

Alteración del IRPH mediante novación de préstamos

Descripción de la tarea realizada

Se ha detectado que los valores del IRPH Entidades fueron alterados al alza mediante introducción de TAEs procedentes de contratos de novación.

Los índices IRPH (Cajas, Entidades, Bancos) se realizan mediante promedios de TAEs de operaciones nuevas o renovadas. Sin embargo, por ser índices, deben reflejar la realidad del mercado.

En este estudio mostramos como novaciones de préstamos que no variaban el tipo de interés, introducían valores al alza en los elementos de cálculo del IRPH. Esta característica invalida de manera inmediata el IRPH como indicador de mercado.

Los dos casos puntuales que se aportan son una muestra de los miles de casos que puede haber de novaciones de este tipo.

Cálculo del IRPH

El IRPH es un *índice de referencia*, es decir, un valor que nos informa de la situación de un determinado mercado, en este caso de los préstamos hipotecarios.

Para una misma situación, se pueden tomar diferentes referencias (Euribor, Mibor, Ceca...) y todas ellas provienen de, con un método u otro, poder obtener un valor global o medio del mercado. En el caso del Euribor, por ejemplo, podemos decir que sería el valor medio del interés con que los bancos se prestan el dinero entre ellos.

Con dicha premisa, el IRPH es un índice de referencia muy acercado, en teoría, a la realidad, puesto que se define como la media aritmética de los préstamos realmente concedidos o renovados. Así define el Banco de España el IRPH 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 la adquisición de vivienda libre iniciadas o renovadas por los bancos y cajas de ahorro en el mes a que se refiere el índice. En el cálculo de la media se utilizan tipos anuales equivalentes.”¹

Para el procedimiento de cálculo del *IRPH entidades* de cada mes, un grupo de entidades de crédito envía cada una al Banco de España un “número promedio”. Este “número promedio” es la media ponderada de los préstamos nuevos o renovados de dicho banco (ponderada por el capital prestado en cada operación hipotecaria). Es importante recalcar que cada entidad tiene la misma aportación al cálculo que hace el Banco de España, ya que se trata de una media aritmética simple. Por tanto, si una entidad pequeña, con 2000 clientes por poner un

¹ Extraído del *website* del Banco de España:

http://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Tipos_de_Interes/Tipos_de_interes/Oficiales_para_p/Tipos_referencia/

número, comete un error, la alteración del IRPH es la misma que si el error lo hubiera cometido una entidad con 2 millones de clientes.

Por tanto, la figura general, a efectos de clarificar ideas, es la siguiente:

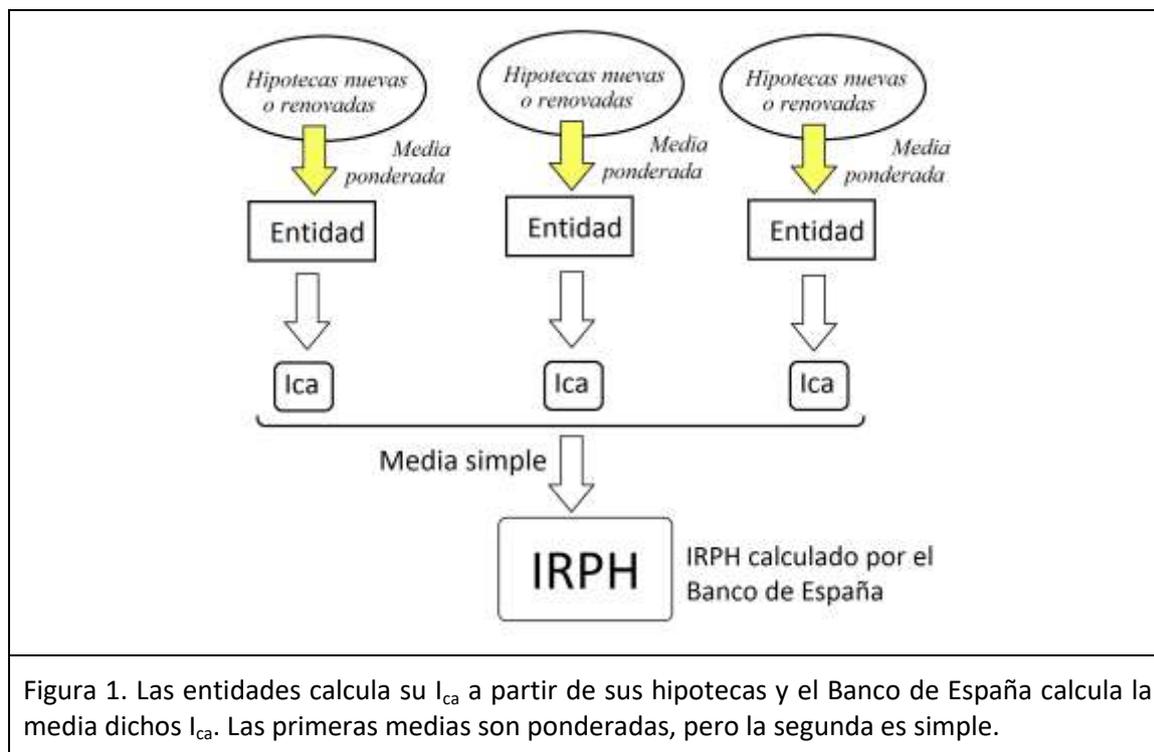


Figura 1. Las entidades calcula su I_{ca} a partir de sus hipotecas y el Banco de España calcula la media dichos I_{ca} . Las primeras medias son ponderadas, pero la segunda es simple.

Es importante, llegados a este punto, recalcar dos cuestiones clave:

- El número promedio que cada entidad suministra al Banco de España no es el tipo de interés nominal sino, como leemos en la definición del BdE, el tipo anual equivalente. Por tanto, estamos hablando de un número que se ha calculado contando los diferenciales y las comisiones aplicadas a los préstamos renovados o nuevos.
- Si una entidad o varias remiten al Banco de España su número promedio influenciado o manipulado, es decir, con un valor distinto al que debiera ser, entonces el IRPH resultante no es válido porque ha sido influenciado. Esta cuestión ya fue respondida por el BdE sobre la capacidad de influencia de cada entidad en el IRPH, a requerimiento del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Burgos.

A partir de ahora, y dado que el razonamiento que exponemos en este informe es válido también para el IRPH Cajas, representaremos el número promedio que cada entidad remite al Banco de España por la notación habitual en muchas fórmulas: I_{ca} .

Como puede entenderse, I_{ca} significa "Índice de la Caja", es decir, número promedio que la caja suministra al banco. Aunque este número lo suministre un banco, podemos igualmente representarlo por las letras I_{ca} .

Requisito legal del IRPH

El principal requisito que debe cumplir un índice de referencia, y en particular el IRPH Entidades, es que refleje la realidad del mercado. Al respecto, la normativa europea es clara y contundente, como leemos en el *Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre la «Propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los índices utilizados como referencia en los instrumentos financieros y los contratos financieros»*, publicado en el Diario Oficial de la Unión Europea de 11 de junio de 2014.

Por una parte, se recalca el daño que supone para la economía que los índices de referencia no sean fiables:

“Las diversas manipulaciones de los índices de referencia han generado dudas y preocupación respecto a la integridad de los parámetros de referencia en todo el mundo, minando la integridad del sistema y la seguridad en los intercambios. El Comité Económico y Social Europeo (CESE) está preocupado por la gravedad de las consecuencias de estos comportamientos. En efecto, la manipulación puede causar pérdidas importantes para los inversores, distorsiones en la economía real y, en términos más generales, minar en su conjunto la confianza en los mercados. Por ello, el CESE hace hincapié en la extrema urgencia de adoptar las nuevas medidas propuestas.”

Y, por otra, se repite hasta TRES VECES en el documento que el índice de referencia **debe reflejar la realidad del mercado**:

“1.5 Por consiguiente, el CESE acoge favorablemente la propuesta de Reglamento de la Comisión y considera que con dicha propuesta se ha conseguido el objetivo de mejorar la legislación que asegura la necesaria integridad del mercado y de los valores expresados por los índices de referencia, garantizando que estos no se vean distorsionados por algún conflicto de intereses, que reflejen la realidad económica y que se utilicen de modo correcto. Es evidente el motivo de orden público económico.” (p. 43)

“2.2 El objetivo general de la propuesta es asegurar la integridad de los índices de referencia, garantizando que: a) no se vean afectados por conflictos de intereses; b) reflejen la realidad económica que están destinados a representar y valorar; c) se utilicen de forma adecuada.” (p. 43)

“La propuesta prevé que, a la hora de determinar los índices de referencia, se utilicen datos exactos y suficientes, de modo que reflejen el mercado real o la realidad económica que el índice de referencia está destinado a valorar. Los datos deben obtenerse de fuentes fiables y el índice de referencia debe determinarse de forma sólida y fiable.” (p. 44)

Obligaciones de la administración frente al índice IRPH

Y, en caso de que el índice pierda esta capacidad de reflejar el mercado, es obligación de la administración proceder a su corrección o a su abolición, como podemos leer en el *REGLAMENTO (UE) 2016/1011 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 8 de junio de 2016 sobre los índices utilizados como referencia en los instrumentos financieros y en los contratos financieros o para medir la rentabilidad de los fondos de inversión, y por el que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2014/17/UE y el Reglamento (UE) n.o 596/2014*:

“Si el administrador considera que los datos de cálculo no son representativos del mercado o la realidad económica a cuya medición se destina el índice de referencia, deberá, en un plazo razonable, bien variar los datos de cálculo, los contribuidores o la metodología, a fin de garantizar que tales datos de cálculo sean representativos de dicho mercado o realidad económica, bien poner fin a la elaboración de ese índice de referencia.” (p. 23)

Existe sobrada literatura de análisis económico para explicar lo que se entiende por “reflejar la realidad del mercado”. A efectos divulgativos, podemos resumirlo en estas ideas: si el mercado permanece estable, el índice debe permanecer estable; si el mercado sube (o baja) en una proporción, el índice debe subir (o bajar) en la misma proporción.

Anomalías detectadas en el cálculo del IRPH

Debido a la crisis financiera de 2007-2008 fueron muchos los clientes que se encontraron con dificultades económicas para cumplir con los pagos de sus préstamos hipotecarios. La mayoría de estos casos negociaron con el banco la aplicación de períodos de carencia, sin variar las condiciones del préstamo o, en todo caso, ampliando el período de amortización.

Veamos dos casos de ejemplo.

Caso 1: Banco Santander, Novación modificativa de fecha 22/05/2009

Se trata de una novación de un préstamo de 2005 donde se amplía el plazo de amortización en 4 años respecto del anterior. No se cambia ninguna otra condición.

Las condiciones de los préstamos eran:

- a) Novación de 2009: Los gastos e impuestos corren a cargo de la parte prestataria. La TAE, según consta en la escritura, es del 5,562%.
- b) Escritura original de 2005: La TAE de la escritura originaria de préstamo, de fecha 21/06/2005, era del 3,789%. El capital prestado inicialmente era de 325.000 euros. El tipo de interés vigente se renovaba cada mes de junio, tomando el valor de abril. El tipo de interés vigente en la fecha de la novación era, pues, el IRPH Entidades de abril de 2008 (5,148%).

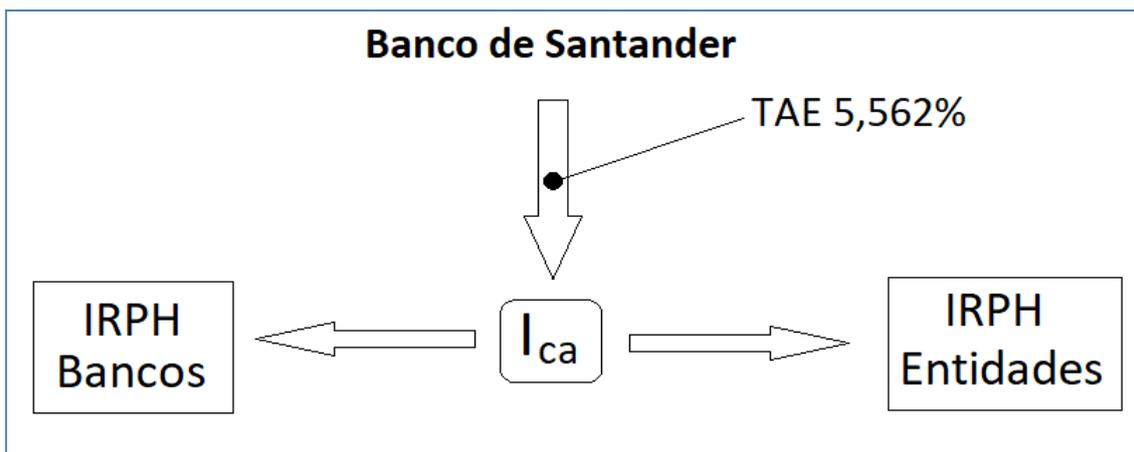
Como hemos expuesto, este préstamo siguió sus condiciones de revisión del tipo de interés pactadas inicialmente. No se subió ni se bajó el tipo de interés del préstamo ni la manera de revisar anualmente el tipo a aplicar.

Ahora bien, veamos los índices Euribor e IRPH en abril, mayo y junio de 2009, que fueron los siguientes:

Fecha	Euribor	IRPH Cajas	IRPH Entidades	IRPH Bancos
01/04/2009	1,771	3,743	3,573	3,355
01/05/2009	1,644	3,616	3,411	3,154
01/06/2009	1,610	3,496	3,294	3,010

El problema es que Banco de Santander, al realizar una novación, computó esta operación con TAE del 5,562% para el cálculo del I_{ca} del mes de mayo de 2009.

El I_{ca} del mes de mayo del Banco de Santander, en tanto que banco, repercutió en dos índices IRPH: Entidades y Bancos.



Es decir, Banco de Santander ha introducido en su I_{ca} un valor:

- a) Que es muy elevado (5,562%) situado en su contexto (IRPH Entidades de abril: 3,573%).
- b) Que procede de un préstamo cuyo tipo de interés no varía (sic).

Caso 2: Banco Popular, Novación modificativa de fecha 26/05/2014

Se trata de una novación de un préstamo de 2006 donde se amplía el plazo de amortización en 300 meses (antes era de 181).

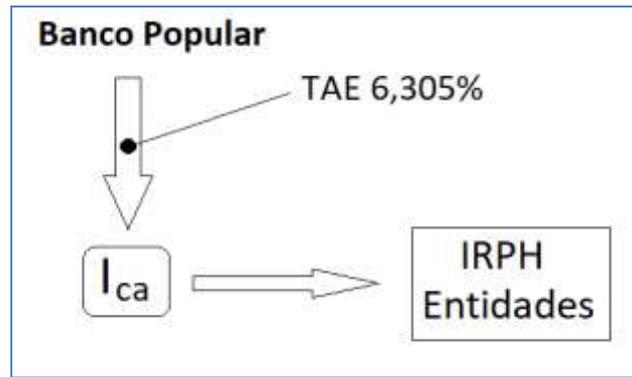
En esta operación tenemos:

- a) TAE del 6,305%.
- b) Interés vigente antes de la novación: 6,25%
- c) Interés vigente después de la novación: 6,25%
- d) TAE operación inicial: 4,35%.
- e) TAE novación previa de 2013: 6,18%.

Al igual que en el caso anterior, veamos los valores de los índices:

Fecha	Euribor	IRPH Entidades
01/04/2015	0,180	2,251
01/05/2015	0,165	2,156
01/06/2015	0,163	2,161

Como IRPH Cajas e IRPH Bancos han desaparecido, el I_{ca} del mes de mayo del Banco Popular se usa para el cálculo del IRPH Entidades:



Nos encontramos nuevamente con un banco que incluye un I_{ca} contaminado, ya que en él hay un dato:

- Que es muy elevado (6,305%) situado en su contexto (IRPH Entidades de abril: 2,251%).
- Que procede de un préstamo cuyo tipo de interés no varía (sic).

Fecha y firma

Sant Cugat del Vallés, 26 de mayo de 2021

Guillem Bou Bauzá

Titulación: Licenciado en matemáticas, Licenciado en informática, Doctor en Ciencias Sociales.

Email de contacto: guillembou@gmail.com