenta el concepto de "opción", lo que resulta evidente es que bien se trate de una modalidad de crédito distinta, bien se trate de una mera opción respecto de una condición determinada de un crédito -por ejemplo tipo fijo o variable- lo que no se justifica es el exigir para cada caso un folleto distinto, ya que ello obligará a multiplicar los folletos lo que, lejos de beneficiar al cliente, le producirá confusión.

Debe, por tanto, autorizarse que las entidades de crédito recojan en un solo folleto las condiciones de las distintas modalidades de crédito hipotecario que ofrecen.

### 3 - Tipo de interés

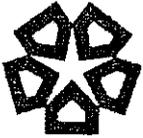
En la línea de ahorrar costes innecesarios debe hacerse referencia a la obligación recogida en el número 3, respecto de los índices de referencia, de publicar el último valor disponible y la evolución del índice durante, al menos, los dos últimos años naturales.

Esta Asociación es consciente de que tal disposición se encuentra establecida en el anexo I de la Orden de 5 de Mayo de 1995.

Pese a ello entiende, por razones de orden práctico y operativo, debe habilitarse una fórmula que, ofreciendo un nivel de información suficiente a la clientela, evite los graves inconvenientes que esta exigencia comporta.

Efectivamente, al margen de las razones de espacio o volumen de la información que deberá contener el folleto, que llegará a ser muy voluminoso, existe un factor que hace muy costoso el cumplimiento de esta obligación, como es la necesidad de actualizar todos los meses los folletos existentes en todas las oficinas bancarias a fin de que cuenten con la información actualizada de los índices correspondientes a los últimos veinticuatro meses/dos años naturales.

No parece necesario resaltar al Banco de España los costes de organización y distribución a la red de sucursales



bancarias que ello supone y la conveniencia de encontrar una opción alternativa.

Esta opción vendría dada por la extensión de la publicación de los índices de referencia oficiales -que previsiblemente serán los únicos utilizados en el futuro- que actualmente realiza el Banco de España, de forma que los valores que se publiquen cubran un periodo de dos años naturales.

De acuerdo con ello la Circular en proyecto debería establecer que cuando el índice de referencia utilizado sea uno de los oficiales no será necesario recoger en el folleto informativo su evolución durante los últimos veinticuatro meses, por contar esta información con la necesaria publicidad.

Tal disposición resultaría, por otra parte, por completo congruente con los principios recogidos en la Orden Ministerial que eximen de la obligación de comunicar al prestatario la variación del tipo de interés cuando el tipo utilizado sea un tipo de interés oficial, dada la publicidad prevista para éstos.

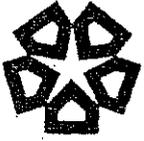
Si, a los efectos mucho más importantes de variación de un tipo de interés contractual, se considera suficiente la publicidad con que cuentan estos índices, con mucho mayor motivo debe aceptarse a los fines de un folleto informativo.

Por otra parte el proyecto de Circular incluye en el apartado 3 del folleto la información relativa a la TAE, introduciendo así un elemento no previsto por la Orden Ministerial de 5-5-1994, lo que no parece justificado.

#### 4 - Comisiones

Sería conveniente precisar la redacción del primer párrafo en el que se requiere indicar "el último nivel comunicado al Banco de España para cada una de ellas con indicación de su carácter máximo..." lo que resulta confuso.

Asimismo, por lo que respecta a la comisión de amortización anticipada la expresión a utilizar parece debería ser cantidad o porcentaje; aún cuando la Orden Ministerial recoja sólo la primera la comisión habitualmente se expresa en forma de porcentaje y no de cantidad.



5 - Gastos a cargo del prestatario

La Circular establece unas obligaciones de información más estrictas que las establecidas en la Orden Ministerial ya que ésta, en el caso de que se proporcionen más de tres profesionales para llevar a efecto las distintas actuaciones no requiere que la entidad de crédito proporcione ninguna información sobre el coste.

Por el contrario, en este último caso el proyecto de Circular requiere "una estimación del coste previsible en el mercado", lo que no se encuentra justificado.

En la misma orientación, la Orden tampoco exige la cuantificación de los gastos a cargo del prestatario en el supuesto de que el préstamo no llegue a formalizarse -lo que si hace el proyecto de Circular- cuantificación que resulta imposible de realizar ya que, por ejemplo, los gastos de tasación dependerán del valor del inmueble, que se desconoce en ese momento.

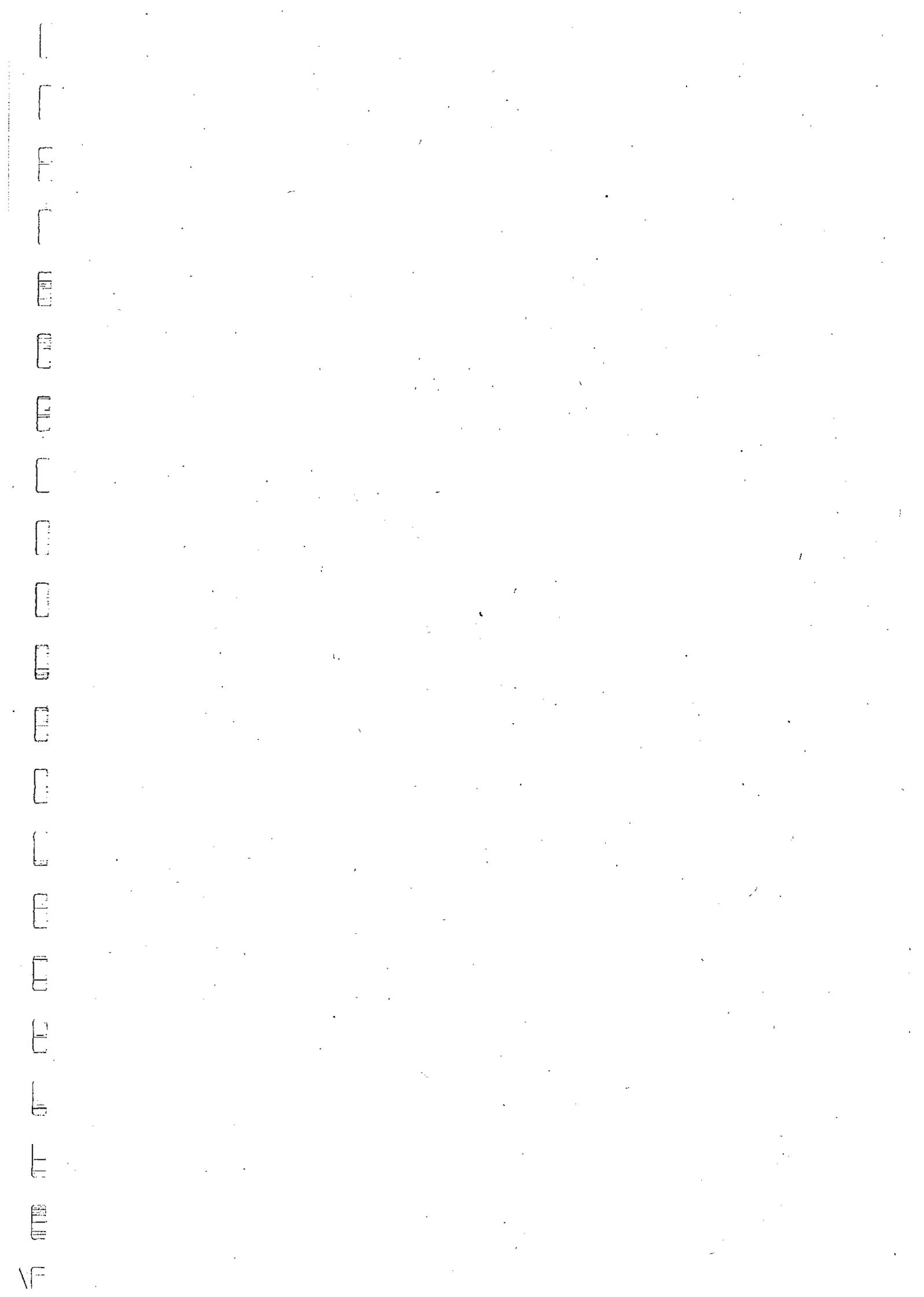
Anexo IX

Debe insistirse en lo ya expresado en las consideraciones generales sobre la improcedencia de incluir como anexo de la Circular una tabla de decodificación cuya utilización no queda regulada en el texto de aquélla, sino simplemente aludida o recomendada indirectamente en el preámbulo de la Circular.

Por otra parte debe señalarse que la utilización de esta tabla sería innecesaria si se efectuara una redefinición de la TAE excluyendo de ella las comisiones.

-----  
19 de Julio de 1994









MINISTERIO DE SANIDAD Y CONSUMO  
INSTITUTO NACIONAL DEL CONSUMO



HOJA PARA LA TRANSMISION DE TELECOPIAS

DE : ... ARRIETA .....

A: ... S. Poveda (P. RAIMUNDO) .....

Nº TELEFAX DESTINATARIO: .. 338 6102 .....

Nº TELECOPIAS (incluida ésta): .. 3 .....

FECHA: .. 19. 7. 94 .....

SERVICIO DE INFORMATICA: Nº DE TELEFAX: 91 - 578.12.31

ASUNTO:

*José Domingo Gómez Castallo*

MINISTERIO DE SANIDAD Y CONSUMO  
DIRECTOR GENERAL DEL  
INSTITUTO NACIONAL DEL CONSUMO

Madrid, 19 de Julio de 1994

Ilmo. Sr. D. Angel P. Madroñero  
Director General del Banco de España  
c/Alcalá, 50  
Madrid.-

Muy Sr. mfo:

He recibido su carta de 6 del actual por la que me remite el proyecto de Circular de ese Banco por la que se modifica la 8/90, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela.

Convengo con esa Entidad en que la promulgación de recientes disposiciones que inciden en la materia, la Ley 2/94, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios y la Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, hacen necesaria una adecuación de la Circular vigente y, por tanto, que su modificación resulta justificada.

En lo que se refiere al contenido del texto, en principio y en general, nada especial que señalar, ya que se estima que se ajusta, en esencia, al contexto normativo en que se articula y aunque éste no sea suficientemente satisfactorio en algunos aspectos -tales como la configuración del folleto informativo con mero carácter orientativo y, por tanto, no vinculante; la posibilidad de discrepancias entre la oferta vinculante y el contrato; el establecimiento de comisión por amortización anticipada, con posibilidad de ampliación a eventual daño económico, etc.-, en definitiva constituye la normativa vigente.

La única cuestión a significar es la necesidad de que el proyecto sea sometido a la audiencia del Consejo de Consumidores y Usuarios, de conformidad con lo previsto en la Ley 26/84, de 19 de

20/07/94 18:25

8 91 4059412

D. GENERAL

F. 00

*José Domingo Gómez Castillo*

MINISTERIO DE SANIDAD Y CONSUMO  
DIRECTOR GENERAL DE  
INSTITUTO NACIONAL DEL CONSUMO

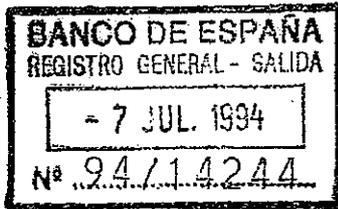
julio, General para la Defensa de los Consumidores y usuarios, y Real Decreto 825/90, de 22 de junio, sobre el derecho de representación, consulta y justificación de los consumidores y usuarios a través de sus Asociaciones.

Atentamente,

*José Domingo Gómez Castillo*  
*Gómez Castillo*



(9450 1172)



BANCO DE ESPAÑA

ANGEL P. MADROÑERO  
DIRECTOR GENERAL

Madrid, 6 de julio de 1994

Ilmo. Sr. D. José Domingo Gómez Castallo  
Director General  
Instituto Nacional del Consumo  
Príncipe de Vergara, 54  
MADRID

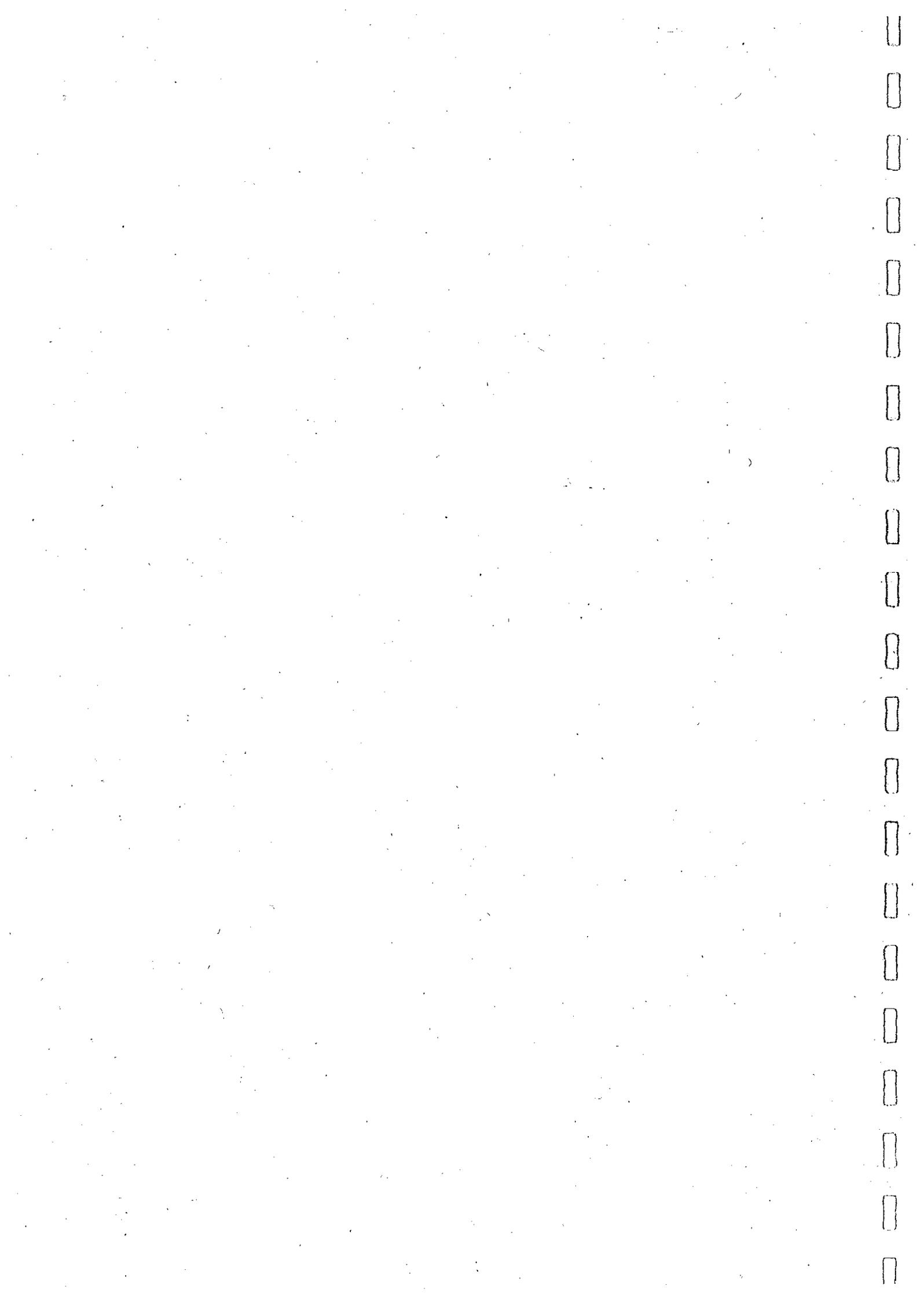
Muy Sr. mío:

Adjunto le remito un proyecto de Circular del Banco de España modificando la Circular 8/90, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, para ajustarla a las recientes disposiciones de protección del prestatario hipotecario, y establecer los tipos oficiales de referencia para préstamos hipotecarios a tipo variable.

Agradeceríamos sus observaciones y sugerencias al proyecto. La Orden sobre Transparencia de las operaciones hipotecarias de 5 de mayo entra en vigor el 11 de agosto; en principio la Circular que la completa debería publicarse antes de esa fecha, por lo que le ruego nos transmita sus observaciones lo antes posible.

Atentamente,





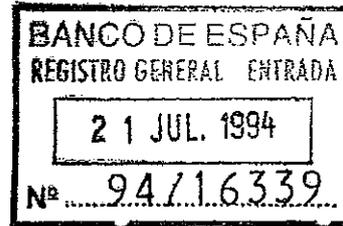


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



CONFEDERACION ESPAÑOLA DE CAJAS DE AHORROS  
Aicalá, 27 - 28014 Madrid - Tel.: 596 50 00

*D. Angel Madroñero*



Excmo. Sr.:

Braulio Medel Cámara, Presidente de la Confederación Española de Cajas de Ahorro, en nombre y representación de esta Entidad y de las Cajas de Ahorro Confederadas, en relación con el Proyecto de Circular modificando la Circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, para ajustarla a la Ley de Subrogación y Modificación de Créditos Hipotecarios y a la Orden sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, tiene el honor de informar a V.E. lo siguiente.

PRIMERO.- Que desde un punto de vista general cabe catalogar como satisfactoria la indudable clarificación que el proyecto de disposición representa en una materia tan sensible para nuestras Entidades como es la transparencia de las operaciones hipotecarias, siendo muy de valorar, en este sentido, la incorporación entre los índices oficiales de referencia del tipo activo de las Cajas de Ahorro.

SEGUNDO.- Que, sin embargo, en el Proyecto remitido para informe pueden apreciarse determinados aspectos en los que, a nuestro entender, el texto objeto de comentario endurece innecesariamente el contenido de las disposiciones que son objeto de desarrollo, así como otros en los que sería conveniente clarificar el ámbito de aplicación de las mismas. También se han detectado algunas incorrecciones formales de escasa importancia.

Por todo ello se relacionan a continuación un conjunto de sugerencias que, en opinión de las Cajas de Ahorro, podrían contribuir a mejorar el Proyecto de Circular objeto de informe. Son éstas las siguientes:

Inscrito en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 5187, Libro 0, Fojas 128. Sección 8. P.O. M-4516. Página 12. T. N.º 6. 2823935



1) Normas 1ª.1 y 2ª. primer párrafo: Referencia a las entidades afectadas

Entre las entidades obligadas a efectuar la publicación de los diversos tipos que recoge la norma 1ª.1, así como en la relación de las que deben remitir al Banco de España determinada información -primer párrafo de la norma 2ª-, no figura la Confederación Española de Cajas de Ahorro. Pues bien, habida cuenta de que el Real Decreto Legislativo 1298/1986, de 28 de junio, de adaptación del Derecho vigente en materia de entidades de crédito al de las Comunidades Europeas, en su artículo 2º -modificado recientemente por el artículo 5º de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria- cita expresamente a la Confederación Española de Cajas de Ahorro entre las entidades de crédito de nuestro país, se juzga conveniente solicitar su inclusión expresa en los referidos apartados.

2) Norma 3ª.1 bis.b): Orden Ministerial de 5 de mayo de 1994

Se realiza una cita inexacta de la norma aludida, toda vez que figura como "Orden del Ministerio de Economía y Hacienda", cuando, de hecho, fue publicada en el Boletín Oficial del Estado nº 112/pág. 14444, de 11 de mayo de 1994, como Orden del Ministerio de la Presidencia, solicitándose, por tanto, se subsane este error de transcripción.

3) Normas 6ª.12 y 6ª bis 2: Delimitación de la tipología de los préstamos hipotecarios afectados por la Orden de 5 de mayo de 1994

El artículo 1º.1 de la Orden de 5 de mayo de 1994, al fijar el ámbito de aplicación de la norma no matiza, como sería deseable, que la misma se entenderá lógicamente aplicable a las operaciones de esa naturaleza que se concierten libremente, pero que no será de aplicación a las operaciones surgidas en virtud de convenios suscritos con la Administración (viviendas de protección oficial, FORPPA, IRIDA, ICO y otros), aun cuando en los mismos puedan concurrir las circunstancias previstas en la Orden..

Las Cajas de Ahorro han reiterado a través de sus representantes la necesidad de que dichas operaciones queden excluidas de forma expresa del ámbito de aplicación de la Orden, al tratarse de préstamos sujetos a unas condiciones de tramitación muy precisas que, por ejemplo, entran en conflicto con la necesaria presentación de un folleto informativo previo, la oferta vinculante o la inclusión en la escritura pública de las cláusulas financieras previstas en el Anexo II.



En una reciente reunión, celebrada el día 26 de junio en la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, que tenía por objeto el seguimiento de las nuevas normas de subrogación y transparencia, se nos confirmó, de manera informal, el criterio de la Administración, que parece coincidir con el de las Cajas de Ahorro, al excluir "de facto" las operaciones comentadas. Sería oportuno, por consiguiente, que en los apartados que se citan al comienzo de este número el texto de la futura Circular recogiese expresamente la solicitada exclusión.

4) Norma 6ª.12. segundo párrafo: Cláusulas financieras en los contratos de préstamos a constructor o promotor

Se afirma en el referido párrafo que las cláusulas financieras contenidas en el Anexo II de la Orden de 5 de mayo de 1994 figurarán también en los contratos de préstamos a constructor o promotor, cuando éstos prevean la subrogación en los préstamos de los adquirentes de las viviendas. Dicha afirmación debería ser matizada en el sentido que establece el artículo 1º.3 de la aludida Orden, donde se exceptúan las cláusulas 1ª, 1ª bis y 4ª, apartado 1, las cuales, por tanto, no sería preciso que figurasen en el contrato.

5) Norma 6ª.12. párrafos tercero y cuarto: TAE a efectos informativos

Según el párrafo tercero del antes aludido apartado 12 de la norma 6ª, en los préstamos hipotecarios a interés variable regulados por la Orden de 5 de mayo de 1994 deberá figurar la TAE, a efectos informativos, como anexo del contrato. Pues bien, dicha exigencia no figura en la cláusula 4ª bis del Anexo II de la citada Orden, por lo que en opinión de las Cajas de Ahorro debería ser eliminada. Lo mismo puede afirmarse del siguiente párrafo del mismo apartado 12 de la norma 6ª, que obliga a incluir como anexo al contrato las tablas de pagos correspondientes al primer período de interés de los préstamos hipotecarios a interés variable, que, al no figurar en la Orden, sería deseable su desaparición.

6) Norma 6ª bis.2.c): Devolución de la provisión de fondos para gastos preparatorios

Si bien parece razonable el que se prevea la inmediata devolución de las provisiones de fondos que hubieran podido exigirse al cliente para gastos preparatorios, cuando éste lo solicite y hubiera transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que la entidad hubiera denegado el préstamo o efectuado la oferta vinculante, acaso sería conveniente incluir algún tipo de disposición cautelar que salve la posible presencia de fuerza mayor o situación no imputable a la Entidad, teniendo en cuenta, de otra parte, que dicha exigencia de devolución no aparece en la Orden de 5 de mayo de 1994.



7) Anexo VII.3: Folleto informativo. Inclusión de la TAE

El último guión del número 3 del nuevo Anexo VII del Proyecto de Circular considera ahora preciso incluir la TAE, con indicación del intervalo en el que razonablemente puede moverse. Sin embargo, el Anexo I de la Orden de 5 de mayo de 1994 no contempla dicha exigencia, razón por la que, en nuestra opinión, resulta innecesario proporcionar este dato, que vendría a recargar la ya de por sí abultada lista de información requerida.

Es cuanto tengo el honor de informar a V.E. acerca del Proyecto de Circular modificando la Circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, para ajustarla a la Ley de Subrogación y Modificación de Créditos Hipotecarios y a la Orden sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios.

Madrid, 18 de julio de 1994  
Por la Confederación  
El Presidente

EXCMO. SR. D. ANGEL P. MADROÑERO. DIRECTOR GENERAL DEL  
BANCO DE ESPAÑA





19/7/94

PROYECTO DE CIRCULAR MODIFICANDO LA CIRCULAR 8/1990, SOBRE TRANSPARENCIA DE LAS OPERACIONES Y PROTECCION DE LA CLIENTELA, PARA AJUSTARLA A LA LEY DE SUBROGACION Y MODIFICACION DE CREDITOS HIPOTECARIOS Y A LA ORDEN SOBRE TRANSPARENCIA DE LAS CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS

La reciente publicación de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, donde se establece un límite máximo a las comisiones por subrogación y cancelación anticipada de ciertos préstamos hipotecarios, y de la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, obligan a adaptar determinados aspectos de la Circular 8/1990.

Dentro de las normas de la Orden destaca la obligación de facilitar a la clientela un folleto informativo donde se incluyen detalladamente las condiciones comunes a las operaciones de préstamo hipotecario practicadas por la entidad. El fomento de la capacidad de elección de la clientela a que responde esa medida no debe hacer olvidar que las referencias del folleto a los tipos de interés aplicables o a la cuantía máxima del préstamo, entre otras condiciones, tienen simple carácter orientativo; su entrega no merma la libertad de las entidades para denegar el préstamo o fijar, en su oferta al cliente que si tiene carácter vinculante, las condiciones de precio y cuantía que aconseje la consideración individualizada del riesgo en que ha de incurrir.

La Orden citada delega en el Banco de España la definición y difusión de los tipos de referencia oficiales aplicables a los préstamos hipotecarios concertados a tipo variable, de forma que su objetividad de cálculo y su difusión hagan innecesaria la comunicación individual al prestatario de las variaciones de tipos de interés que, en otro caso, resulta obligatoria. Se ha optado por una oferta limitada de referencias, tratando de combinar la conveniencia de homogeneizar el mercado, para mayor claridad de la clientela, con la de atender las diferentes necesidades de los operadores, y la de suministrar tipos alternativos (que los contratos siempre deberían prever) para el caso de que, en el futuro, se interrumpa por cualquier circunstancia la publicación de algún tipo oficial.

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 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 consecuencia, en uso de las facultades que tiene concedidas, el Banco de España ha dispuesto:

**NORMA ÚNICA.-** La Circular 8/1990, de 7 de septiembre, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, queda modificada como sigue:

**NORMA PRIMERA.-** Publicación de tipos de interés

Se da nueva redacción al primer párrafo del apartado 1

"1. Los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito y las sucursales de entidades de crédito extranjeras publicarán en la forma establecida en la norma quinta las informaciones siguientes:" (Sigue sin variación)

Se da nueva redacción a la última frase del primer párrafo del apartado 2

"A estos efectos, la definición de sector privado se corresponderá con la de "otros sectores residentes", contenida en la norma 7ª. 7 de la Circular 4/1991, de 14 de junio, a las entidades de crédito".

**NORMA SEGUNDA.-** Información sobre tipos de interés aplicados

Se da nueva redacción a la primera frase del primer párrafo

"Los bancos, cajas de ahorro, las sucursales de entidades de crédito extranjeras y las sociedades de crédito hipotecario remitirán al Banco de España, dentro de los quince primeros días de cada mes, información de los tipos medios de las operaciones de crédito y depósito en pesetas realizadas en España, que hayan sido iniciadas o renovadas el mes anterior". (Sigue sin variación)

**NORMA TERCERA.-** Tarifas de comisiones

Se añade el siguiente apartado:

"1 bis. No obstante lo establecido en el apartado 1:

a) En los préstamos hipotecarios a interés variable que puedan ser objeto de subrogación o novación en los términos previstos por la Ley 2/1994, la comisión por cancelación anticipada se ajustará a lo dispuesto en el artículo 3 y en la Disposición Adicional Primera de dicha Ley, no pudiendo figurar en las tarifas comisiones superiores al 1%

b) En los préstamos hipotecarios sobre viviendas a que se refiere el artículo 1 de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios (en lo sucesivo Orden sobre préstamos hipotecarios), la comisión de apertura, que se devengará una sola vez, englobará cualesquiera gastos de

estudio, de concesión o tramitación del préstamo hipotecario u otros similares inherentes a la actividad de la entidad prestamista ocasionada por la concesión del préstamo. En el caso de préstamos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo.

Las restantes comisiones y gastos repercutibles a cargo del prestatario, que la entidad aplique sobre estos préstamos, deberán responder a la prestación de un servicio específico distinto de la concesión o de la administración ordinaria del préstamo".

Se da nueva redacción al apartado 4

"4. Las tarifas se recogerán en un folleto que se redactará de forma clara, concreta y fácilmente comprensible para la clientela, evitando la inclusión de conceptos innecesarios o irrelevantes.

Las tarifas correspondientes a las actividades con valores, relacionadas en el artículo 71 de la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores, se incluirán en el folleto en epígrafes propios, separando dentro de ellos los correspondientes a la Deuda Pública en Anotaciones. Con independencia del curso que proceda dar a dichos epígrafes a los efectos previstos en los artículos 10 y 11 del Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, el Banco de España comprobará la coherencia formal de estos epígrafes con el restante contenido del folleto.

Cuando una operación o contrato específico pueda dar lugar a la aplicación de comisiones o gastos incluidos en más de un epígrafe del folleto, se establecerá en cada uno de ellos la referencia cruzada con las restantes.

Los folletos se remitirán por duplicado con todas sus hojas numeradas y selladas al Banco de España, antes de su aplicación, para que compruebe que se cumplen los requisitos señalados en este apartado. Los folletos se entenderán conformes cuando hayan transcurrido quince días contados a partir de la recepción, sin haber efectuado el Banco de España ninguna manifestación expresa, objeción o recomendación al respecto".

#### **NORMA QUINTA.- Tablón de anuncios**

Se da nueva redacción a la letra f) y se añade una nueva letra i)

"f) Referencia a la normativa que regula la transparencia de las operaciones bancarias y la protección de la clientela, y en particular a la Orden, a la Orden sobre préstamos hipotecarios y a la presente Circular, todas ellas con sus fechas y las de los BOE en que se publicaron. [Por indicación de la AEB, se ha suprimido la referencia a la Ley de Subrogación]

i) La existencia del folleto informativo gratuito sobre préstamos hipotecarios, a que se refiere la Orden sobre préstamos hipotecarios, cuando la entidad ofrezca tales operaciones".

#### **NORMA SEXTA.- Entrega de documentos contractuales y de tarifas de comisiones y normas de valoración**

Se añade el siguiente inciso a la letra a) del apartado 6)

"Cuando el tipo de interés sea variable, se especificará, de forma precisa e inequívoca, la forma en que se determinará en cada momento".

Se añade al apartado 7 actual, lo siguiente:

"Cuando se trate de los préstamos a que se refiere el artículo 6.2 de la Orden sobre préstamos hipotecarios, las entidades únicamente podrán utilizar como índices o tipos de referencia aquellos que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que no dependan exclusivamente de la propia entidad de crédito, ni sean susceptibles de influencia por ella en virtud de acuerdos o prácticas conscientemente paralelas con otras entidades.

b) Que los datos que sirvan de base al índice sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.

Las entidades pondrán la máxima diligencia en comunicar y aplicar, con exactitud y sin demora, las variaciones que se produzcan en los tipos de interés". [Por indicación de la AEB se ha suprimido "y sin perjuicio de lo que prevean los contratos"]

En el apartado 8, se inserta el siguiente párrafo entre el primero y el segundo actuales:

"La comunicación previa al cliente no será precisa cuando se trate de préstamos a tipo variable sujetos a la Orden sobre préstamos hipotecarios que utilicen como referencia uno de los tipos de referencia oficiales, a que se refiere el apartado 3 de la norma SEXTA BIS, y el tipo aplicable al préstamo se obtenga, bien añadiendo al tipo de referencia un margen constante (positivo, nulo o negativo) expresado en puntos o fracciones de punto, bien aplicando a aquél un determinado porcentaje".

Se añade el siguiente apartado:

"12. En la escritura pública de préstamos a los que se refiere la Orden sobre préstamos hipotecarios, figurarán, necesariamente, las cláusulas financieras previstas en el Anexo II de la misma, o las que, en los supuestos excepcionales a los que se refiere el artículo 6 de la Orden sobre préstamos hipotecarios, hayan sido verificadas favorablemente por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera. Estas cláusulas se recogerán con el mismo orden y contenido fijados en el citado Anexo, y deberán estar debidamente separadas de las restantes cláusulas contractuales, sin que estas últimas puedan desvirtuar su contenido en perjuicio del prestatario. Dichas cláusulas financieras sustituirán los requisitos de información previstos en los apartados 6 y 11 de esta norma

Cláusulas similares figurarán también en los contratos de préstamos a constructor o promotor cuando éstos prevean la subrogación en los préstamos de los adquirentes de las viviendas, y los préstamos cumplan las condiciones establecidas en el apartado 1º del artículo 1 de la Orden sobre préstamos hipotecarios.

La TAE a que se refiere el apartado 10 figurará necesariamente en la

Cláusula Financiera 4<sup>a</sup> bis cuando los préstamos hipotecarios sean a tipo fijo. En los restantes préstamos hipotecarios a que se refiere la citada Orden, la TAE figurará, a efectos informativos, como anexo al contrato.

También se incluirá como anexo al contrato la tabla de pagos correspondientes al primer período de interés de los préstamos hipotecarios a tipo variable, o la cuota periódica si todas son idénticas. La revisión de esas relaciones de pagos para los sucesivos períodos de interés se comunicará al cliente junto con las actualizaciones del tipo para el período de que se trate, o con la primera notificación que se dirija al cliente cuando, en virtud de lo previsto en el apartado 8, no fuera necesario comunicar dichas actualizaciones".

Se añade una nueva norma:

**"NORMA SEXTA BIS.- Préstamos hipotecarios**

1. En las subrogaciones de préstamos hipotecarios reguladas por la Ley 2/1994, de 30 de marzo:

a) La oferta vinculante a que se refiere el párrafo segundo del artículo 2 de dicha Ley, se formulará por escrito, deberá ser firmada por representante de la entidad y, salvo que medien circunstancias extraordinarias o no imputables a la entidad, tendrá un plazo de validez no inferior a diez días hábiles desde su fecha de entrega. Dicha oferta [contendrá]<sup>1</sup> las condiciones financieras correspondientes a las cláusulas financieras que resulten de aplicación, de las recogidas en el Anexo II de la Orden sobre préstamos hipotecarios. La oferta vinculante incluirá, cualquiera que sea la modalidad del tipo de interés, la tasa anual equivalente de la operación, calculada conforme a lo dispuesto en los apartados 2, 4.a) y 6 de la norma Octava si bien, entre los conceptos de coste se incluirá, además, el importe estimado de la comisión de cancelación del préstamo inicial.

b) Junto a la oferta vinculante, las entidades financieras a que se refiere el párrafo anterior informarán al cliente del coste efectivo, correspondiente al período remanente, del préstamo en el que proyectan subrogarse. Este cálculo se realizará conforme a lo dispuesto en los mencionados apartados 2, 4.a) y 6 de la Norma Octava, si bien tomando en cuenta solo aquellos conceptos del coste que deberían ser efectivamente pagados en el caso de que la operación siguiese el curso inicialmente pactado.

2. Las entidades de crédito que otorguen préstamos sujetos a la Orden sobre préstamos hipotecarios deberán realizar las acciones a que se refieren los artículos 3, 4 y 5 de la misma, de acuerdo con las previsiones allí contenidas y con las siguientes especificaciones:

a) El contenido mínimo del folleto informativo a que se refiere el artículo 3 de la Orden será el que figura en el Anexo VII.

b) Cuando la entidad concierte o efectúe la tasación del inmueble u otro servicio que considere necesario, y dicho gasto sea por cuenta del cliente, deberá indicar a éste la identidad de los profesionales o entidades

<sup>1</sup>La ABB propone "se referirá"

seleccionados al efecto, así como de su capacidad de elección cuando exista más de uno.

c) La entidad de crédito estará obligada a la devolución inmediata de las provisiones de fondos que en su caso hubieran pactado para gastos preparatorios, cuando así lo solicite el cliente y hubiera transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud, o desde que se hubiera completado la información requerida, sin que la entidad hubiera denegado el préstamo o efectuado la oferta vinculante a que se refiere el artículo 5 de la Orden; caso de que el cliente desista de su solicitud antes de transcurrido ese plazo la entidad deberá devolver aquella parte de la provisión que no hubiese utilizado.

3. A efectos de lo previsto en la Disposición Adicional Segunda de la Orden sobre préstamos hipotecarios, se consideran oficiales los siguientes índices o tipos de referencia, cuya definición y forma de cálculo se recoge en el Anexo VIII:

- 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 medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre concedidos por el conjunto de las entidades de crédito.
- d) Tipo activo de referencia de las cajas de ahorro.
- e) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años.
- f) Tipo MIBOR a 1 año (Depósitos interbancarios no transferibles)

El Banco de España dará una difusión adecuada a estos índices que, en todo caso, se publicarán, mensualmente, en el Boletín Oficial del Estado".

**NORMA OCTAVA: Coste y rendimiento efectivos de las operaciones**

Se añade al apartado 1 la siguiente letra:

"e) Oferta vinculante a que se refiere el artículo 5 de la Orden sobre préstamos hipotecarios. Cuando los préstamos se realicen a tipo variable, dicho coste tendrá únicamente efectos informativos, y se hará seguir de la expresión: "Variará con las revisiones del tipo de interés"

Se añade el siguiente párrafo al apartado 3

"En los descubiertos en cuenta corriente o excedidos en cuenta de crédito, los tipos de interés efectivos se calcularán aplicando el periodo de liquidación más corto entre los habitualmente practicados por la entidad en sus descubiertos o excedidos".

Se da nueva redacción al segundo párrafo del apartado 6

"No obstante, cuando el tipo de interés inicial no se calcule según el procedimiento aplicable en los restantes períodos de interés, y su plazo de aplicación resulte inferior a 10 años, o a la mitad de duración del contrato, dicho tipo se tendrá en cuenta, únicamente, durante el período de interés en que se aplique, utilizándose para el resto de la vida del crédito el tipo de interés que hubiere resultado de aplicar el procedimiento acordado para los restantes períodos a ese período inicial".

**Normas decimoséptima, decimoctava y vigesimoséptima**

La referencia a la antigua Ley de Procedimiento Administrativo se sustituye por la de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, manteniendo inalterado el número de los artículos.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente circular entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Las entidades ajustarán sus tarifas a lo dispuesto en esta Circular antes del 15 de septiembre de 1994.

Madrid de julio de 1994

EL GOBERNADOR

## ANEXO VII

FOLLETO INFORMATIVO SOBRE PRESTAMOS HIPOTECARIOS  
SUJETOS A LA ORDEN DEL MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA DE 5 DE MAYO DE 1994

Elementos mínimos que contendrán los folletos sobre los préstamos hipotecarios a que se refiere el artículo 1 de la Orden sobre transparencia de préstamos hipotecarios.

[Se suprime la obligatoriedad de que las distintas opciones figuren en folletos distintos].

(Las condiciones referidas a continuación tienen carácter orientativo y no vinculan a la entidad).

**1. IDENTIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO**

Contendrá los siguientes datos:

- Denominación comercial
- Cuantía máxima del préstamo respecto al valor de tasación del inmueble hipotecado.
- Moneda del préstamo, cuando sea distinta de la peseta

**2. PLAZOS**

- Plazo total del préstamo
- Plazo de carencia de amortización del principal
- Periodicidad de los pagos mensual/ trimestral/ semestral/ anual/ otros) y sistema de amortización del principal (creciente/ constante/ decreciente/ otros)

**3. TIPO DE INTERES**

- Modalidad del tipo de interés (fijo/variable)
- Tipo de interés nominal aplicable (Indicación del intervalo en el que razonablemente puede moverse el tipo de interés cuando sea fijo, o de la amplitud del margen sobre el índice de referencia en caso de tipo de interés variable).
- Índice o tipo de referencia, en préstamos a interés variable (identificación del índice o tipo, especificando si se trata o no de un índice de referencia oficial; último valor disponible y evolución durante, al menos, los dos últimos años naturales).
- Plazo de revisión del tipo de interés (primera revisión, y periodicidad de las sucesivas revisiones)

- Tasa anual equivalente, con indicación del intervalo en el que razonablemente puede moverse. En los préstamos a tipo variable se acompañará de la expresión " Variará con las revisiones del tipo de interés".

#### 4. COMISIONES

Se indicaran cada una de las que resulten aplicables, el último nivel comunicado al Banco de España para cada una de ellas, con indicación de su carácter máximo, y, si fueran distintas, las previsiblemente aplicables:

- Comisión de apertura
- Cantidad que en caso de amortización anticipada, deberá satisfacer el prestatario a la entidad prestamista, distinguiendo, en su caso, entre amortización parcial y total.
- Otras comisiones

#### 5. GASTOS A CARGO DEL PRESTATARIO

- Servicios prestados por la propia entidad de crédito o concertados por ella con terceros por cuenta del cliente:

. Se indicarán los conceptos aplicables cuantificando de forma orientativa cada uno de ellos.

. Cuando los servicios no sean prestados por la entidad y se facilite al cliente una selección de profesionales o entidades susceptibles de prestarlos que incluya un número de ellos igual o inferior a tres, se facilitarán las tarifas aplicables por cada uno de ellos. En caso de que la relación incluya un número superior a ese bastará con una estimación del coste previsible en el mercado.

. Se indicarán y cuantificarán aquellos gastos que serán a cargo del cliente, aun cuando el préstamo no llegue a formalizarse.

. Se señalará la forma y el momento en que los gastos se cobrarán o repercutirán al cliente.

- Servicios que deben ser contratados y abonados directa y obligatoriamente por el cliente (conceptos aplicables e importe previsible de cada uno de ellos).

- Impuestos y aranceles (indicación de los conceptos aplicables y, de forma aproximada para cada uno de ellos, su base imponible y el tipo porcentual aplicable).

#### 6. IMPORTE DE LAS CUOTAS PERIODICAS

Se proporcionará al solicitante, a título orientativo, una tabla de cuotas periódicas, en función del plazo y tipo de interés.

ANEXO VIII

TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES DEL MERCADO HIPOTECARIO:

DEFINICION Y FORMULA DE CALCULO

1. tipo medio de los préstamos hipotecarios a mas 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

2. tipo medio de los préstamos hipotecarios a mas de tres años de cajas de ahorro

- 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 cajas de ahorro.

Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al banco de España para esos plazos por el colectivo de cajas, de acuerdo con la Norma SEGUNDA.

- La fórmula de cálculo de dicho tipo será:

$$I_{ca} = \frac{\sum i_{ca}}{n_{ca}}$$

Siendo:

$I_{ca}$  = La media de tipos de interés medios ponderados del conjunto de cajas de ahorro

$i_{ca}$  = El tipo medio ponderado de los préstamos de cada caja

$n_{ca}$  = El número de cajas declarantes

3. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años del conjunto de entidades

- 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 a que se refiere el índice por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario.

Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos, cajas de ahorro y sociedades de crédito hipotecario, de acuerdo con la Norma SEGUNDA.

-La fórmula de cálculo de dicho tipo será:

$$I_c = \frac{\sum i_b + \sum i_{ca} + \sum i_{sch}}{n_b + n_{ca} + n_{sch}}$$

Siendo:

$I_c$  = La media de los tipos de interés del conjunto de entidades

$i_b$ ,  $i_{ca}$  e  $i_{sch}$  = Los tipos de interés medios ponderados de cada banco, caja de ahorros y sociedad de crédito hipotecario, respectivamente.

$n_b$ ,  $n_{ca}$  y  $n_{sch}$  = El número de bancos, cajas de ahorros y sociedades de crédito hipotecario declarantes.

**4. Tipo activo de referencia de las cajas de ahorro (También conocido como "Indicador CECA, tipo activo)**

- Se define como el noventa por ciento, redondeado a octavos de punto, de la media simple correspondiente a la media aritmética eliminando los valores extremos de los préstamos personales formalizados mensualmente por plazos de un año a menos de tres años y a la media aritmética eliminando los valores extremos de los préstamos con garantía hipotecaria para adquisición de vivienda libre formalizados mensualmente por plazos de tres años o más.

Los tipos utilizados en el cálculo de las medias serán los tipos anuales equivalentes, ponderados por sus respectivos principales, comunicados por las cajas de ahorro confederadas al Banco de España, para cada una de esas modalidades de préstamo y esos plazos, en virtud de lo previsto en la norma segunda.

De no recibirse las comunicaciones de alguna caja confederada antes del día 20 de cada mes, respecto de las operaciones efectuadas en el mes anterior, se tomarán los datos del mes precedente de los que se disponga en relación con la misma, pero si no se contara con información dos meses consecutivos dicha caja se eliminará a efectos de los cálculos que deban realizarse, si bien será necesario para determinar el índice que exista información de un mínimo de cuarenta cajas de las que se haya recibido puntualmente información, o bien de un número de ellas que suponga, al menos, el cincuenta por ciento del sector en función del volumen de la rúbrica de débitos a clientes.

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 (SD).

- La fórmula de cálculo será:

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^N X_i}{N}$$

Siendo:

$\bar{X}$  = La media aritmética

$X_i$  = El dato correspondiente a cada entidad

N = Número de cajas de la muestra

$$SD = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

Para el cálculo de la media aritmética depurada se excluirán aquellos datos para los que se verifique cualquiera de las dos condiciones siguientes:

$$X_i > \bar{X} + 2SD$$

$$X_i < \bar{X} - 2SD$$

5. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años.

- Se define como la media móvil semestral centrada en el último mes de los rendimientos internos medios ponderados diarios de los valores emitidos por el Estado materializados en anotaciones en cuenta y negociados en operaciones simples al contado del mercado secundario entre titulares de cuentas, con vencimiento residual entre dos y seis años.

- El índice se calculará aplicando las fórmulas siguientes:

a) Para calcular el rendimiento interno efectivo de cada operación realizada:

$$P_1 = (1+R_1)^{-T} \left[ C * \frac{1 - (1+R_1)^{-N/M}}{1 - (1+R_1)^{-1/M}} + A(1+R_1)^{-(N-1)/M} \right]$$

b) El rendimiento interno medio ponderado diario se obtiene ponderando los rendimientos internos de cada operación por sus respectivos volúmenes nominales de negociación:

$$R = \frac{\sum_{i=1}^{\lambda} R_i * P_i}{\sum_{i=1}^{\lambda} P_i}$$

c) El índice efectivo se define como la media simple de los rendimientos internos medios ponderados diarios registrados en los seis meses precedentes al de la publicación:

$$I_e = \frac{\sum R}{t}$$

Siendo:

$I_e$  = Índice efectivo

R = La media ponderada diaria, en tanto por ciento, de las tasas de rendimiento interno de las operaciones realizadas con todos aquellos valores que reúnan los siguientes requisitos:

- Que sean valores emitidos por el Estado y materializados en anotaciones en cuenta, negociados en operaciones simples al contado en el mercado entre titulares de cuentas en la Central de Anotaciones.
- Que sean valores con tipo de interés fijo.
- Que sean valores contratados a tipos de mercado, eliminando

aquellos que, por cualquier motivo, se cruzan a tipos muy diferentes.

- d) que el plazo residual del valor negociado esté comprendido entre dos y seis años. Si existe cláusula de amortización anticipada se tomará la primera fecha de vencimiento.

$P_1$  = Precio total de la operación

$R_1$  = Tipo de rendimiento interno de cada operación

$C$  = Importe bruto de un cupón.

$T$  = Tiempo en años (365 días) entre la fecha de liquidación y el primer cupón.

$N$  = Número de cupones a pagar hasta la amortización

$M$  = Número de pagos de cupón por año.

$A$  = Valor de amortización.

$t$  = Número de días con negociación en el período considerado.

#### 6. Tipo MIBOR<sup>2</sup> a 1 año (Depósitos interbancarios no transferibles)

-Se define como la media simple de los tipos de interés diarios a los que se han cruzado operaciones a plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios, durante los días hábiles del mes legal correspondiente. De las operaciones cruzadas se excluyen aquellas realizadas a tipos claramente alejados de la tónica general del mercado.

Los tipos diarios son, a su vez, los tipos medios ponderados por el importe de las operaciones realizadas a ese plazo durante el día.

Se denomina mes legal al que comienza y finaliza con las tres decenas de cómputo del coeficiente de caja según activos, con las especificaciones que sobre las mismas se contienen en la Circular del Banco de España 2/1990, de 27 de febrero.

El plazo de un año se define como el intervalo de 354 a 376 días

- La fórmula de cálculo es la siguiente:

- a) Para el cálculo del tipo de interés diario ponderado:

$$R_d = \frac{\sum_{i=1}^N R_i \cdot E_i}{\sum_{i=1}^N E_i}$$

- b) Para el cálculo del tipo de depósitos interbancarios

<sup>2</sup> No se trata exactamente de un tipo MIBOR, puesto que recoge los tipos a los que se han cruzado operaciones y no los tipos de oferta en el mercado

$$I_{DI} = \frac{\sum R_d}{t}$$

Siendo:

$R_d$  = La media ponderada de los tipos de interés diarios

$R_i$  = Los tipos de interés de cada una de las operaciones cruzadas.

$E_i$  = El importe efectivo de cada operación.

$n$  = Número de operaciones cruzadas en el día.

$I_{DI}$  = El tipo MIBOR a un año

$t$  = El número de días durante los que se hayan cruzado operaciones.

## ANEXO IX

T.A.E	Comisión	Duración	DIFERENCIALES			
			Pagos	Pagos	Pagos	Pagos
			Anuales	Semestrales	Trimestrales	Mensuales
%	%	Años	%	%	%	%
9.0	1.5	10	0.15	0.34	0.43	0.49
9.5	1.5	10	0.15	0.36	0.46	0.53
10.0	1.5	10	0.15	0.38	0.49	0.57
10.5	1.5	10	0.15	0.40	0.53	0.61
11.0	1.5	10	0.15	0.43	0.57	0.65
11.5	1.5	10	0.15	0.45	0.60	0.70
12.0	1.5	10	0.15	0.48	0.64	0.75
9.0	1.5	20	0.07	0.27	0.36	0.42
9.5	1.5	20	0.07	0.29	0.39	0.46
10.0	1.5	20	0.07	0.31	0.42	0.50
10.5	1.5	20	0.07	0.33	0.46	0.54
11.0	1.5	20	0.07	0.36	0.50	0.59
11.5	1.5	20	0.07	0.38	0.53	0.63
12.0	1.5	20	0.07	0.41	0.57	0.68
9.0	2.0	10	0.20	0.39	0.48	0.54
9.5	2.0	10	0.20	0.41	0.51	0.57
10.0	2.0	10	0.20	0.43	0.54	0.61
10.5	2.0	10	0.20	0.45	0.58	0.66
11.0	2.0	10	0.20	0.48	0.61	0.70
11.5	2.0	10	0.20	0.50	0.65	0.75
12.0	2.0	10	0.20	0.53	0.69	0.79
9.0	2.0	20	0.10	0.29	0.38	0.44
9.5	2.0	20	0.10	0.31	0.41	0.48
10.0	2.0	20	0.10	0.33	0.45	0.52
10.5	2.0	20	0.10	0.36	0.48	0.57
11.0	2.0	20	0.10	0.38	0.52	0.61
11.5	2.0	20	0.10	0.41	0.56	0.66
12.0	2.0	20	0.10	0.43	0.60	0.70
9.0	3.0	10	0.30	0.48	0.57	0.63
9.5	3.0	10	0.30	0.50	0.60	0.67
10.0	3.0	10	0.30	0.52	0.63	0.71
10.5	3.0	10	0.30	0.55	0.67	0.75
11.0	3.0	10	0.30	0.57	0.70	0.79
11.5	3.0	10	0.30	0.60	0.74	0.84
12.0	3.0	10	0.30	0.62	0.78	0.88
9.0	3.0	20	0.15	0.34	0.43	0.49
9.5	3.0	20	0.15	0.36	0.46	0.53
10.0	3.0	20	0.15	0.38	0.49	0.57
10.5	3.0	20	0.15	0.40	0.53	0.61
11.0	3.0	20	0.15	0.43	0.57	0.65
11.5	3.0	20	0.15	0.45	0.60	0.70
12.0	3.0	20	0.15	0.48	0.64	0.75





(1994E07832)



ASOCIACION HIPOTECARIA ESPAÑOLA

Diego de León, 34  
Teléfonos: 411 48 18 - 411 47 91  
Fax: 564 34 15  
28006 Madrid

Madrid, 21 de Julio de 1994

D. Raimundo POVEDA  
Director General Adjunto  
BANCO DE ESPAÑA  
c/ Alcalá, 50  
28014 MADRID

Mi querido amigo:

Como complemento de las observaciones formuladas por esta Asociación al proyecto de circular del Banco de España sobre transparencia de las operaciones de las entidades de crédito, me permito someter a tu consideración una propuesta sobre el cálculo de la TAE que entendemos proporcionaría una mejor información a los clientes y, con ello, una mayor transparencia de los tipos de interés.

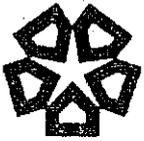
En la actualidad, las normas de cálculo de la TAE establecidas en la circular 8/1990 del Banco de España determinan que la tasa anual equivalente que figura en los recibos que las entidades de crédito proporcionan a sus clientes no sea la correspondiente al periodo remanente del préstamo sino al de toda la vida de éste.

Como consecuencia de ello, cuando se produce una revisión del tipo de interés, la TAE que debe hacerse constar en el recibo no se corresponde con el nuevo tipo de interés nominal lo que, en épocas de descenso de tipos de interés, da origen al descontento de la clientela que advierte una rebaja de la TAE inferior a la que considera debería producirse.

Esta situación resulta particularmente acusada cuando la disminución del tipo de interés se produce en un momento en el que el plazo remanente del crédito es reducido.

En tal caso, aunque el descenso del tipo de interés sea muy pronunciado, la disminución de la TAE es pequeña y la diferencia entre el nominal y la TAE se amplía, lo que origina gran confusión. A título ilustrativo se acompañan dos ejemplos que ponen claramente de relieve este fenómeno.

... / ...



Para evitarlo, sería oportuno realizar una redefinición de la TAE a fin de que ésta sea representativa del tipo de interés correspondiente al periodo remanente del crédito.

De esta forma se obtendría también un instrumento para determinar, a efectos de la Ley 2/1994 sobre subrogación de hipotecas, si existe una mejora de las condiciones de interés, ya que existiría un medio directo de comparación de la TAE correspondiente al periodo remanente del préstamo, tanto de la oferta vinculante de subrogación como del crédito vigente.

Agradeciendo anticipadamente tu atención a esta propuesta, recibe un cordial saludo de tu buen amigo.

Gregorio Mayayo  
Presidente

SUPUESTO CREDITO HIPOTECARIO

Capital inicial : 20 millones  
 Comisiones iniciales : 1,75% total  
 plazo : 20 años  
 Variación por periodos anuales  
 Cálculo T.A.E. según Banco de España

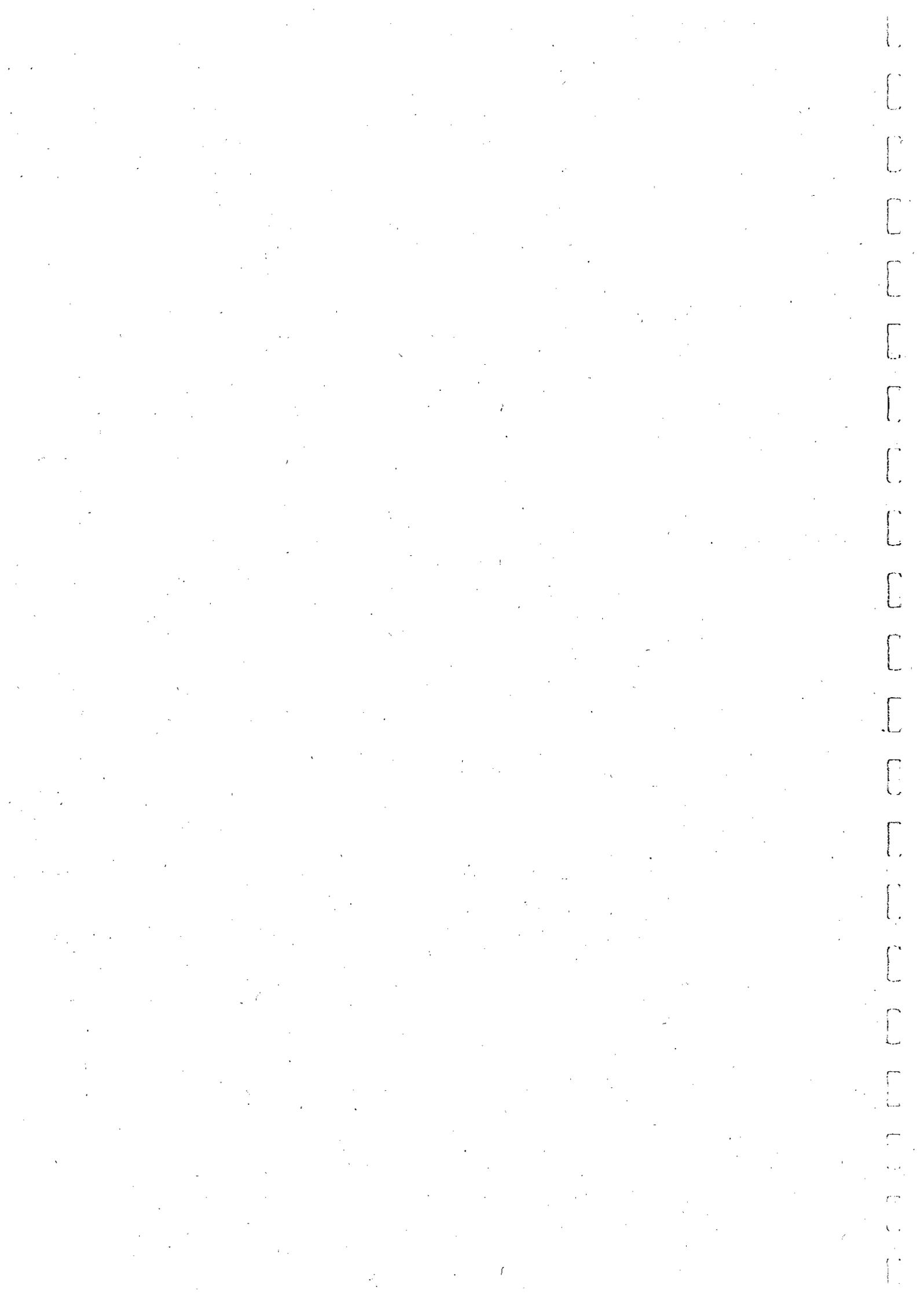
Período anual	Tipo nominal del período	TAE comunicado C.B.E. 13/93	Diferencia Nom/TAE
1*	10	10,93	0,93
2*	11	11,79	0,79
3*	14	13,70	0,20
4*	19	15,97	3,03
5*	20	15,97	4,60
6*	19	14,40	1,97
7*	18	16,03	1,04
8*	17	15,96	7,70
9*	8	15,70	
10*	6		

SUPUESTO CREDITO HIPOTECARIO

Capital inicial : 20 millones  
 Comisiones iniciales : 1,75% total  
 Plazo de formalización: 20 años  
 Fecha de formalización: Enero/1.987  
 Variación por periodos anuales  
 Cálculo T.A.E. según Banco de España

Periodo anual	Tipo nominal	TAE según C.B.E. 13/93	Diferencia Nom/TAE
1.987	16	17,76	1,76
1.988	15	14,22	2,22
1.989	15	18,14	2,14
1.990	15	18,20	(0,80)
1.991	18	18,28	0,28
1.992	17	18,08	1,20
1.993	18	18,20	0,20
1.994	6	17,54	9,54
1.995	6	17,48	11,48
1.996	14		

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



CIRCULAR Nº /94, de 22 de Julio de 1993

ENTIDADES DE CREDITO  
Modificación de la  
circular 8/90, sobre  
transparencia de las  
operaciones y  
protección de la  
clientela.

La reciente publicación de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, donde se establece un límite máximo a las comisiones por subrogación y cancelación anticipada de ciertos préstamos hipotecarios, y de la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, obligan a adaptar determinados aspectos de la Circular 8/1990.

Dentro de las normas de la Orden destaca la obligación de facilitar a la clientela un folleto informativo donde se incluyen detalladamente las condiciones comunes a las operaciones de préstamo hipotecario practicadas por la entidad. El fomento de la capacidad de elección de la clientela a que responde esa medida no debe hacer olvidar que las referencias del folleto a los tipos de interés aplicables o a la cuantía máxima del préstamo, entre otras condiciones, tienen simple carácter orientativo; su entrega no merma la libertad de las entidades para denegar el préstamo o fijar, en su oferta al cliente que si tiene carácter vinculante, las condiciones de precio y cuantía que aconseje la consideración individualizada del riesgo en que ha de incurrir.

La Orden citada delega en el Banco de España la definición y difusión de los tipos de referencia oficiales aplicables a los préstamos hipotecarios concertados a tipo variable, de forma que su objetividad de cálculo y su difusión hagan innecesaria la comunicación individual al prestatario de las variaciones de tipos de interés que, en otro caso, resulta obligatoria. Se ha optado por una oferta limitada de referencias, tratando de combinar la conveniencia de homogeneizar el mercado, para mayor claridad de la clientela, con la de atender las diferentes necesidades de los operadores, y la de suministrar tipos alternativos (que los contratos siempre deberían prever) para el caso de que, en el futuro, se interrumpa por cualquier circunstancia la publicación de algún tipo oficial.

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 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 atención a la existencia de un volumen significativo de préstamos hipotecarios vivos, que fueron en su día referenciados con tipos recomendados mediante diversas Resoluciones ministeriales, se mantendrá la publicación en el Boletín Estadístico del Banco de España de los siguientes tipos: el índice de los créditos hipotecarios, el de las cédulas hipotecarias y el de emisión de la Deuda Pública, tal como se definieron en la Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera de 20 de junio de 1986, así como el tipo practicado por las sociedades de crédito hipotecario, definido en la Resolución de esa misma Dirección General de 4 de febrero de 1991.

En consecuencia, en uso de las facultades que tiene concedidas, el Banco de España ha dispuesto:

**NORMA ÚNICA.** - La Circular 8/1990, de 7 de septiembre, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, queda modificada como sigue:

**NORMA PRIMERA.** - Publicación de tipos de interés

Se da nueva redacción al primer párrafo del apartado 1:

"1. Los bancos, las cajas de ahorros, la Confederación Española de Cajas de Ahorro, las cooperativas de crédito y las sucursales de entidades de crédito extranjeras publicarán en la forma establecida en la norma quinta las informaciones siguientes:" (Sigue sin variación)

Se da nueva redacción a la última frase del primer párrafo del apartado 2:

"A estos efectos, la definición de sector privado se corresponderá con la de "otros sectores residentes", contenida en la norma 7ª. 7 de la Circular 4/1991, de 14 de junio, a las entidades de crédito".

**NORMA SEGUNDA.** - Información sobre tipos de interés aplicados

Se da nueva redacción a la primera frase del primer párrafo:

"Los bancos, las cajas de ahorro, la Confederación Española de Cajas de Ahorro, las sucursales de entidades de crédito extranjeras y las sociedades de crédito hipotecario remitirán al Banco de España, dentro de los quince primeros días de cada mes, información de los tipos medios de las operaciones de crédito y depósito en pesetas realizadas en España, que hayan sido iniciadas o renovadas el mes anterior". (Sigue sin variación)

**NORMA TERCERA.** - Tarifas de comisiones

Se añade el siguiente apartado:

"1 bis. No obstante lo establecido en el apartado 1:

a) En los préstamos hipotecarios a interés variable que puedan ser objeto de subrogación o novación en los términos previstos por la Ley 2/1994, la comisión por cancelación anticipada se ajustará a lo dispuesto en el artículo 3 y en la Disposición Adicional Primera de dicha Ley, no pudiendo figurar en las tarifas comisiones superiores al 1%.

b) En los préstamos hipotecarios sobre viviendas a que se refiere el artículo 1 de la Orden de la Presidencia del Gobierno de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios (en lo sucesivo Orden sobre préstamos hipotecarios), la comisión de apertura, que se devengará una sola vez, englobará cualesquiera gastos de estudio, de concesión o tramitación del préstamo hipotecario u otros similares inherentes a la actividad de la entidad prestamista ocasionada por la concesión del préstamo. En el caso de préstamos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo.

Las restantes comisiones y gastos repercutibles a cargo del prestatario, que la entidad aplique sobre estos préstamos, deberán responder a la prestación de un servicio específico distinto de la concesión o de la administración ordinaria del préstamo".

Se da nueva redacción al apartado 4:

"4. Las tarifas se recogerán en un folleto que se redactará de forma clara, concreta y fácilmente comprensible para la clientela, evitando la inclusión de conceptos innecesarios o irrelevantes.

Las tarifas correspondientes a las actividades con valores, relacionadas en el artículo 71 de la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores, se incluirán en el folleto en epígrafes propios, separando dentro de ellos los correspondientes a la Deuda Pública en Anotaciones. Con independencia del curso que proceda dar a dichos epígrafes a los efectos previstos en los artículos 10 y 11 del Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, el Banco de España comprobará la coherencia formal de estos epígrafes con el restante contenido del folleto.

Cuando una operación o contrato específico pueda dar lugar a la aplicación de comisiones o gastos incluidos en más de un epígrafe del folleto, se establecerá en cada uno de ellos la referencia cruzada con las restantes.

Los folletos se remitirán por duplicado con todas sus hojas numeradas y selladas al Banco de España, antes de su aplicación, para que compruebe que se cumplen los requisitos señalados en este apartado. Los folletos se entenderán conformes cuando hayan transcurrido quince días contados a partir de la recepción, sin haber efectuado el Banco de España ninguna manifestación expresa, objeción o recomendación al respecto".

#### **NORMA QUINTA.- Tablón de anuncios**

Se da nueva redacción a la letra f) y se añade una nueva letra i):

"f) Referencia a la normativa que regula la transparencia de las operaciones bancarias y la protección de la clientela, y en particular a la Orden, a la Orden sobre préstamos hipotecarios y a la presente Circular, todas

ellas con sus fechas y las de los BOE en que se publicaron.

i) La existencia del folleto informativo gratuito sobre préstamos hipotecarios, a que se refiere la Orden sobre préstamos hipotecarios, cuando la entidad ofrezca tales operaciones".

**NORMA SEXTA.- Entrega de documentos contractuales y de tarifas de comisiones y normas de valoración**

Se añade el siguiente inciso a la letra a) del apartado 6)

"Cuando el tipo de interés sea variable, se especificará, de forma precisa e inequívoca, la forma en que se determinará en cada momento".

Se añade al apartado 7 actual, lo siguiente:

"Cuando se trate de los préstamos a que se refiere el artículo 6.2 de la Orden sobre préstamos hipotecarios, las entidades únicamente podrán utilizar como índices o tipos de referencia aquellos que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que no dependan exclusivamente de la propia entidad de crédito, ni sean susceptibles de influencia por ella en virtud de acuerdos o prácticas conscientemente paralelas con otras entidades.

b) Que los datos que sirvan de base al índice sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.

Las entidades pondrán la máxima diligencia en comunicar, con exactitud y sin demora, las variaciones que se produzcan en los tipos de interés".

En el apartado 8, se inserta el siguiente párrafo entre el primero y el segundo actuales:

"La comunicación previa al cliente no será precisa cuando se trate de préstamos a tipo variable sujetos a la Orden sobre préstamos hipotecarios que utilicen como referencia uno de los tipos de referencia oficiales, a que se refiere el apartado 3 de la norma SEXTA BIS, y el tipo aplicable al préstamo se obtenga, bien añadiendo al tipo de referencia un margen constante (positivo, nulo o negativo) expresado en puntos o fracciones de punto, bien aplicando a aquél un determinado porcentaje".

Se añade el siguiente apartado:

"12. En la escritura pública de préstamos a los que se refiere la Orden sobre préstamos hipotecarios, figurarán las cláusulas financieras previstas en el Anexo II de la misma, o las que, en los supuestos excepcionales a los que se refiere el artículo 6 de la Orden sobre préstamos hipotecarios, hayan sido verificadas favorablemente por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera. Estas cláusulas se recogerán con el mismo orden y contenido fijados en el citado Anexo, y deberán estar debidamente separadas de las restantes cláusulas contractuales, sin que estas últimas puedan desvirtuar su contenido en perjuicio del prestatario. Dichas cláusulas financieras sustituirán los requisitos de información previstos en los apartados 6 y 11 de esta norma.

La TAE a que se refiere el apartado 10 figurará en la Cláusula Financiera 4<sup>a</sup> bis cuando los préstamos hipotecarios sean a tipo fijo. En los restantes préstamos hipotecarios a que se refiere la citada Orden, la TAE figurará, a efectos informativos, como anexo al contrato.

También se incluirá como anexo al contrato la tabla de pagos correspondientes al primer período de interés de los préstamos hipotecarios a tipo variable, o la cuota periódica si todas son idénticas. La revisión de esas relaciones de pagos para los sucesivos períodos de interés se comunicará al cliente junto con las actualizaciones del tipo para el período de que se trate, o con la primera notificación que se dirija al cliente cuando, en virtud de lo previsto en el apartado 8, no fuera necesario comunicar dichas actualizaciones".

Se añade una nueva norma:

**"NORMA SEXTA BIS.- Préstamos hipotecarios**

1. En las subrogaciones de préstamos hipotecarios reguladas por la Ley 2/1994, de 30 de marzo:

a) La oferta vinculante a que se refiere el párrafo segundo del artículo 2 de dicha Ley, se formulará por escrito, deberá ser firmada por representante de la entidad y, salvo que medien circunstancias extraordinarias o no imputables a la entidad, tendrá un plazo de validez no inferior a diez días hábiles desde su fecha de entrega. Dicha oferta especificará las condiciones financieras correspondientes a las cláusulas financieras que resulten de aplicación, de las recogidas en el Anexo II de la Orden sobre préstamos hipotecarios. La oferta vinculante incluirá, cualquiera que sea la modalidad del tipo de interés, la tasa anual equivalente de la operación, calculada conforme a lo dispuesto en los apartados 2, 4.a) y 6 de la norma Octava si bien, entre los conceptos de coste se incluirá, además, el importe estimado de la comisión de cancelación del préstamo objeto de subrogación.

b) Con la oferta vinculante, las entidades financieras a que se refiere el párrafo anterior informarán al cliente del coste efectivo, correspondiente al período remanente, del préstamo en el que proyectan subrogarse. Este cálculo se realizará conforme a lo dispuesto en los mencionados apartados 2, 4.a) y 6 de la Norma Octava, si bien se tomarán en cuenta exclusivamente aquellos conceptos de coste que quedarían por pagar si la operación siguiera su curso normal.

2. Las entidades de crédito que otorguen préstamos sujetos a la Orden sobre préstamos hipotecarios deberán realizar las acciones a que se refieren los artículos 3, 4 y 5 de la misma, de acuerdo con las previsiones allí contenidas y con las siguientes especificaciones:

a) El contenido mínimo del folleto informativo a que se refiere el artículo 3 de la Orden será el que figura en el Anexo VII.

b) Cuando la entidad concierte o efectúe la tasación del inmueble u otro servicio que considere necesario, y dicho gasto sea por cuenta del cliente, deberá indicar a éste la identidad de los profesionales o entidades seleccionados al efecto, así como de su capacidad de elección cuando exista

más de uno.

c) La entidad de crédito estará obligada a la devolución inmediata de las provisiones de fondos que, en su caso, se hubieran pactado para gastos preparatorios, en los términos previstos en el propio pacto o, en todo caso, cuando así lo solicite el cliente y hubiera transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud, o desde que se hubiera completado la información requerida, sin que la entidad hubiera denegado el préstamo o efectuado la oferta vinculante a que se refiere el artículo 5 de la Orden. Si el cliente desistiese de su solicitud antes de transcurrido ese plazo, la entidad deberá devolver aquella parte de la provisión a que se hubiese comprometido o, como mínimo, la que no hubiese utilizado.

3. A efectos de lo previsto en la Disposición Adicional Segunda de la Orden sobre préstamos hipotecarios, se consideran oficiales los siguientes índices o tipos de referencia, cuya definición y forma de cálculo se recoge en el Anexo VIII:

- 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 medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre concedidos por el conjunto de las entidades de crédito.
- d) Tipo activo de referencia de las cajas de ahorro.
- e) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años.
- f) Tipo Interbancario a 1 año (Mibor)

El Banco de España dará una difusión adecuada a estos índices que, en todo caso, se publicarán, mensualmente, en el Boletín Oficial del Estado".

#### NORMA OCTAVA: Coste y rendimiento efectivos de las operaciones

Se añade al apartado 1 la siguiente letra:

"e) Oferta vinculante a que se refiere el artículo 5 de la Orden sobre préstamos hipotecarios. Cuando los préstamos se realicen a tipo variable, dicho coste tendrá efectos informativos, y se hará seguir de la expresión: "Variará con las revisiones del tipo de interés"

Se añade el siguiente párrafo al apartado 3:

"En los descubiertos en cuenta corriente o excedidos en cuenta de crédito, los tipos de interés efectivos se calcularán aplicando el período de liquidación más corto entre los habitualmente practicados por la entidad en sus descubiertos o excedidos".

Se da nueva redacción al apartado 6

"En las operaciones a tipo de interés variable, el coste o rendimiento efectivo a reflejar en la documentación contractual se calculará bajo el supuesto teórico de que el tipo de referencia inicial permanece constante, durante toda la vida del crédito, en el último nivel conocido en el momento de celebración del contrato.

Si se pactara un tipo de interés fijo para cierto período inicial, se tendrá en cuenta en el cálculo, pero únicamente durante dicho período inicial. Excepcionalmente, si el tipo inicial se aplicara durante un plazo de diez años o más, o durante la mitad o más de la vida del contrato aplicándose al menos durante tres años, en el cálculo del coste o rendimiento efectivo sólo se tendrá en cuenta ese tipo inicial. Tal simplificación deberá advertirse adecuadamente"

#### Normas decimoséptima, decimoctava y vigesimoséptima

La referencia a la antigua Ley de Procedimiento Administrativo se sustituye por la de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, manteniendo inalterado el número de los artículos.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente circular entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Las entidades ajustarán sus tarifas y la información a suministrar en el tablón de anuncios a lo dispuesto en esta Circular antes del 15 de septiembre de 1994.

Madrid 22 de julio de 1994

EL GOBERNADOR

## ANEXO VII

FOLLETO INFORMATIVO SOBRE PRESTAMOS HIPOTECARIOS  
SUJETOS A LA ORDEN DEL MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA DE 5 DE MAYO DE 1994

Elementos mínimos que contendrán los folletos sobre los préstamos hipotecarios a que se refiere el artículo 1 de la Orden sobre transparencia de préstamos hipotecarios.

Salvo lo dispuesto sobre comisiones en la Orden y en la presente Circular, y lo establecido en el artículo 4.1 de la Orden sobre préstamos hipotecarios, las restantes condiciones de este folleto tienen carácter orientativo y no vinculan a la entidad.

## 1. IDENTIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO

Contendrá los siguientes datos:

- Denominación comercial
- Cuantía máxima del préstamo respecto al valor de tasación del inmueble hipotecado.
- Moneda del préstamo, cuando sea distinta de la peseta

## 2. PLAZOS

- Plazo total del préstamo
- Plazo de carencia de amortización del principal
- Periodicidad de los pagos mensual/ trimestral/ semestral/ anual/ otros) y sistema de amortización del principal (creciente/ constante/ decreciente/ otros)

## 3. TIPO DE INTERES

- Modalidad del tipo de interés (fijo/variable)
- Tipo de interés nominal aplicable (Indicación orientativa, mediante un intervalo, del tipo de interés nominal anual cuando los préstamos sean a tipo fijo, o del margen sobre el índice de referencia en caso de préstamos a tipo variable).
- Índice o tipo de referencia, en préstamos a interés variable (identificación del índice o tipo, especificando si se trata o no de un índice de referencia oficial; último valor disponible y evolución durante, al menos, los dos últimos años naturales).
- Plazo de revisión del tipo de interés (primera revisión, y periodicidad de las sucesivas revisiones)

- Tasa anual equivalente, con indicación del intervalo en el que razonablemente puede moverse. En los préstamos a tipo variable se acompañará de la expresión " Variará con las revisiones del tipo de interés".

#### 4. COMISIONES

Se indicaran cada una de las que resulten aplicables, el último nivel comunicado al Banco de España para cada una de ellas, su carácter máximo y, optativamente, las menores previsiblemente aplicables:

- Comisión de apertura
- Cantidad o porcentaje que en caso de amortización anticipada, deberá satisfacer el prestatario a la entidad prestamista, distinguiendo, en su caso, entre amortización parcial y total.
- Otras comisiones

#### 5. GASTOS A CARGO DEL PRESTATARIO

- Servicios prestados por la propia entidad de crédito o concertados por ella con terceros por cuenta del cliente:

. Se indicarán los conceptos aplicables cuantificando de forma orientativa cada uno de ellos.

. Cuando los servicios no sean prestados por la entidad y se facilite al cliente una selección de profesionales o entidades susceptibles de prestarlos que incluya un número de ellos igual o inferior a tres, se facilitarán las tarifas aplicables por cada uno de ellos.

. Se indicarán los gastos que serán a cargo del cliente, aun cuando el préstamo no llegue a formalizarse.

. Se señalará la forma y el momento en que los gastos se cobrarán o repercutirán al cliente.

- Servicios que deben ser contratados y abonados directa y obligatoriamente por el cliente (conceptos aplicables e importe previsible de cada uno de ellos).

- Provisiones de fondos requeridas: régimen de aportaciones y momento en que deberán realizarse.

- Impuestos y aranceles (indicación de los conceptos aplicables y, de forma aproximada para cada uno de ellos, su base imponible y el tipo porcentual aplicable).

#### 6. IMPORTE DE LAS CUOTAS PERIODICAS

Se proporcionará al solicitante, a título orientativo, una tabla de cuotas periódicas, en función del plazo y tipo de interés.

## ANEXO VIII

## TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES DEL MERCADO HIPOTECARIO:

## DEFINICION Y FORMULA DE CALCULO

## 1. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a mas 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

## 2. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a mas de tres años de cajas de ahorro

- 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 cajas de ahorro.

Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al banco de España para esos plazos por el colectivo de cajas, de acuerdo con la Norma SEGUNDA.

- La fórmula de cálculo de dicho tipo será:

$$I_{ca} = \frac{\sum i_{ca}}{n_{ca}}$$

Siendo:

$I_{ca}$  = La media de tipos de interés medios ponderados del conjunto de cajas de ahorro

$i_{ca}$  = El tipo medio ponderado de los préstamos de cada caja

$n_{ca}$  = El número de cajas declarantes

3. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años del conjunto de entidades

- 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 a que se refiere el índice por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario.

Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos, cajas de ahorro y sociedades de crédito hipotecario, de acuerdo con la Norma SEGUNDA.

-La fórmula de cálculo de dicho tipo será:

$$I_c = \frac{\sum i_b + \sum i_{ca} + \sum i_{sch}}{n_b + n_{ca} + n_{sch}}$$

Siendo:

$I_c$  = La media de los tipos de interés del conjunto de entidades

$i_b$ ,  $i_{ca}$  e  $i_{sch}$  = Los tipos de interés medios ponderados de cada banco, caja de ahorros y sociedad de crédito hipotecario, respectivamente.

$n_b$ ,  $n_{ca}$  y  $n_{sch}$  = El número de bancos, cajas de ahorros y sociedades de crédito hipotecario declarantes.

4. Tipo activo de referencia de las cajas de ahorro (También conocido como "Indicador CECA, tipo activo")

- Se define como el noventa por ciento, redondeado a octavos de punto, de la media simple correspondiente a la media aritmética eliminando los valores extremos de los préstamos personales formalizados mensualmente por plazos de un año a menos de tres años y a la media aritmética eliminando los valores extremos de los préstamos con garantía hipotecaria para adquisición de vivienda libre formalizados mensualmente por plazos de tres años o más.

Los tipos utilizados en el cálculo de las medias serán los tipos anuales equivalentes, ponderados por sus respectivos principales, comunicados por las cajas de ahorro confederadas al Banco de España, para cada una de esas modalidades de préstamo y esos plazos, en virtud de lo previsto en la norma segunda.

De no recibirse las comunicaciones de alguna caja confederada antes del día 20 de cada mes, respecto de las operaciones efectuadas en el mes anterior, se tomarán los datos del mes precedente de los que se disponga en relación con la misma, pero si no se contara con información dos meses consecutivos dicha caja se eliminará a efectos de los cálculos que deban realizarse, si bien será necesario para determinar el índice que exista información de un mínimo de cuarenta cajas de las que se haya recibido puntualmente información, o bien de un número de ellas que suponga, al menos, el cincuenta por ciento del sector en función del volumen de la rúbrica de débitos a clientes.

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 (SD).

- La fórmula de cálculo será:

$$X = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} X_i}{n}$$

Siendo:

$\bar{X}$  = La media aritmética

$X_i$  = El dato correspondiente a cada entidad

$n$  = Número de cajas de la muestra

$$SD = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{i=n} (X_i - \bar{X})^2}{n}}$$

Para el cálculo de la media aritmética depurada se excluirán aquellos datos para los que se verifique cualquiera de las dos condiciones siguientes:

$$X_i > \bar{X} + 2SD$$

$$X_i < \bar{X} - 2SD$$

5. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años.

- Se define como la media móvil semestral centrada en el último mes de los rendimientos internos medios ponderados diarios de los valores emitidos por el Estado materializados en anotaciones en cuenta y negociados en operaciones simples al contado del mercado secundario entre titulares de cuentas, con vencimiento residual entre dos y seis años.

- El índice se calculará aplicando las fórmulas siguientes:

a) Para calcular el rendimiento interno efectivo de cada operación realizada:

$$P_i = (1+R_i)^{-T} \left[ C * \frac{1-(1+R_i)^{-N/M}}{1-(1+R_i)^{-1/M}} + A(1+R_i)^{-(N-1)/M} \right]$$

b) El rendimiento interno medio ponderado diario se obtiene ponderando los rendimientos internos de cada operación por sus respectivos volúmenes nominales de negociación:

$$R = \frac{\sum_{i=1}^{i=M} R_i * P_i}{\sum_{i=1}^{i=M} P_i}$$

c) El índice efectivo se define como la media simple de los rendimientos internos medios ponderados diarios registrados en los seis meses precedentes al de la publicación:

$$I_e = \frac{\sum R}{t}$$

Siendo:

$I_e$  = Índice efectivo

$R$  = La media ponderada diaria, en tanto por ciento, de las tasas de rendimiento interno de las operaciones realizadas con todos aquellos valores que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que sean valores emitidos por el Estado y materializados en

anotaciones en cuenta, negociados en operaciones simples al contado en el mercado entre titulares de cuentas en la Central de Anotaciones.

- b) Que sean valores con tipo de interés fijo.
- c) Que sean valores contratados a tipos de mercado, eliminando aquellos que, por cualquier motivo, se cruzan a tipos muy diferentes.
- d) que el plazo residual del valor negociado esté comprendido entre dos y seis años. Si existe cláusula de amortización anticipada se tomará la primera fecha de vencimiento.

$P_i$ = Precio total de la operación

$R_i$ = Tipo de rendimiento interno de cada operación

C= Importe bruto de un cupón.

T= Tiempo en años (365 días) entre la fecha de liquidación y el primer cupón.

N= Número de cupones a pagar hasta la amortización

M= Número de pagos de cupón por año.

A= Valor de amortización.

t= Número de días con negociación en el período considerado.

#### 6. Tipo Interbancario a 1 año (También conocido como tipo Mibor a 1 año)

-Se define como la media simple de los tipos de interés diarios a los que se han cruzado operaciones a plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios, durante los días hábiles del mes legal correspondiente. De las operaciones cruzadas se excluyen aquellas realizadas a tipos claramente alejados de la tónica general del mercado.

Los tipos diarios son, a su vez, los tipos medios ponderados por el importe de las operaciones realizadas a ese plazo durante el día.

Se denomina mes legal al que comienza y finaliza con las tres decenas de cómputo del coeficiente de caja según activos, con las especificaciones que sobre las mismas se contienen en la Circular del Banco de España 2/1990, de 27 de febrero.

El plazo de un año se define como el intervalo de 354 a 376 días

- La fórmula de cálculo es la siguiente:

- a) Para el cálculo del tipo de interés diario ponderado:

$$R = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} R_i * E_i}{\sum_{i=1}^{i=n} E_i}$$

b) Para el cálculo del tipo de depósitos interbancarios

$$I_{DI} = \frac{\Sigma R_d}{t}$$

Siendo:

$R_d$  = La media ponderada de los tipos de interés diarios

$R_i$  = Los tipos de interés de cada una de las operaciones cruzadas.

$E_i$  = El importe efectivo de cada operación.

$n$  = Número de operaciones cruzadas en el día.

$I_{DI}$  = El tipo MIBOR a un año

$t$  = El número de días durante los que se hayan cruzado operaciones.

El diferencial (D) se ha calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$D = TAE - k \cdot i_k$$

Siendo:

$$i_k = \left( \left[ \frac{TAE - \text{Comisiones}/n}{100} + 1 \right]^{1/k} - 1 \right) \cdot 100$$

n= número de años del contrato

k= número de períodos en que se divide el año

Esta fórmula supone una simplificación respecto a la fórmula financiera básica del cálculo de la TAE.

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Capítulo

Epígrafe

(A rellenar en el "Boletín Oficial del Estado")

SUMARIO

.....Madrid....., a .....26... de .....julio..... de 19.94.

CIRCULAR Nº 5/1994, de 22 de julio, a Entidades de Crédito, sobre Modificación de la circular 8/90, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela.

TEXTO:

(Escribase a dos espacios)

BANCO DE ESPAÑA

CIRCULAR Nº 5/1994

Entidades de Crédito

Modificación de la circular 8/90,  
sobre transparencia de las operaciones  
y protección de la clientela

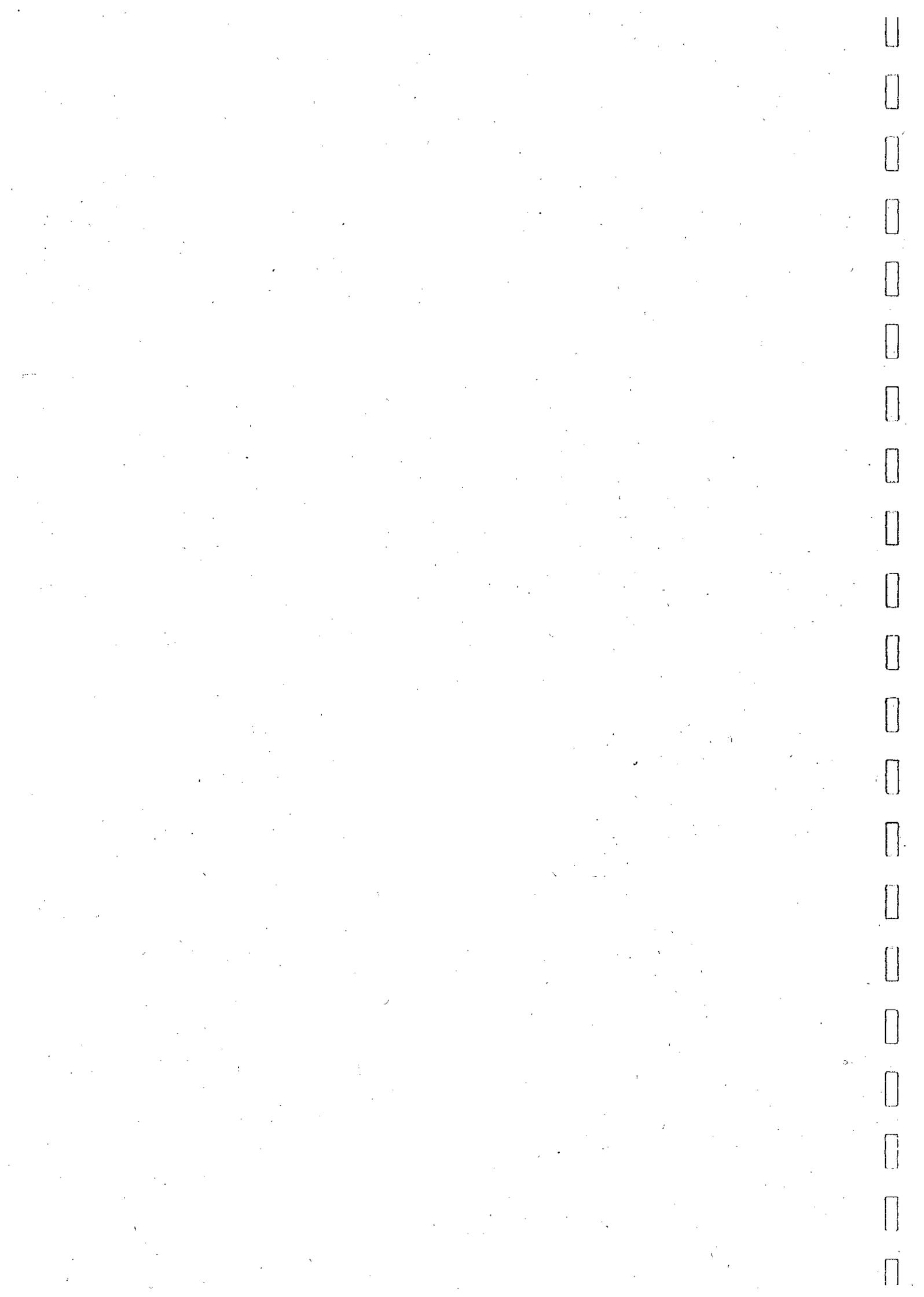
Se acompaña texto de la presente circular

-----  
INSERTESE.  
EL SECRETARIO GENERAL,



Enrique Giménez-Arnau,

Nota.- Esta inserción deberá aparecer en el Boletín Oficial del Estado no mas tarde del día 3 de agosto.



BANCO DE ESPAÑA

CIRCULAR Nº 5/1994, de 22 de julio

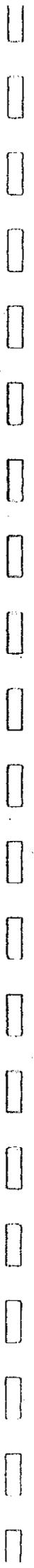
ENTIDADES DE CREDITO  
Modificación de la  
circular 8/90, sobre  
transparencia de las  
operaciones y  
protección de la  
clientela.

La reciente publicación de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, donde se establece un límite máximo a las comisiones por subrogación y cancelación anticipada de ciertos préstamos hipotecarios, y de la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, obligan a adaptar determinados aspectos de la Circular 8/1990.

Dentro de las normas de la Orden destaca la obligación de facilitar a la clientela un folleto informativo donde se incluyen detalladamente las condiciones comunes a las operaciones de préstamo hipotecario practicadas por la entidad. El fomento de la capacidad de elección de la clientela a que responde esa medida no debe hacer olvidar que las referencias del folleto a los tipos de interés aplicables o a la cuantía máxima del préstamo, entre otras condiciones, tienen simple carácter orientativo; su entrega no merma la libertad de las entidades para denegar el préstamo o fijar, en su oferta al cliente que si tiene carácter vinculante, las condiciones de precio y cuantía que aconseje la consideración individualizada del riesgo en que ha de incurrir.

La Orden citada delega en el Banco de España la definición y difusión de los tipos de referencia oficiales aplicables a los préstamos hipotecarios concertados a tipo variable, de forma que su objetividad de cálculo y su difusión hagan innecesaria la comunicación individual al prestatario de las variaciones de tipos de interés que, en otro caso, resulta obligatoria. Se ha optado por una oferta limitada de referencias, tratando de combinar la conveniencia de homogeneizar el mercado, para mayor claridad de la clientela, con la de atender las diferentes necesidades de los operadores, y la de suministrar tipos alternativos (que los contratos siempre deberían prever) para el caso de que, en el futuro, se interrumpa por cualquier circunstancia la publicación de algún tipo oficial.

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 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 atención a la existencia de un volumen significativo de préstamos hipotecarios vivos, que fueron en su día referenciados con tipos recomendados mediante diversas Resoluciones ministeriales, se mantendrá la publicación en el Boletín Estadístico del Banco de España de los siguientes tipos: el índice de los créditos hipotecarios, el de las cédulas hipotecarias y el de emisión de la Deuda Pública, tal como se definieron en la Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera de 20 de junio de 1986, así como el tipo practicado por las sociedades de crédito hipotecario, definido en la Resolución de esa misma Dirección General de 4 de febrero de 1991.

En consecuencia, en uso de las facultades que tiene concedidas, el Banco de España ha dispuesto:

**NORMA ÚNICA.**- La Circular 8/1990, de 7 de septiembre, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, queda modificada como sigue:

**NORMA PRIMERA.**- Publicación de tipos de interés

Se da nueva redacción al primer párrafo del apartado 1:

"1. Los bancos, las cajas de ahorros, la Confederación Española de Cajas de Ahorro, las cooperativas de crédito y las sucursales de entidades de crédito extranjeras publicarán en la forma establecida en la norma quinta las informaciones siguientes:" (Sigue sin variación)

Se da nueva redacción a la última frase del primer párrafo del apartado 2:

"A estos efectos, la definición de sector privado se corresponderá con la de "otros sectores residentes", contenida en la norma 7ª. 7 de la Circular 4/1991, de 14 de junio, a las entidades de crédito".

**NORMA SEGUNDA.**- Información sobre tipos de interés aplicados

Se da nueva redacción a la primera frase del primer párrafo:

"Los bancos, las cajas de ahorro, la Confederación Española de Cajas de Ahorro, las sucursales de entidades de crédito extranjeras y las sociedades de crédito hipotecario remitirán al Banco de España, dentro de los quince primeros días de cada mes, información de los tipos medios de las operaciones de crédito y depósito en pesetas realizadas en España, que hayan sido iniciadas o renovadas el mes anterior". (Sigue sin variación)

**NORMA TERCERA.**- Tarifas de comisiones

Se añade el siguiente apartado:

"1 bis. No obstante lo establecido en el apartado 1:



a) En los préstamos hipotecarios a interés variable que puedan ser objeto de subrogación o novación en los términos previstos por la Ley 2/1994, la comisión por cancelación anticipada se ajustará a lo dispuesto en el artículo 3 y en la Disposición Adicional Primera de dicha Ley, no pudiendo figurar en las tarifas comisiones superiores al 1%.

b) En los préstamos hipotecarios sobre viviendas a que se refiere el artículo 1 de la Orden de la Presidencia del Gobierno de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios (en lo sucesivo Orden sobre préstamos hipotecarios), la comisión de apertura, que se devengará una sola vez, englobará cualesquiera gastos de estudio, de concesión o tramitación del préstamo hipotecario u otros similares inherentes a la actividad de la entidad prestamista ocasionada por la concesión del préstamo. En el caso de préstamos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo.

Las restantes comisiones y gastos repercutibles a cargo del prestatario, que la entidad aplique sobre estos préstamos, deberán responder a la prestación de un servicio específico distinto de la concesión o de la administración ordinaria del préstamo".

Se da nueva redacción al apartado 4:

"4. Las tarifas se recogerán en un folleto que se redactará de forma clara, concreta y fácilmente comprensible para la clientela, evitando la inclusión de conceptos innecesarios o irrelevantes.

Las tarifas correspondientes a las actividades con valores, relacionadas en el artículo 71 de la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores, se incluirán en el folleto en epígrafes propios, separando dentro de ellos los correspondientes a la Deuda Pública en Anotaciones. Con independencia del curso que proceda dar a dichos epígrafes a los efectos previstos en los artículos 10 y 11 del Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, el Banco de España comprobará la coherencia formal de estos epígrafes con el restante contenido del folleto.

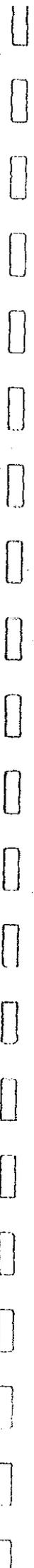
Cuando una operación o contrato específico pueda dar lugar a la aplicación de comisiones o gastos incluidos en más de un epígrafe del folleto, se establecerá en cada uno de ellos la referencia cruzada con las restantes.

Los folletos se remitirán por duplicado con todas sus hojas numeradas y selladas al Banco de España, antes de su aplicación, para que compruebe que se cumplen los requisitos señalados en este apartado. Los folletos se entenderán conformes cuando hayan transcurrido quince días contados a partir de la recepción, sin haber efectuado el Banco de España ninguna manifestación expresa, objeción o recomendación al respecto".

#### **NORMA QUINTA.- Tablón de anuncios**

Se da nueva redacción a la letra f) y se añade una nueva letra i):

"f) Referencia a la normativa que regula la transparencia de las operaciones bancarias y la protección de la clientela, y en particular a la Orden, a la Orden sobre préstamos hipotecarios y a la presente Circular, todas



ellas con sus fechas y las de los BOE en que se publicaron.

i) La existencia del folleto informativo gratuito sobre préstamos hipotecarios, a que se refiere la Orden sobre préstamos hipotecarios, cuando la entidad ofrezca tales operaciones".

**NORMA SEXTA.- Entrega de documentos contractuales y de tarifas de comisiones y normas de valoración**

Se añade el siguiente inciso a la letra a) del apartado 6)

"Cuando el tipo de interés sea variable, se especificará, de forma precisa e inequívoca, la forma en que se determinará en cada momento".

Se añade al apartado 7 actual, lo siguiente:

"Cuando se trate de los préstamos a que se refiere el artículo 6.2 de la Orden sobre préstamos hipotecarios, las entidades únicamente podrán utilizar como índices o tipos de referencia aquellos que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que no dependan exclusivamente de la propia entidad de crédito, ni sean susceptibles de influencia por ella en virtud de acuerdos o prácticas conscientemente paralelas con otras entidades.

b) Que los datos que sirvan de base al índice sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.

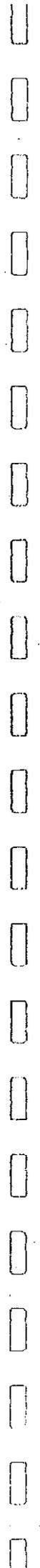
Las entidades pondrán la máxima diligencia en comunicar, con exactitud y sin demora, las variaciones que se produzcan en los tipos de interés".

En el apartado 8, se inserta el siguiente párrafo entre el primero y el segundo actuales:

"La comunicación previa al cliente no será precisa cuando se trate de préstamos a tipo variable sujetos a la Orden sobre préstamos hipotecarios que utilicen como referencia uno de los tipos de referencia oficiales, a que se refiere el apartado 3 de la norma SEXTA BIS, y el tipo aplicable al préstamo se obtenga, bien añadiendo al tipo de referencia un margen constante (positivo, nulo o negativo) expresado en puntos o fracciones de punto, bien aplicando a aquél un determinado porcentaje".

Se añade el siguiente apartado:

"12. En la escritura pública de préstamos a los que se refiere la Orden sobre préstamos hipotecarios, figurarán las cláusulas financieras previstas en el Anexo II de la misma, o las que, en los supuestos excepcionales a los que se refiere el artículo 6 de la Orden sobre préstamos hipotecarios, hayan sido verificadas favorablemente por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera. Estas cláusulas se recogerán con el mismo orden y contenido fijados en el citado Anexo, y deberán estar debidamente separadas de las restantes cláusulas contractuales, sin que estas últimas puedan desvirtuar su contenido en perjuicio del prestatario. Dichas cláusulas financieras sustituirán los requisitos de información previstos en los apartados 6 y 11 de esta norma.



La TAE a que se refiere el apartado 10 figurará en la Cláusula Financiera 4ª bis cuando los préstamos hipotecarios sean a tipo fijo. En los restantes préstamos hipotecarios a que se refiere la citada Orden, la TAE figurará, a efectos informativos, como anexo al contrato.

También se incluirá como anexo al contrato la tabla de pagos correspondientes al primer período de interés de los préstamos hipotecarios a tipo variable, o la cuota periódica si todas son idénticas. La revisión de esas relaciones de pagos para los sucesivos períodos de interés se comunicará al cliente junto con las actualizaciones del tipo para el período de que se trate, o con la primera notificación que se dirija al cliente cuando, en virtud de lo previsto en el apartado 8, no fuera necesario comunicar dichas actualizaciones".

Se añade una nueva norma:

**"NORMA SEXTA BIS.- Préstamos hipotecarios**

1. En las subrogaciones de préstamos hipotecarios reguladas por la Ley 2/1994, de 30 de marzo:

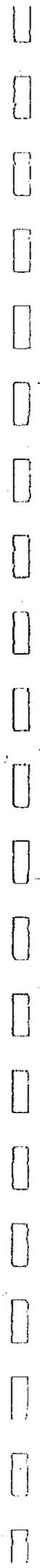
a) La oferta vinculante a que se refiere el párrafo segundo del artículo 2 de dicha Ley, se formulará por escrito, deberá ser firmada por representante de la entidad y, salvo que medien circunstancias extraordinarias o no imputables a la entidad, tendrá un plazo de validez no inferior a diez días hábiles desde su fecha de entrega. Dicha oferta especificará las condiciones financieras correspondientes a las cláusulas financieras que resulten de aplicación, de las recogidas en el Anexo II de la Orden sobre préstamos hipotecarios. La oferta vinculante incluirá, cualquiera que sea la modalidad del tipo de interés, la tasa anual equivalente de la operación, calculada conforme a lo dispuesto en los apartados 2, 4.a) y 6 de la norma Octava si bien, entre los conceptos de coste se incluirá, además, el importe estimado de la comisión de cancelación del préstamo objeto de subrogación.

b) Con la oferta vinculante, las entidades financieras a que se refiere el párrafo anterior informarán al cliente del coste efectivo, correspondiente al período remanente, del préstamo en el que proyectan subrogarse. Este cálculo se realizará conforme a lo dispuesto en los mencionados apartados 2, 4.a) y 6 de la Norma Octava, si bien se tomarán en cuenta exclusivamente aquellos conceptos de coste que quedarían por pagar si la operación siguiera su curso normal.

2. Las entidades de crédito que otorguen préstamos sujetos a la Orden sobre préstamos hipotecarios deberán realizar las acciones a que se refieren los artículos 3, 4 y 5 de la misma, de acuerdo con las previsiones allí contenidas y con las siguientes especificaciones:

a) El contenido mínimo del folleto informativo a que se refiere el artículo 3 de la Orden será el que figura en el Anexo VII.

b) Cuando la entidad concierte o efectúe la tasación del inmueble u otro servicio que considere necesario, y dicho gasto sea por cuenta del cliente, deberá indicar a éste la identidad de los profesionales o entidades seleccionados al efecto, así como de su capacidad de elección cuando exista



más de uno.

c) La entidad de crédito estará obligada a la devolución inmediata de las provisiones de fondos que, en su caso, se hubieran pactado para gastos preparatorios, en los términos previstos en el propio pacto o, en todo caso, cuando así lo solicite el cliente y hubiera transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud, o desde que se hubiera completado la información requerida, sin que la entidad hubiera denegado el préstamo o efectuado la oferta vinculante a que se refiere el artículo 5 de la Orden. Si el cliente desistiese de su solicitud antes de transcurrido ese plazo, la entidad deberá devolver aquella parte de la provisión a que se hubiese comprometido o, como mínimo, la que no hubiese utilizado.

3. A efectos de lo previsto en la Disposición Adicional Segunda de la Orden sobre préstamos hipotecarios, se consideran oficiales los siguientes índices o tipos de referencia, cuya definición y forma de cálculo se recoge en el Anexo VIII:

- 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 medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre concedidos por el conjunto de las entidades de crédito.
- d) Tipo activo de referencia de las cajas de ahorro.
- e) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años.
- f) Tipo Interbancario a 1 año (Mibor)

El Banco de España dará una difusión adecuada a estos índices que, en todo caso, se publicarán, mensualmente, en el Boletín Oficial del Estado".

**NORMA OCTAVA: Coste y rendimiento efectivos de las operaciones**

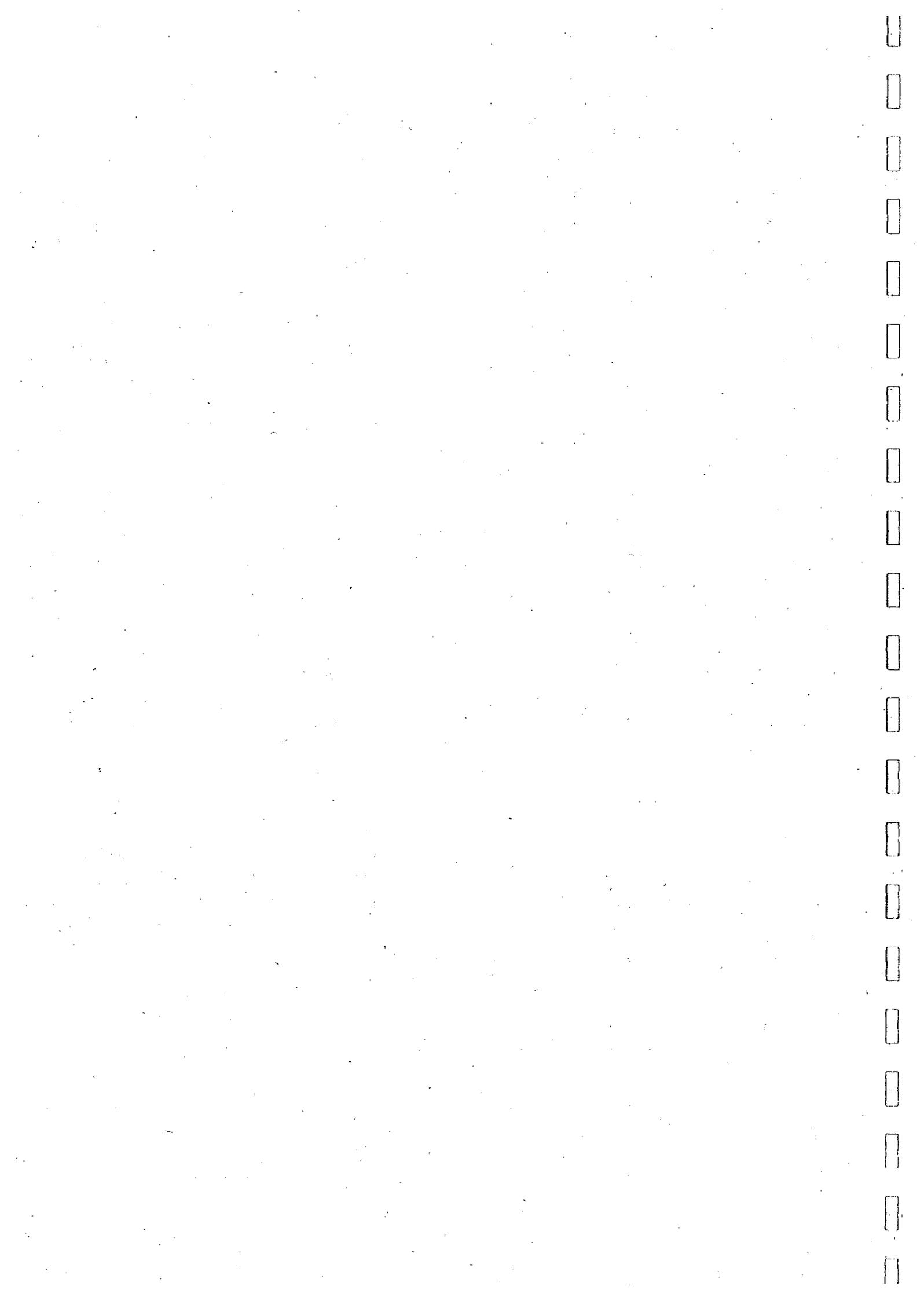
Se añade al apartado 1 la siguiente letra:

"e) Oferta vinculante a que se refiere el artículo 5 de la Orden sobre préstamos hipotecarios. Cuando los préstamos se realicen a tipo variable, dicho coste tendrá efectos informativos, y se hará seguir de la expresión: "Variará con las revisiones del tipo de interés"

Se añade el siguiente párrafo al apartado 3:

"En los descubiertos en cuenta corriente o excedidos en cuenta de crédito, los tipos de interés efectivos se calcularán aplicando el período de liquidación más corto entre los habitualmente practicados por la entidad en sus descubiertos o excedidos".

Se da nueva redacción al apartado 6



"En las operaciones a tipo de interés variable, el coste o rendimiento efectivo a reflejar en la documentación contractual se calculará bajo el supuesto teórico de que el tipo de referencia inicial permanece constante, durante toda la vida del crédito, en el último nivel conocido en el momento de celebración del contrato.

Si se pactara un tipo de interés fijo para cierto período inicial, se tendrá en cuenta en el cálculo, pero únicamente durante dicho período inicial. Excepcionalmente, si el tipo inicial se aplicara durante un plazo de diez años o más, o durante la mitad o más de la vida del contrato aplicándose al menos durante tres años, en el cálculo del coste o rendimiento efectivo sólo se tendrá en cuenta ese tipo inicial. Tal simplificación deberá advertirse adecuadamente"

**Normas decimoséptima, decimoctava y vigesimoséptima**

La referencia a la antigua Ley de Procedimiento Administrativo se sustituye por la de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, manteniendo inalterado el número de los artículos.

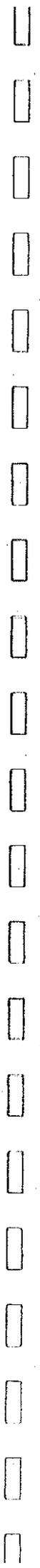
**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente circular entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Las entidades ajustarán sus tarifas y la información a suministrar en el tablón de anuncios a lo dispuesto en esta Circular antes del 15 de septiembre de 1994.

Madrid 22 de julio de 1994

EL GOBERNADOR



## ANEXO VII

**FOLLETO INFORMATIVO SOBRE PRESTAMOS HIPOTECARIOS  
SUJETOS A LA ORDEN DEL MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA DE 5 DE MAYO DE 1994**

Elementos mínimos que contendrán los folletos sobre los préstamos hipotecarios a que se refiere el artículo 1 de la Orden sobre transparencia de préstamos hipotecarios.

Salvo lo dispuesto sobre comisiones en la Orden y en la presente Circular, y lo establecido en el artículo 4.1 de la Orden sobre préstamos hipotecarios, las restantes condiciones de este folleto tienen carácter orientativo y no vinculan a la entidad.

**1. IDENTIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO**

Contendrá los siguientes datos:

- Denominación comercial
- Cuantía máxima del préstamo respecto al valor de tasación del inmueble hipotecado.
- Moneda del préstamo, cuando sea distinta de la peseta

**2. PLAZOS**

- Plazo total del préstamo
- Plazo de carencia de amortización del principal
- Periodicidad de los pagos mensual/ trimestral/ semestral/ anual/ otros) y sistema de amortización del principal (creciente/ constante/ decreciente/ otros)

**3. TIPO DE INTERES**

- Modalidad del tipo de interés (fijo/variable)
- Tipo de interés nominal aplicable (Indicación orientativa, mediante un intervalo, del tipo de interés nominal anual cuando los préstamos sean a tipo fijo, o del margen sobre el índice de referencia en caso de préstamos a tipo variable).
- Índice o tipo de referencia, en préstamos a interés variable (identificación del índice o tipo, especificando si se trata o no de un índice de referencia oficial; último valor disponible y evolución durante, al menos, los dos últimos años naturales).
- Plazo de revisión del tipo de interés (primera revisión, y periodicidad de las sucesivas revisiones)



- Tasa anual equivalente, con indicación del intervalo en el que razonablemente puede moverse. En los préstamos a tipo variable se acompañará de la expresión " Variará con las revisiones del tipo de interés".

#### 4. COMISIONES

Se indicaran cada una de las que resulten aplicables, el último nivel comunicado al Banco de España para cada una de ellas, su carácter máximo y, optativamente, las menores previsiblemente aplicables:

- Comisión de apertura
- Cantidad o porcentaje que en caso de amortización anticipada, deberá satisfacer el prestatario a la entidad prestamista, distinguiendo, en su caso, entre amortización parcial y total.
- Otras comisiones

#### 5. GASTOS A CARGO DEL PRESTATARIO

- Servicios prestados por la propia entidad de crédito o concertados por ella con terceros por cuenta del cliente:

- . Se indicarán los conceptos aplicables cuantificando de forma orientativa cada uno de ellos.

- . Cuando los servicios no sean prestados por la entidad y se facilite al cliente una selección de profesionales o entidades susceptibles de prestarlos que incluya un número de ellos igual o inferior a tres, se facilitarán las tarifas aplicables por cada uno de ellos.

- . Se indicarán los gastos que serán a cargo del cliente, aun cuando el préstamo no llegue a formalizarse.

- . Se señalará la forma y el momento en que los gastos se cobrarán o repercutirán al cliente.

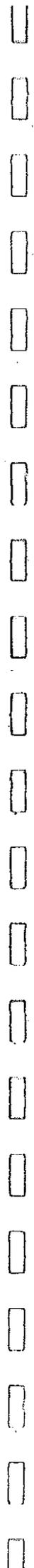
- Servicios que deben ser contratados y abonados directa y obligatoriamente por el cliente (conceptos aplicables e importe previsible de cada uno de ellos).

- Provisiones de fondos requeridas: régimen de aportaciones y momento en que deberán realizarse.

- Impuestos y aranceles (indicación de los conceptos aplicables y, de forma aproximada para cada uno de ellos, su base imponible y el tipo porcentual aplicable).

#### 6. IMPORTE DE LAS CUOTAS PERIODICAS

Se proporcionará al solicitante, a título orientativo, una tabla de cuotas periódicas, en función del plazo y tipo de interés.



**ANEXO VIII**

**TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES DEL MERCADO HIPOTECARIO:**

**DEFINICION Y FORMULA DE CALCULO**

**1. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a mas 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

**2. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a mas de tres años de cajas de ahorro**

- 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 cajas de ahorro.

Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al banco de España para esos plazos por el colectivo de cajas, de acuerdo con la Norma SEGUNDA.

- La fórmula de cálculo de dicho tipo será:

$$I_{ca} = \frac{\sum i_{ca}}{n_{ca}}$$

Siendo:

$I_{ca}$  = La media de tipos de interés medios ponderados del conjunto de cajas de ahorro

$i_{ca}$  = El tipo medio ponderado de los préstamos de cada caja

$n_{ca}$  = El número de cajas declarantes

### 3. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años del conjunto de entidades

- 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 a que se refiere el índice por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario.

Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos, cajas de ahorro y sociedades de crédito hipotecario, de acuerdo con la Norma SEGUNDA.

-La fórmula de cálculo de dicho tipo será:

$$I_c = \frac{\sum i_b + \sum i_{ca} + \sum i_{sch}}{n_b + n_{ca} + n_{sch}}$$

Siendo:

$I_c$  = La media de los tipos de interés del conjunto de entidades

$i_b$ ,  $i_{ca}$  e  $i_{sch}$  = Los tipos de interés medios ponderados de cada banco, caja de ahorros y sociedad de crédito hipotecario, respectivamente.

$n_b$ ,  $n_{ca}$  y  $n_{sch}$  = El número de bancos, cajas de ahorros y sociedades de crédito hipotecario declarantes.