

Petition number 1249/2013

IRPH

Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios
(A mortgage loan reference index in the Spanish State)



Brussels, 16 April 2015
European Parliament, Committee on Petitions



Manuel García Barba (Petitioner)
José María Erasquin Vázquez (Lawyer, IRPH Stop Gipuzkoa)
Maite Ortiz Pérez (Lawyer, IRPH Stop Gipuzkoa)
www.irphstop.plazan.net

1

Buenas tardes,



Introduction

- Spanish mortgage loan reference index.
- More than 1,300,000 mortgages affected.
- The total amount is increasing, because **IRPH Entidades remains in force** (IRPH Cajas and IRPH Bancos abolished but replaced by IRPH Entidades)

2

agradeciendo la posibilidad que nos brindan de comparecer ante esta comisión, empezamos señalando que en este momento existen en España **más de un millón trescientos mil préstamos hipotecarios referidos a tipos de interés IRPH**, cifra que va en aumento por cuanto tras la desaparición del IRPH Cajas e IRPH Bancos el IRPH Entidades sigue vigente.



Lack of transparency and representativeness

- It is defined as the **arithmetic (unweighted) mean** of the interest rates applied in new mortgage loans.
- Input data used to determine the benchmark **is not published**.
- There is no procedure to verify the accuracy of the input data.
- It is not representative of the market, because it is an arithmetic mean, an average which is not weighted by the market share.

3

El IRPH se define como la media simple de los intereses concedidos por el conjunto de entidades, para préstamos hipotecarios, en un determinado mes.

1.- Su determinación **RESULTA OPACA Y POCO TRANSPARENTE**, entre otros motivos porque,

.... **no se publican los datos que las entidades contribuidoras han remitido al Banco de España** para que este elabore la media.

.... **no está previsto un sistema para que el Banco de España compruebe la veracidad de dichos datos.**

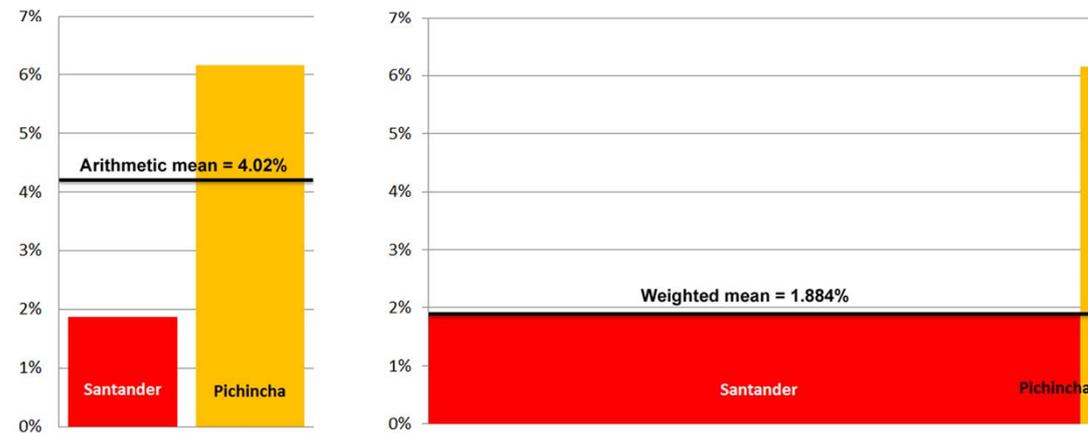
2.- Además, **NO REPRESENTA LA REALIDAD DEL MERCADO HIPOTECARIO ESPAÑOL**, habida cuenta de que al determinarse a través de la media simple de los intereses aplicados por las entidades contribuidoras, sin ponderación de su cuota de mercado, **todas ellas influyen con el mismo específico.**

Example: arithmetic vs. weighted mean

	Banco Santander	Banco Pichincha
Interest rate	1.88 %	6.16 %
Amount on loans	54,295 M€	51 M€

Arithmetic mean = 4.02%

Weighted mean = 1.884%



Un ejemplo con dos entidades en el **año 2013**:

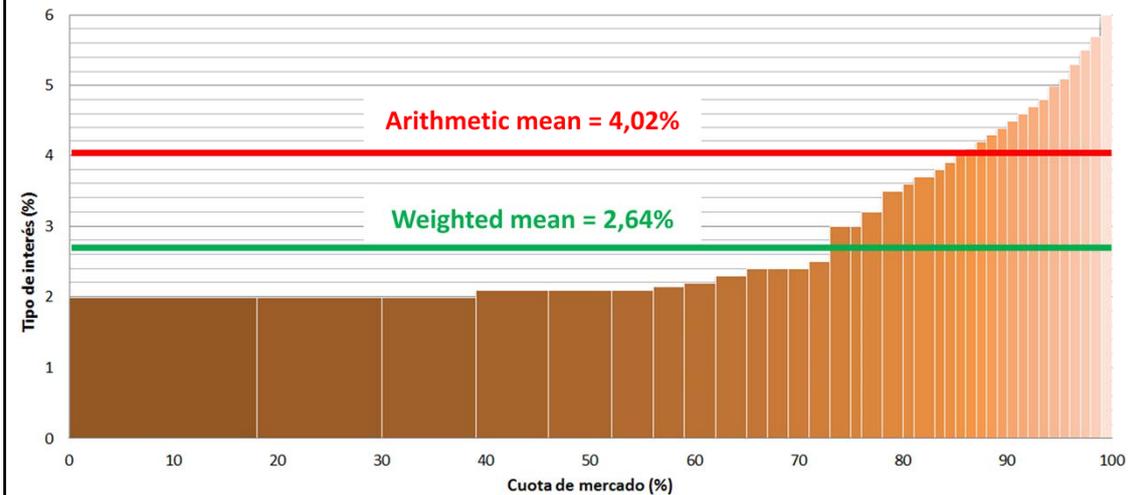
Banco Santander, aplicando un tipo de interés medio de **1,880%** hizo media simple con el **Banco Pichincha España**, que aplicó un tipo de interés medio del **6,16%**, sobre un volumen de negocio mil veces inferior.

De este modo, la media simple resulta **4,02%**, una media que no resulta representativa del mercado.

Si con estos mismos datos se realizara una media ponderada la media sería **1,884%**.

Example: arithmetic vs. weighted mean

- Similar result in an example with 46 entities.



5

3.- Este ejemplo tan sencillo, con tan solo dos entidades, puede repetirse con datos estimados para las **46 Cajas que determinaban el IRPH Cajas**, y nos lleva a una media ponderada de **2,64%**, en contraste con la media simple, que es la que se aplica, de **4,02%**.

4.- Además, en la determinación del IRPH se consideran los datos aportados por todas las entidades que operan en el mercado hipotecario, sin ningún tipo de discriminación, de manera que el dato más distorsionado, remitido por la entidad más irrelevante, participa con el mismo peso específico que el dato más acorde a la realidad, de la entidad de mayor relevancia.



Entities can influence the result

- Contributors **can influence** the IRPH result.
- All the contributor entities know, with arithmetic precision, the IRPH increase for each 1% of increase of their own interest rate:

$$\Delta\text{IRPH} = \sum_{c=1}^{46} \frac{\Delta i_c}{46} = \frac{\Delta i_1}{46} + \frac{\Delta i_2}{46} + \frac{\Delta i_3}{46} + \dots + \frac{\Delta i_{46}}{46}$$

- For 46 entities:
 - $\Delta i = 1\% \rightarrow \Delta\text{IRPH} = 0.0217\%$
 - $\Delta i = 2\% \rightarrow \Delta\text{IRPH} = 0.0435\%$
 - $\Delta i = 3\% \rightarrow \Delta\text{IRPH} = 0.0652\%$
- **It does not represent a market subject to competitive supply and demand forces**, because the specific weight of each entity remains unchanged and is the same for all of them.

6

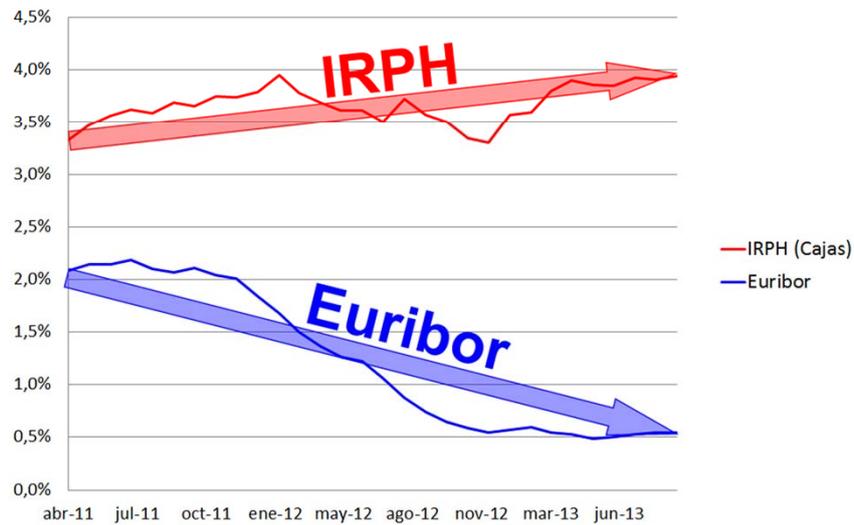
5.- El IRPH es **INFLUENCIABLE POR LAS ENTIDADES**, pues, al determinarse a través de esa media simple, todas ellas conocen su idéntico peso específico y, más importante todavía, la incidencia exacta que va a tener cualquier modificación de los intereses que apliquen a sus nuevos clientes ese mes, de tal manera que, en el caso del IRPH Cajas, y teniendo en cuenta que eran 46 las entidades contribuidoras, cada una de ellas conocía que su influencia era exactamente **1/46**.

Y así, cada una de ellas conoce que por cada punto que incremente sus tipos de interés, el IRPH se incrementará exactamente en **0,0217 puntos**; por cada dos puntos, el IRPH se incrementaría **0,0435** puntos; y que por cada tres puntos, el IRPH se incrementaría en **0,0652 puntos**.

La pérdida de mercado que pudiera sufrir una entidad al incrementar sus tipos de interés en los nuevos préstamos no afectará a su peso específico en la media, y, por tanto, la determinación del IRPH no está sujeto a las leyes de la oferta y la demanda.

Evolution

- Euribor keeps falling whilst IRPH keeps rising.
- Direct impact on monthly payment. Evictions.



7

Esto explica que, en tanto que el euribor ha venido descendiendo hasta alcanzar mínimos históricos, el IRPH ha experimentado continuas subidas, en grave perjuicio de los consumidores, y ha traído en consecuencia dificultades de pago para muchas familias, que en muchos casos ha llegado a provocar la pérdida de la vivienda.



Violates regulations

- It is abusive according to Council Directive 93/13/EEC Article 3.1.
- More than 40 judgments declaring it abusive and canceling it in mortgage loan contracts.
- **Judgments are being overturned on appeal because of the IRPH being an official index, despite acknowledging influence of the entities.**

8

6.- Esta situación resulta abusiva en los términos del **artículo 3.1 de la Directiva 93/13/CEE**, pues supone que el profesional, con su comportamiento, puede influir, en su exclusivo beneficio, en uno de los elementos del contrato cual es el interés remuneratorio, y así lo han recogido, hasta ahora, más de 40 sentencias de los Juzgados y Tribunales del estado español.

Sin embargo, algunas de estas sentencias están siendo revocadas en segunda instancia, donde a pesar de reconocer influencia de las entidades en el índice se valida su aplicación por constituir un tipo de interés oficial.



New COM/2013/0641 regulation

- If the contributor also uses the reference index, an inherent conflict of interest exists.
- IRPH would violate the following articles:
 - Article 7(b): the index shall be representative of the market .
 - Article 7(c): the index shall represent a market subject to competitive supply and demand forces.
 - Article 7(d): it shall use a robust and reliable method.
 - Article 16: the input data shall be published.
- But **the new regulation would not be applicable to IRPH**, as it is provided by *Banco de España*, member of the European System of Central Banks [Article 2(2)(a)]

9

7.- El IRPH incumple varios requisitos avanzados en el borrador del **Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los índices de referencia**, (el cual diagnostica que si un contribuidor utiliza un índice elaborado con datos aportados por él mismo existirá un conflicto de intereses intrínseco y una posibilidad cierta de manipulación).

Concretamente incumple los artículos 7 b,c y d, y el artículo 16, en cuanto que estos exigen que ...

.... el índice ha de ser **representativo del mercado**; ha de representar un mercado sujeto a las fuerzas competitivas de la oferta y la demanda; ha de emplearse un **método que sea sólido y fiable**; y se han de **publicar los datos de cálculo utilizados**.

QUEREMOS LLAMAR ESPECIALMENTE SU ATENCION en el sentido de que dicho borrador excluye del cumplimiento de estas exigencias a los tipos de interés elaborados por los Bancos Centrales, con lo que el tipo de interés IRPH elaborado por el Banco de España, continuaría blindado a los controles previstos a pesar de todas las irregularidades descritas.



Petitions to PETI committee

1. To encourage the corresponding committee to change the new COM/2013/0641 regulation so the reference indexes provided by members of the European System of Central Banks are not excluded [Article 2(2)(a)]
2. To state if the imposition of the IRPH index by a contributor is against Council Directive 93/13/EEC.
3. To reply to the Commission pointing out that it is not correct that the IRPH has been abolished.
4. To reply to the Commission pointing out that there are more than 40 judgments canceling the IRPH, and that some of them are being overturned on appeal because of being an official index.

10

8.- En conclusión, solicitamos de esta Comisión que:

1.- Inste a la comisión correspondiente a que el nuevo reglamento **COM/2013/0641** no excluya tipos de referencia elaborados por bancos centrales [modificando el artículo 2(2)(a)]

2.- Se pronuncie sobre **si la imposición por una entidad contribuidora de este tipo de interés resulta contraria a la Directiva 93/13/CEE, de cláusulas abusivas en los contratos suscritos por consumidores.**

3.- Que responda a la Comisión, señalándole que no es cierto que el IRPH haya sido suprimido.

4.- Y que, además, no hay solo una sino que, en la actualidad, son 40 las sentencias de nulidad, a pesar de que algunas ya están siendo revocadas por el mero hecho de encontrarnos ante un tipo de interés oficial.



Thank you for your attention

The speech and the slideshow are available for download.

Pueden descargar la intervención y la presentación en:

www.irphstop.plazan.net/peti

