

ACUSE DE PRESENTACIÓN EN EL REGISTRO ELECTRÓNICO DEL DEFENSOR DEL PUEBLO

La solicitud presentada ha tenido entrada en el Registro Electrónico del Defensor del Pueblo con los siguientes datos:

DATOS DEL REGISTRO		
NÚMERO DE ENTRADA:	FECHA Y HORA DE PRESENTACIÓN:	DESTINO:
26041431	15/04/2026 15:02	DEFENSOR DEL PUEBLO

DATOS DEL INTERESADO	
NOMBRE Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL:	Nº DE IDENTIFICACIÓN:
ASOCIACION HIPOTECADOS ACTIVOS	G90194374

Junto a la solicitud, escrito o comunicación presentada, el interesado ha aportado los siguientes documentos, todos ellos con su correspondiente resumen electrónico:

- Anexo Buló IRPH consultas BdE - INE.pdf
 - Hash: 2897DDA8C84F338A9BA967EA267DB8298B791C00FB474970B973A7C67CDAFDDD
- Carta al Defensor del Pueblo IRPH buló financiero Asociación V01.pdf
 - Hash: 55922235F639D3B8F1044242CF0533D21F2B22DC3DE86CCAA6B85AFF00A3C717

Las políticas de privacidad y el tratamiento de los datos de carácter personal se realizan conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 y a la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre, de Protección de Datos y Garantía de los Derechos Digitales. Puede ejercer sus derechos de acceso, portabilidad, rectificación, supresión y limitación del tratamiento ante el Defensor del Pueblo en c/ Zurbano 42, 28010 Madrid, así como reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos en www.aepd.es si entiende vulnerados sus derechos.

DATOS RELATIVOS A SU SOLICITUD

IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: ASOCIACION HIPOTECADOS ACTIVOS
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: G90194374
REPRESENTANTE: JOSE MARIA RIVAS DE RODA
NIF: 27909930M
CARGO: PRESIDENTE

DATOS DE LOCALIZACIÓN
Dirección: AVENIDA INNOVACION, 6, 2, 204
Código Postal: 41012
País: ESPAÑA
Teléfono móvil: 635013865
Correo electrónico: asociacionhipotecadosactivos@gmail.com
Medio preferente de notificaciones: Correo electrónico

MOTIVO DE LA SOLICITUD
ABUSOS BANCARIOS, DERECHOS DE CONSUMIDORES Y USUARIOS, TJUE, TS y BANCO DE ESPAÑA. SE APORTA ESCRITO DE DENUNCIA CON INFORMACION JUSTIFICATIVA Y CONCLUYENTE

OTRAS PERSONAS AFECTADAS

Las políticas de privacidad y el tratamiento de los datos de carácter personal se realizan conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 y a la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre, de Protección de Datos y Garantía de los Derechos Digitales. Puede ejercer sus derechos de acceso, portabilidad, rectificación, supresión y limitación del tratamiento ante el Defensor del Pueblo en c/ Zurbano 42, 28010 Madrid, así como reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos en www.aepd.es si entiende vulnerados sus derechos.

A la atención del Defensor del Pueblo

Excmo. Sr. Defensor del Pueblo,

Ante una situación grave de actuación de la administración, le remitimos esta comunicación junto con nuestra solicitud de actuaciones a la mayor brevedad, dada la necesidad urgente de una intervención por parte de la institución que usted dirige.

Después de dieciocho años de litigio (2008-2026) sobre las hipotecas referenciadas al índice IRPH se ha llegado a poner blanco sobre negro la siguiente realidad (Sentencia TJUE 13/07/2023): que dicho índice se elabora mediante una estructura compleja que, en definitiva, hace que en **el valor que se publica mensualmente esté dilatado** por el efecto de las comisiones.

En consecuencia con este hecho, una dilatación indebida del índice, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sentencias TJUE 13/07/2023 y 12/12/2024) aclararon que el contrato debía incluir el **descuento correspondiente para contrarrestar la dilatación** (es decir, un diferencial negativo), según la indicaba la Circular 5/94 del Banco de España.

Sin embargo, según acreditamos documentalmente, todo indica que personas concretas del **Banco de España han creado y difundido un bulo financiero** que ha servido para esquivar la doctrina europea de protección de los consumidores, frustrando reclamaciones legítimas de importes significativos, que han conllevado en muchos casos la pérdida de la vivienda habitual.

Tenemos la sospecha que nos encontramos ante un caso muy grave de corrupción en el seno de la administración española, con miles de familias afectadas, y no sólo de ciudadanos españoles sino de gran número de extranjeros comunitarios (lo que puede reforzar la imposición de sanciones al estado español). Ante el millón de perjudicados por el IRPH, por otro lado, tenemos a un grupo reducido de empleados públicos del Banco de España que, posiblemente, hayan obtenido una prebenda por el hecho de salvar a la banca de pagar los 44.000 millones de euros que conlleva el IRPH. No tiene lógica alguna, como se podrá leer en la documentación adjunta, la secuencia de documentos que el Banco de España ha emitido sobre este asunto, contradiciendo a última hora resoluciones consolidadas favorables al consumidor.

Por tal motivo, solicitamos de manera urgente que el Defensor del Pueblo analice la exposición de hechos que remitimos y atienda las peticiones que formulamos en el informe anexo, dada la gravedad de lo que denunciemos. Asimismo, dada la complejidad técnica, solicitamos una reunión urgente para explicar los aspectos esenciales del tema.

Atentamente,

27909930M Firmado digitalmente por:
27909930M JOSE MARIA
RIVAS (R: G90194374)
JOSE MARIA ND: CN = 27909930M JOSE
MARIA RIVAS (R:
RIVAS (R: G90194374) C = ES O =
ASOCIACION
G90194374) HIPOTECADOS ACTIVOS
Fecha: 2026.04.15 13:47:35 +
01'00'

José María Rivas de Roda
Presidente de la Asociación de Hipotecados Activos (AHA)
Registro Nacional de Asociaciones, nº 608270

AHA fue creada el 23 de diciembre de 2014 y ha defendido, en sede judicial, a varios centenares de afectados por abuso bancario hasta el momento

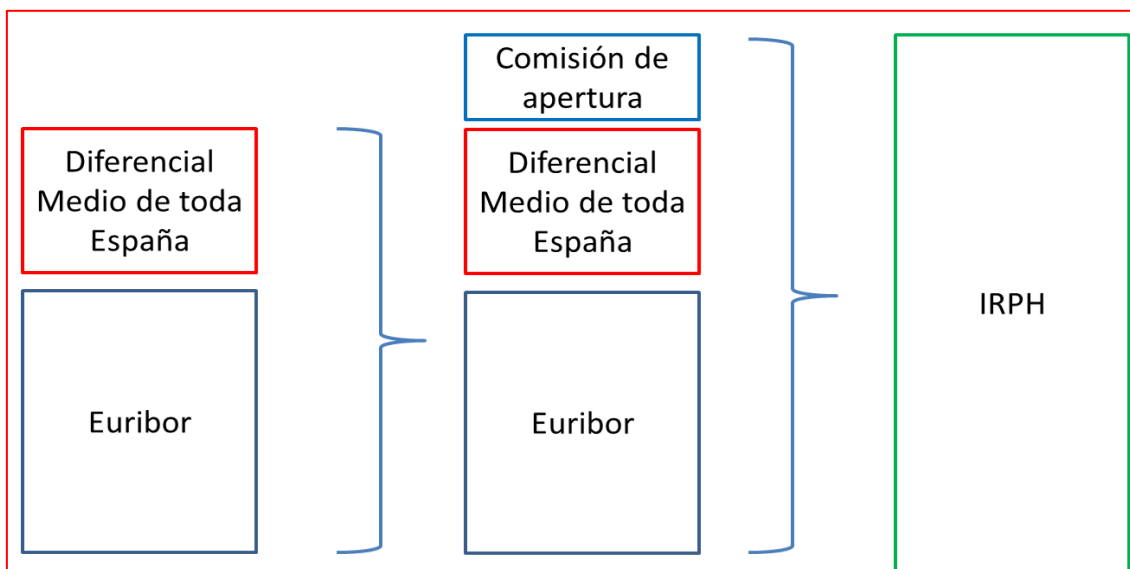
Dossier sobre posible corrupción en el Banco de España

Informe para el Defensor del Pueblo

Madrid, 15 de abril de 2026

1. Resultado del litigio IRPH en el Tribunal de Justicia de la Unión Europea

Para que se entiendan las sentencias del TJUE sobre la dilatación del IRPH es suficiente considerar la siguiente figura¹:



Es decir:

- Si por ejemplo el Euribor vale 3,5% y el diferencial medio de toda España en aquel mes es 1%, entonces aparentemente el IRPH sería 4,5%.
- Sin embargo, debido al efecto de las comisiones, el IRPH en realidad valdrá alrededor de 4,7%.

Por tanto, el TJUE sentencia en definitiva que se ha que aplicar el contenido de la Circular 5/94 (que ya advierte de la necesidad de este descuento en el IRPH) en sentido imperativo (normativo):

*“...para apreciar la transparencia y el carácter eventualmente abusivo de una cláusula de un contrato de préstamo hipotecario a tipo de interés variable que designa, como índice de referencia para la revisión periódica del tipo de interés aplicable a ese préstamo, un índice establecido por una circular que fue publicada oficialmente y al que se aplica un incremento, es pertinente el contenido de la información incluida en otra circular de la que **se desprende la necesidad de aplicar a ese índice, dado su modo de cálculo, un diferencial negativo** a fin de igualar dicho tipo de interés con el tipo de interés del mercado.” (apartado nº 49)*

¹ Esquema a efectos didácticos, idea simplificada de la estructura IRPH

2. Obviedad financiera y jurídica de la necesidad del diferencial negativo (descuento a la dilatación del IRPH)

Las sentencias del TJUE son de una aplastante lógica financiera, dado que se produce una doble retribución si no se descuenta el factor “Comisión de Apertura” del IRPH. Es decir, vemos lo que paga un cliente IRPH:

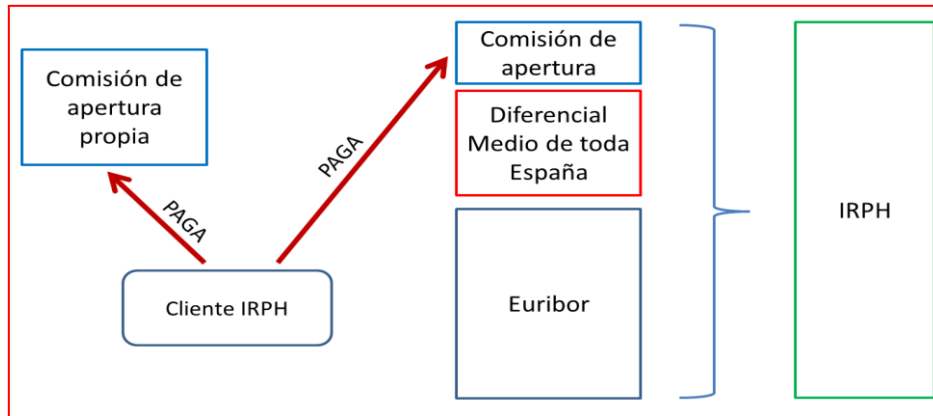


Ilustración 1 Pagos de apertura que realiza el cliente IRPH

Esto sucede en la contratación de una hipoteca IRPH:

- En primer lugar, el cliente paga la *Comisión de apertura propia*, es decir, la comisión de apertura de su contrato. Hasta aquí todo parece correcto: un servicio (la apertura) se realiza una vez y se cobra una vez.
- En segundo lugar, después de la primera revisión y durante toda la vida del contrato, el cliente IRPH, **cada mes**, paga un incremento indebido del IRPH debido a las comisiones de apertura de los demás contratos (todos los de España, no solo los IRPH) que ha realizado la entidad aquel mes.

Es decir, **la Comisión de apertura de todos los contratos genera a especie de “derechos de autor” que se cobra como un porcentaje de más en el valor del IRPH.**

Este cobro de cantidades extra, por un servicio prestado una sola vez (y cobrado varias), es lo que detecta la Circular 5/94 y, por tanto, establece que hay que restar esta aportación de la comisión de apertura.

3. Anomalía documental del Banco de España

No creemos que en ningún otro caso se dé una anomalía documental tan grave como en el presente, dado el rastro administrativo de estos últimos 30 años.

1994 y 2017: El Banco de España sostiene que hay que aplicar el diferencial negativo (es decir, rebajar el valor del IRPH al revisar el tipo de interés)

Esta corrección a la baja (diferencial negativo) consta en:

- La documentación en haber del Banco de España relativa a la elaboración de la Circular 5794
- Respuesta del Gobierno (supuestamente consultando al Banco de España) a pregunta parlamentaria en fecha 11/04/2017

Por tanto, en 1994 y en 2017 el Banco de España tiene claro que hay que aplicar un diferencial negativo en el contrato IRPH para evitar, precisamente, lo que se ha señalado: que un servicio bancario (apertura de un contrato) no puede generar derechos de autor.

2022: El Banco de España duda pero indica que hay que atenerse a lo que resuelva el TJUE sobre la rebaja del IRPH

Una vez que el litigio llegó al Tribunal de Justicia de la Unión Europea, previa campaña de desprestigio en el ámbito judicial acerca de la jueza que había formulado las preguntas sobre el IRPH, el Banco de España de repente tiene dudas.

En respuesta al requerimiento de la Dirección General de Consumo de las Islas Baleares, el Banco de España respondió en fecha 2/12/2022 que:

“Con carácter previo, cabe precisar que el párrafo de la Memoria de Reclamaciones del Banco de España relativo a una cuestión prejudicial presentada por un Juzgado de Palma de Mallorca al que Ustedes se refieren, se limita a recoger, con alcance puramente descriptivo, los términos en que dicha cuestión ha sido formulada, sin que el mismo suponga un juicio por parte de esta Institución sobre dicha cuestión, que tendrá que ser en su caso resuelta por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea”

2024 El Banco de España dice que el diferencial negativo es una “explicación” de unas supuestas comparaciones y, por tanto, no es una rebaja que deba hacerse

El Gobierno en fecha 1/02/2024 sostiene que el diferencial negativo en el IRPH no se aplica a la operación en sí, sino a una hipotética comparación (que el Gobierno no especifica):

“Conforme a lo anterior y teniendo en consideración la definición legal del IRPH, el fragmento del preámbulo de la Circular 5/1994 a que hace referencia la pregunta formulada al Gobierno pretendía únicamente poner de manifiesto, con un ánimo meramente explicativo, la circunstancia objetiva de que esa configuración legal del índice lo convierte, en la práctica, en una tasa anual equivalente (“TAE”), para cuyo cálculo se tienen en cuenta determinados gastos y comisiones aplicados por las entidades de crédito como contraprestación por el crédito recibido o los servicios inherentes al mismo.

De esta forma, y eso es lo que hay que entender que se pretendía explicar en el citado fragmento, si se quisiese comparar el IRPH con otros tipos de interés disponibles que no estén configurados como una TAE (por ejemplo, el Euríbor), sería necesario descontar del IRPH el efecto de las comisiones y gastos que se han tenido en cuenta para su cálculo, para lo que debería aplicarse ese “diferencial negativo” a que hace referencia el preámbulo y para lo que, “a título orientativo”, la Circular 5/1994 aporta en su anexo IX una tabla de diferenciales para las operaciones más frecuentes”

2026: El Banco de España no puede responder a los requerimientos sobre el bulo que ha creado porque dichos estudios y procedimientos estadísticos no existen

Los procedimientos de tratamiento de datos del Banco de España están regulados normativamente, es decir, se amparan en resoluciones anteriores que los sustentan. Por tanto, al ser preguntado sobre estos supuestos procedimientos donde se aplica el diferencial negativo, el Banco de España no puede responder porque no existen.

Por otro lado, la elaboración del IRPH se detalla en la Circular 5/94 y en ningún momento se indica que se aplique el diferencial negativo, tal como exponen las sentencias de la Audiencia de Barcelona y Baleares. Preguntado sobre la falsedad financiera del fragmento técnico incluido en dichas sentencias, el Banco de España no responde.

4. 2025: Consecuencias del bulo financiero creado por el Banco de España

Las audiencias de Baleares y de Barcelona, y posteriormente el Tribunal Supremo, tomaron la interpretación que les ofreció el Banco de España de la Circular 5/94 para vaciar de contenido las sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Tanto es así que se introdujeron en estas sentencias (audiencias y TS) los siguientes párrafos que son **un bulo financiero**:

*“La sección transversal de la Audiencia Provincial de Barcelona que conoce de los recursos de este juzgado, al hilo de la citada sentencia se ha pronunciado (Sección 16, sentencia del 23 de octubre de 2023) en los siguientes términos: Pues bien, la Circular 5/1994 no impone ni advierte a las entidades financieras que opten por ofrecer préstamos referenciados a IRPH de la necesidad de compensar con diferenciales negativos la forma de calcular los tipos de interés. **El párrafo citado del mencionado preámbulo se refiere a la forma de calcular la TAE ("Para igualar la TAE") de dichas operaciones para comunicarlos al Banco de España.** Basta con acudir al anexo IX, que, de forma orientativa, incluye una tabla de diferenciales para los tipos, comisiones y frecuencia de las cuotas, más usuales en la actualidad, diferencial que se refiere a la forma de calcular la TAE.” (AUTO Nº 249/2025)*

“Debe tenerse en cuenta, además, que lo que establecía la Circular 5/1994 no era que cuando se empleaban los índices IRPH no fuera posible establecer sobre ellos un diferencial positivo y fuera obligatorio un diferencial negativo, ya que se trata de dos conceptos distintos: este último iría destinado a asegurar el efectivo conocimiento del interés medio del mercado, al restar de la TAE el coste de las comisiones, mientras que el diferencial positivo es el margen con el que se incrementa el índice de referencia para determinar la remuneración del préstamo.

La mención al diferencial negativo desapareció en las normas posteriores. Ni la Orden EHA/2899/2011, ni la Circular BdeE 5/2012, ni la disposición adicional 15ª de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre contienen referencia alguna al respecto. Tampoco hay constancia de que el Banco de España controlara ese diferencial negativo en su labor de supervisión de los tipos efectivos de interés de los préstamos hipotecarios, en el sentido de exigir a las entidades bancarias que los préstamos referenciados al IRPH fueran acompañados de un diferencial negativo y no positivo, como se hacía en la práctica, sin perjuicio de la ponderación que realizara del Anexo IX en las indicaciones de los datos estadísticos que debían facilitar las entidades bancarias, así como en el tratamiento, en la elaboración y en la publicación de los mismos.” (Tribunal Supremo, Sentencia núm. 1590/2025)

Son absolutamente falsas, financieramente, las afirmaciones subrayadas. Dicha falsedad queda corroborada por las explicaciones (y la ausencia de las mismas) que ha dado el Banco de España en 2026.

5. 2026: Huida administrativa del Banco de España

Así las cosas, diferentes clientes requirieron al Banco de España que, en coherencia con sus pronunciamientos, detallara estos supuestos estudios o tratamientos estadísticos que se realizan con el diferencial negativo.

El Banco de España:

- a) Se negó a detallar ningún procedimiento donde se aplicara el diferencial negativo
- b) Sostuvo en su respuesta que la interpretación no imperativa del diferencial negativo era una aclaración del Tribunal Supremo al contenido de la Circular 5/94

Se preguntó, por segunda vez, mediante una cuestión clara, directa y determinada:

“Según se describe en la Circular 5/94 las entidades calculan sus medias ponderadas de TAEs y remiten el I_{ca} (o I_b o I_c según corresponda) al Banco de España. Entonces, el Banco de España hace la media simple y calcula los tipos de referencia IRPH.

¿En qué momento de este procedimiento se aplica una corrección a la baja de los datos aplicando la fórmula de corrección que sale en el Anexo IX de la Circular 5/94?”

Pregunta a la que el Banco de España se negó a dar respuesta.

Para más seguridad, los clientes preguntaron al Instituto Nacional de Estadística sobre estos supuestos cálculos, tratamientos estadísticos o comparaciones que se realizaban con el diferencial negativo.

El INE tardó 24 horas en responder que no realizaba ningún tratamiento de datos relativo a los índices IRPH.

6. Conclusión: un caso de corrupción de 44.000 millones de euros

Resumen de los hechos

La secuencia de hechos, resumida, es la siguiente:

- a) El IRPH es un índice complejo, cuya abusividad es difícil de demostrar pero puede observarse experimentalmente (o con una profundización para entender su estructura)
- b) Dentro de esta dificultad jurídica (demostrar la abusividad) los afectados, la administración de consumo (Informe de la Dirección Gral. de Consumo de Baleares, que se envía al TJUE) y los abogados encuentran un punto débil, un argumento indiscutible.
- c) El TJUE valida dicho argumento en sendas sentencias (2023 y 2024), dando aparentemente fin a un litigio que se remonta a 2008.
- d) Este argumento es la necesidad de contratación con descuento porque, de lo contrario, la banca estaría cobrando dos veces por un servicio prestado una vez (de hecho la sentencia 2023 el TJUE alerta de la doble retribución).
- e) El Banco de España, desde 1993 (momento en que se crea el índice IRPH) hasta 2017 siempre ha dado por sentado este descuento (aunque nunca ha controlado que se haya hecho en la práctica).
- f) En vistas del pronunciamiento del TJUE (2022) el Banco de España tiene dudas sobre su posición histórica (y coherente con las matemáticas financieras).
- g) Después del pronunciamiento del TJUE (2023) alguien en el Banco de España encuentra la “solución” financiero-jurídica que ahorrará al sector financiero la devolución de las cantidades reclamadas y llevará al desahucio a miles de familias: el bulo de unos hipotéticos estudios.
- h) El Tribunal Supremo y las Audiencias se abonan, sin siquiera consultar al TJUE, al bulo inventado por el Banco de España.
- i) Los afectados requieren al Banco de España que aporte dichos supuestos estudios. No hace falta darle vueltas: no existen. El Banco de España se niega a responder a los requerimientos de los afectados.
- j) Puesto entre la espada y la pared, el Banco de España “tira la piedra y esconde la mano” al decir que, en realidad, el bulo financiero que esta persona de dicho organismo público ha creado no surgió de su seno, sino que es una aclaración del Tribunal Supremo.

En estos momentos, mientras las familias sufren las consecuencias de unos préstamos de intereses leoninos, una persona o un grupo de ellas, empleados o cargos del Banco de España, esperan (o han recibido ya) su recompensa. Han ahorrado 44.000 millones de euros mediante la creación de un bulo financiero.

El Banco de España ha promovido la competencia desleal

Existieron algunas entidades que sí aplicaron el descuento obligatorio en los contratos IRPH. Una de ellas fue la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja. En los contratos de esta entidad podemos observar cómo se aplica el descuento (diferencial negativo) en la cláusula de la revisión de intereses.

Lejos de perseguir la mala práctica del resto de entidades (algunas sí incluían el diferencial negativo, luego introdujeron un diferencial de 0 y, finalmente, un diferencial positivo) el Banco de España nunca revisó el cumplimiento de la Circular 5/94, según su propio criterio manifestado hasta el año 2017 y permitió, por tanto, la competencia en ventaja de las entidades que infringían la referida circular.

El Banco de España probablemente esté envuelto en un caso grave de corrupción

Nos encontramos ante un caso de desacatado disimulado a una Sentencia del TJUE por parte del Tribunal Supremo o bien de ignorancia inducida sobre este tribunal por parte del Banco de España.

En ambas situaciones, la consecuencia es doble:

- a) Desahucio de miles de familias que no han podido pagar los elevados intereses de los préstamos IRPH
- b) Afectación severa a la economía de la clase media española y a cualquier plan de vivienda que quiera llevar a cabo el gobierno de la nación

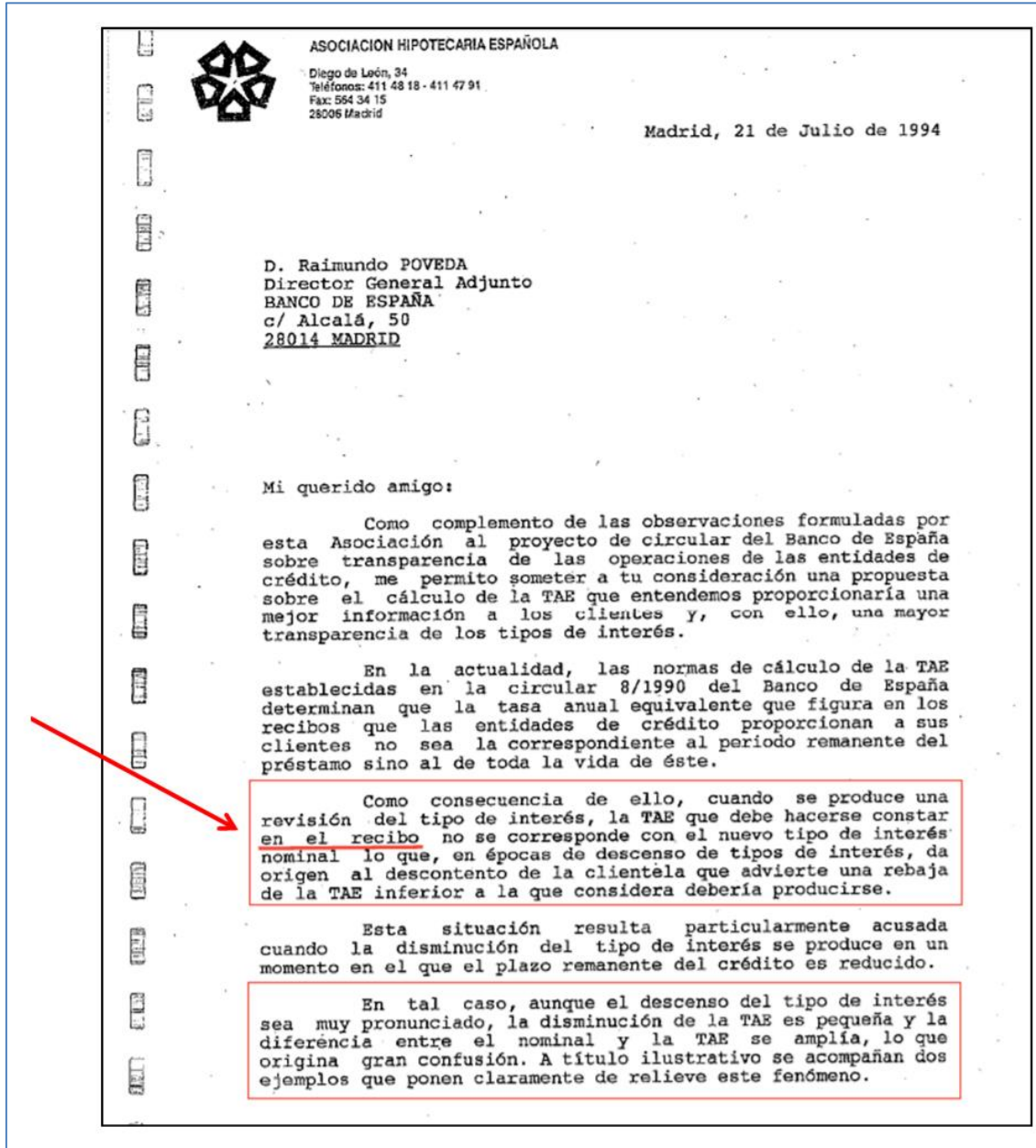
7. Petición al Defensor del Pueblo

Se solicita al Defensor del Pueblo:

- Plantear un recurso de inconstitucionalidad a las Sentencias del Tribunal Supremo o bien sumarse al recurso si los abogados de los afectados lo presentan.
- Requerir al Banco de España para que explique cómo es posible que la documentación original de la Circular 5/94 deje claro que hace falta un descuento (diferencial negativo) y el organismo se haya pronunciado en sentido contrario.
- Requerir al Banco de España para que explique cómo puede ser que en 2022 sostenga que hay que atenerse a la decisión del TJUE y en 2024 sostenga la tesis contraria.
- **Requerir al Banco de España para que señale a la persona o grupo de personas responsables de haber creado el bulo financiero de los estudios.**
- Requerir al Ministerio de Justicia para que resuelva un problema de desacato disimulado a dos sentencias claves y fundamentales de defensa de los consumidores por parte del TJUE.
- Dado que muchos extranjeros comunitarios están afectados por el IRPH, requerir a la Comisión Europea para que se cumplan las Sentencias del TJUE en España.

Documentos Anexos

Documentación de la elaboración de la Circular 4/94, carta de la AHE al Banco de España (21/07/1994)



En esta comunicación, para que no haya dudas donde se aplica el descuento (diferencial negativo), la Asociación Hipotecaria Española habla del **recibo** mensual que se envía al cliente:

*“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 los tipos de interés, da origen al **descontento de la clientela** que advierte una rebaja de la TAE inferior a la que considera debería producirse.*

Respuesta del Gobierno (supuestamente consultando al Banco de España) a pregunta parlamentaria en fecha 11/04/2017



RESPUESTA DEL GOBIERNO

(184) PREGUNTA ESCRITA CONGRESO

184/11374

11/04/2017

30008

AUTOR/A: CAPELLA I FARRÉ, Ester (GER)

RESPUESTA:

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

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

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

En respuesta a la pregunta parlamentaria, el Gobierno de España responde que:

“los tipos de interés aplicables a los servicios bancarios, en operaciones tanto de depósitos como de crédito o préstamo, serán los que se fijen libremente entre las entidades de crédito que los prestan y los clientes, cualquiera que sea la modalidad y plazo de la operación»”

Pero, a reglón seguido, añade la excepción para los contratos IRPH:

“Por otro lado, la Circular 5/1994, de 22 de julio, a entidades de crédito, sobre modificación de la Circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, recogía en su exposición de motivos que «los tipos de referencia escogidos son, en último análisis, Tasas Anuales Equivalentes. Los tipos medios de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda libre de los bancos y del conjunto de entidades, lo son de forma rigurosa,

pues incorporan además el efecto de las comisiones. Por tanto, su simple utilización directa como tipos contractuales implicaría situar la Tasa Anual Equivalente (TAE) de la operación hipotecaria por encima del tipo practicado por el mercado. Para igualar la TAE de esta última con la del mercado sería necesario aplicar un diferencial negativo, cuyo valor variaría según las comisiones de la operación y la frecuencia de las cuotas. A título orientativo, la Circular adjunta (Anexo IX) una tabla de diferenciales para los tipos, comisiones y frecuencia de las cuotas, más usuales en la actualidad.”

Las preguntas parlamentarias normalmente las deriva el Gobierno a los organismos competentes. Estos elaboran la respuesta y dicha respuesta se remite de nuevo al Gobierno. Entonces el Gobierno redacta la respuesta parlamentaria. Es de entender, por tanto, que el Banco de España fue quién respondió de esta manera en 2017.

Respuesta al requerimiento de la Dirección General de Consumo de las Islas Baleares (el Banco de España respondió en fecha 2/12/2022)

BANCODE **ESPAÑA**
Eurosistema

Departamento de Información Financiera y
CIR

Carmen García Panadés
Directora del Departamento

Sr. Fèlix Alonso Cantorné
Director General de Consumo
Govern de les Illes Balears
Carrer de Jesús, 38-A
07010 - Palma

Madrid, 2 de diciembre de 2022

Estimado Sr. Alonso Cantorné:

Nos referimos a su escrito de 26 de septiembre de 2022, registrado de entrada en el Banco de España el 29 de septiembre, por el que, en relación con ciertas denuncias que habrían sido recibidas en esa Dirección General de Consumo del Govern de les Illes Balears *“relativas al hecho de que, si no se aplica [al índice IRPH] un diferencial negativo como sí se hizo con los empleados de banca, sus familiares y la Administración pública, puede resultar que se contrató un sobreprecio”*; solicitan a esta Institución *“un listado anonimizado histórico en el que consten la fecha y el diferencial aplicado en préstamos IRPH en las Illes Balears”*.

Con carácter previo, cabe precisar que el párrafo de la Memoria de Reclamaciones del Banco de España relativo a una cuestión prejudicial presentada por un Juzgado de Palma de Mallorca al que Ustedes se refieren, se limita a recoger, con alcance puramente descriptivo, los términos en que dicha cuestión ha sido formulada, sin que el mismo suponga un juicio por parte de esta Institución sobre dicha cuestión, que tendrá que ser en su caso resuelta por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

En cualquier caso, conviene tener en cuenta que, con independencia de la interpretación que pueda realizarse de la mención a la aplicación de un diferencial negativo en los contratos referenciados al índice IRPH a que se refieren Ustedes, dicha mención se encontraba en el preámbulo de la Circular 5/1994¹ del Banco de España, y que, como es sabido, los preámbulos de una norma no pueden imponer obligaciones normativas.

Aclarado lo anterior, y en relación con su petición, es de especial relevancia tener en cuenta que la información sobre los tipos de interés de los préstamos se incorporó a la

El TJUE corrige al Banco de España sobre la obligación normativa, entre otras cosas, porque el preámbulo remite a un anexo que sí forma parte de la Circular, cosa que el Banco de España omite en su respuesta.

Respuesta del Gobierno (supuestamente consultando al Banco de España) a pregunta parlamentaria en fecha 11/04/2017



RESPUESTA DEL GOBIERNO

(184) PREGUNTA ESCRITA CONGRESO

184/3647

01/02/2024

10211

AUTOR/A: ALONSO CANTORNÉ, Félix (GSumar)

RESPUESTA:

En relación con la pregunta de referencia, cabe informar a Su Señoría que el fragmento de la Circular 5/1994¹ del Banco de España, se refiere al índice “IRPH”, definido actualmente como el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España, y que es uno de los tipos de interés oficiales que las entidades pueden utilizar, libremente, en la comercialización de préstamos con garantía hipotecaria.

Al respecto, y como premisa de partida, debe tenerse en consideración que en el ordenamiento jurídico rige el principio de libre fijación por las partes del tipo de interés (por lo tanto, del precio) de los préstamos². Además, en caso de préstamos hipotecarios a tipo de interés variable, las partes pueden pactar que al índice de referencia (como lo sería el IRPH) se añada, en su caso, un diferencial, que también será el que libremente acuerden³.

Conforme a lo anterior y teniendo en consideración la definición legal del IRPH⁴, el fragmento del preámbulo de la Circular 5/1994 a que hace referencia la pregunta formulada al Gobierno pretendía únicamente poner de manifiesto, con un ánimo meramente explicativo, la circunstancia objetiva de que esa configuración legal del índice lo convierte, en la práctica, en una tasa anual equivalente (“TAE”), para cuyo cálculo se tienen en cuenta determinados gastos y comisiones aplicados por las

Escritos de afectados al Banco de España y al INE

Se ponen a disposición del Defensor del Pueblo los siguientes escritos:

- Consulta al Instituto Nacional de Estadística de fecha 9/02/2026
- Respuesta a consulta del Instituto Nacional de Estadística de fecha 10/02/2026
- Segunda Respuesta a consulta del Instituto Nacional de Estadística de fecha 13/02/2026
- Consulta al Banco de España de fecha 11/02/2026
- Respuesta a consulta del Banco de España, Referencia C-202600367, de fecha 3/03/2026
- Consulta al Banco de España de fecha 3/03/2026
- Respuesta a consulta del Banco de España, Referencia C-202600625, de fecha 3/03/2026

AL INE- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA:

Yo, , con DNI , habiendo firmado un préstamo referenciado al IRPH, por medio del presente escrito formulo consulta al **INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA** sobre una cuestión relativa al **diferencial negativo** expuesto en la **Circular 4/94 de 22 de julio**, a entidades de crédito, sobre modificación de la circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, del Banco de España, publicada en el BOE del 03/08/1994.

Según la Audiencia de Barcelona, en reiteradas sentencias, este “diferencial negativo” no debe aplicarse al contrato en sí, sino al procedimiento de cálculo que las entidades utilizan para calcular la TAE que comunican al Banco de España (a efectos de elaborar los índices de referencia IRPH y otros):

“La sección transversal de la Audiencia Provincial de Barcelona que conoce de los recursos de este juzgado, al hilo de la citada sentencia se ha pronunciado (Sección 16, sentencia del 23 de octubre de 2023) en los siguientes términos: Pues bien, la Circular 5/1994 no impone ni advierte a las entidades financieras que opten por ofrecer préstamos referenciados a IRPH de la necesidad de compensar con diferenciales negativos la forma de calcular los tipos de interés. El párrafo citado del mencionado preámbulo se refiere a la forma de calcular la TAE ("Para igualar la TAE") de dichas operaciones para comunicarlos al Banco de España. Basta con acudir al anexo IX, que, de forma orientativa, incluye una tabla de diferenciales para los tipos, comisiones y frecuencia de las cuotas, más usuales en la actualidad, diferencial que se refiere a la forma de calcular la TAE.” (AUTO N° 249/2025)

En segundo lugar, el Tribunal Supremo ha explicado que, igualmente, este “diferencial negativo” no debe aplicarse al contrato en sí, sino a una ponderación que se realiza al tratar los datos estadísticos que las entidades remitían al Banco de España (y, posiblemente, a otros organismos como el INE):

“La mención al diferencial negativo desapareció en las normas posteriores. Ni la Orden EHA/2899/2011, ni la Circular BdeE 5/2012, ni la disposición adicional 15ª de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre contienen referencia alguna al respecto. Tampoco hay constancia de que el Banco de España controlara ese diferencial negativo en su labor de supervisión de los tipos efectivos de interés de los préstamos hipotecarios, en el sentido de exigir a las entidades bancarias que los préstamos referenciados al IRPH fueran acompañados de un diferencial negativo y no positivo, como se hacía en la práctica, sin perjuicio de la ponderación que realizara del Anexo IX en las indicaciones de los datos estadísticos que debían facilitar las entidades bancarias, así como en el tratamiento, en la elaboración y en la publicación de los mismos.” (Sentencia núm. 1590/2025)

Pues bien, el motivo de mi consulta es que el INE- Instituto Nacional de Estadística, me informe de los procedimientos de cálculo concretos (que entiendo que están

recogidos normativamente) en los que sí se aplica la corrección que aparece en el Anexo de la Circular 5/94 (fórmula del diferencial negativo que consta en el Anexo IX).

Por tanto, en relación a los procedimientos de cálculo que incorporan esta corrección del diferencial negativo, solicito:

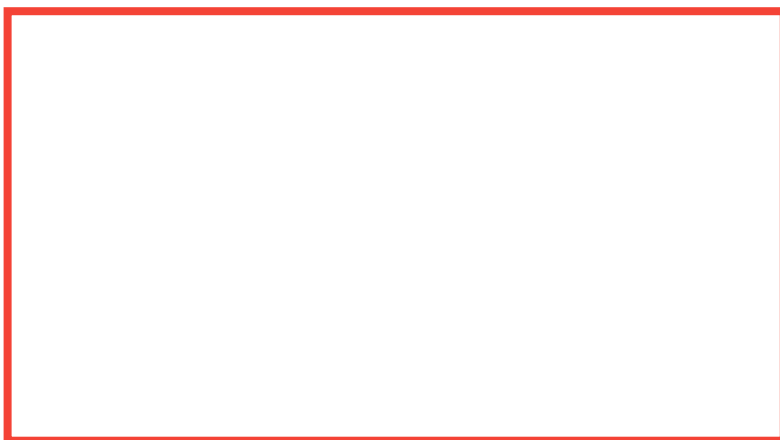
- Una lista con la denominación de dichos procedimientos.
- La periodicidad y finalidad de los referidos procedimientos.
- La razón por la cual se debía realizar la corrección publicada en la Circular 5/94 en cada procedimiento concreto

Caso de que no exista ningún procedimiento donde se aplique la corrección que aparece en el Anexo de la Circular 5/94, solicito que se me indique explícitamente.

La presente solicitud no tiene por objeto datos personales ni información individualizada de clientes o entidades concretas, sino exclusivamente información de carácter institucional y metodológico.

En Sevilla a nueve de febrero de 2026

Atentamente,





Gabinete de la Presidencia

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA



En Madrid, 10 de febrero de 2026

Estimado Sr.



Tomamos nota de su comunicación, si bien siento comunicarle que el INE no tiene competencias en el tema al que se refiere en su escrito, ya que el Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios esta supervisado por el Banco de España.

Un cordial saludo,


El Director del Gabinete,
Fdo.: Miguel Á. De Castro Puente



INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

Subdirección General
de Difusión y Comunicación



Estimado Sr. 

Recibida su solicitud en la Subdirección General de Difusión y Comunicación, y tras la consulta a la Subdirección General de Estadísticas Coyunturales, cuyas funciones están establecidas en Artículo 9.1 del Estatuto del Organismo Autónomo Instituto Nacional de Estadística (Real Decreto 803/2022, de 4 de octubre):

- g) Las estadísticas e indicadores coyunturales de actividad de las empresas.
- h) Las estadísticas de precios, tanto de consumo como de los distintos sectores económicos.
- i) Las estadísticas de paridades de poder adquisitivo.
- j) Las estadísticas financieras y de sociedades mercantiles.

Se determina que el Instituto Nacional de Estadística no tiene competencias ni tratamiento sobre el Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH).

Firmado digitalmente en Madrid por
la Subdirectora General de Difusión y Comunicación

María Santana Álvarez

Avda. Manoteras, 52
28050-MADRID ESPAÑA
TELÉF.915839483 – FAX -915839086

G-01



FIRMANTE(1) : MARIA SANTANA ALVAREZ | FECHA : 13/02/2026 10:18 | Sin acción específica | Sello de Tiempo: 13/02/2026 10:18



INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original

A la atención del Banco de España:

Yo, , habiendo firmado un préstamo referenciado al IRPH, por medio del presente escrito formulo consulta al Banco de España sobre una cuestión relativa al diferencial negativo expuesto en la Circular 4/94.

Según la Audiencia de Barcelona, en reiteradas sentencias, este “diferencial negativo” no debe aplicarse al contrato en sí, sino al procedimiento de cálculo que las entidades utilizan para calcular la TAE que comunican al Banco de España (a efectos de elaborar los índices de referencia IRPH y otros):

“La sección transversal de la Audiencia Provincial de Barcelona que conoce de los recursos de este juzgado, al hilo de la citada sentencia se ha pronunciado (Sección 16, sentencia del 23 de octubre de 2023) en los siguientes términos: Pues bien, la Circular 5/1994 no impone ni advierte a las entidades financieras que opten por ofrecer préstamos referenciados a IRPH de la necesidad de compensar con diferenciales negativos la forma de calcular los tipos de interés. El párrafo citado del mencionado preámbulo se refiere a la forma de calcular la TAE ("Para igualar la TAE") de dichas operaciones para comunicarlos al Banco de España. Basta con acudir al anexo IX, que, de forma orientativa, incluye una tabla de diferenciales para los tipos, comisiones y frecuencia de las cuotas, más usuales en la actualidad, diferencial que se refiere a la forma de calcular la TAE.” (AUTO N° 249/2025)

En segundo lugar, el Tribunal Supremo ha explicado que, igualmente, este “diferencial negativo” no debe aplicarse al contrato en sí, sino a una ponderación que se realiza al tratar los datos estadísticos que las entidades remitían al Banco de España (y, posiblemente, a otros organismos como el INE):

“La mención al diferencial negativo desapareció en las normas posteriores. Ni la Orden EHA/2899/2011, ni la Circular BdeE 5/2012, ni la disposición adicional 15ª de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre contienen referencia alguna al respecto. Tampoco hay constancia de que el Banco de España controlara ese diferencial negativo en su labor de supervisión de los tipos efectivos de interés de los préstamos hipotecarios, en el sentido de exigir a las entidades bancarias que los préstamos referenciados al IRPH fueran acompañados de un diferencial negativo y no positivo, como se hacía en la práctica, sin perjuicio de la ponderación que realizara del Anexo IX en las indicaciones de los datos estadísticos que debían facilitar las entidades bancarias, así como en el tratamiento, en la elaboración y en la publicación de los mismos.” (Sentencia núm. 1590/2025)

Pues bien, el motivo de mi consulta es que el Banco de España me informe de los procedimientos de cálculo concretos (que entiendo que están recogidos normativamente) en los que sí se aplica la corrección que aparece en el Anexo de la Circular 5/94 (fórmula del diferencial negativo que consta en el Anexo IX).

Por tanto, en relación a los procedimientos de cálculo que incorporan esta corrección del diferencial negativo, solicito:

- Una lista con la denominación de dichos procedimientos.
- La periodicidad y finalidad de los referidos procedimientos.
- La razón por la cual se debía realizar la corrección publicada en la Circular 5/94 en cada procedimiento concreto

Caso de que no exista ningún procedimiento donde se aplique la corrección que aparece en el Anexo de la Circular 5/94, solicito que se me indique explícitamente.

La presente solicitud no tiene por objeto datos personales ni información individualizada de clientes o entidades concretas, sino exclusivamente información de carácter institucional y metodológico.

Atentamente,



Acuse de recibo por parte del BdE: 11/02/2026

RESTRINGIDO



Ref.Expediente: C-202600367

Madrid, 3 de marzo de 2026

En contestación a su consulta del día 11 de febrero de 2026, le informamos de que la finalidad de este canal es atender dudas y consultas relativas a cuestiones de interés general sobre los derechos de los usuarios de servicios financieros en materia de transparencia y buenas prácticas bancarias.

Sentado lo anterior, cúmplenos indicarle que la [Circular 5/1994, de 22 de julio](#), a entidades de crédito, sobre modificación de la circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, define el IRPH como el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para la adquisición de vivienda libre concedidos por las entidades de crédito en España, y que es uno de los tipos de interés oficiales que las entidades pueden utilizar, libremente, en la comercialización de préstamos con garantía hipotecaria.

Conforme a lo anterior, y teniendo en consideración dicha definición legal del IRPH, el preámbulo de la citada Circular 5/1994 pone de manifiesto, con un ánimo meramente explicativo, la circunstancia objetiva de que esa configuración legal del índice lo convierte, en la práctica, en una tasa anual equivalente (TAE), para cuyo cálculo se tienen en cuenta determinados gastos y comisiones aplicados por las entidades de crédito como contraprestación por el crédito recibido o los servicios inherentes al mismo.

En este sentido, respecto al “diferencial negativo” al que se alude en el preámbulo de la Circular, el Tribunal Supremo, en su sentencia 1590/2025, del pasado 11 de noviembre (apartado 7 de su Fundamento Jurídico 2º), ha aclarado que:

“Debe tenerse en cuenta, además, que lo que establecía la Circular 5/1994 no era que cuando se empleaban los índices IRPH no fuera posible establecer sobre ellos un diferencial positivo y fuera obligatorio un diferencial negativo, ya que se trata de dos conceptos distintos: este último iría destinado a asegurar el efectivo conocimiento del interés medio del mercado, al restar de la TAE el coste de las comisiones, mientras que el diferencial positivo es el margen con el que se incrementa el índice de referencia para determinar la remuneración del préstamo.”

Por último, interesa destacar que, desde el [Portal del Cliente Bancario](#), se explican cuáles son los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario, al tiempo que se pone a disposición del público una [nota divulgativa](#) sobre sus características básicas, en particular para el IRPH, con detalle de su definición y forma de cálculo, administración por

el Banco de España, contribuidores supervisados, difusión, política de transparencia y procedimiento de reclamaciones.

Gracias por utilizar nuestro servicio de consultas.

Le informamos de que los datos personales facilitados son objeto de tratamiento por el Banco de España con la finalidad de realizar el trámite solicitado. Puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, oposición y supresión, así como los demás derechos que se indican en la [Política de Privacidad](#) disponible en www.bde.es, acreditando su identidad, ya sea presencialmente, por correo postal a C/ Alcalá 48, 28014, Madrid (A/A Delegada de Protección de Datos) o electrónicamente a través del procedimiento específico de ejercicio de derechos disponible en la [Sede Electrónica](#) del Banco de España. Para más información, consulte nuestro [Registro de Actividades de Tratamiento](#) disponible en www.bde.es.

A la atención del Banco de España:

Yo, habiendo firmado dos créditos referenciados a IRPH, por medio del presente escrito formulo consulta sobre una cuestión relativa al cálculo de la TAE y su tratamiento de datos posterior por parte el Banco de España.

Según se describe en la Circular 5/1994 las entidades calculan sus medias ponderadas de TAEs y remiten el I_{ca} (o I_b o I_c según corresponda) al Banco de España. Entonces, el Banco de España hace la media simple y calcula los tipos de referencia IRPH.

¿En qué momento de este procedimiento se aplica una corrección a la baja de los datos aplicando la fórmula de corrección que sale en el Anexo IX de la Circular 5/1994?

Atentamente,





RESTRINGIDO

Ref.Expediente: C-202600625

Madrid, 19 de marzo de 2026

En contestación a su consulta del día 11 de marzo de 2026, le informamos de que la finalidad de este canal es atender dudas y consultas relativas a cuestiones de interés general sobre los derechos de los usuarios de servicios financieros en materia de transparencia y buenas prácticas bancarias.

Dicho esto, la [Circular 5/1994, de 22 de julio](#), *a entidades de crédito, sobre modificación de la Circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela*, define el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de bancos, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de cajas de ahorro y el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años del conjunto de entidades en España, para la adquisición de vivienda libre, entre otros (véase Anexo VIII).

Conforme lo anterior y teniendo en consideración dichas definiciones legales, el preámbulo de la citada Circular 5/1994 pone de manifiesto, con un ánimo meramente explicativo, la circunstancia objetiva de que esa configuración legal implica que son tasas anuales equivalentes, para cuyo cálculo se tienen en cuenta determinadas comisiones aplicadas por las entidades como contraprestación por el préstamo concedido.

De esta forma, si se quisiese comparar dichos tipos de referencia con otros tipos de interés disponibles que no estén configurados como una TAE, sería necesario descontar el efecto de las comisiones que se han tenido en cuenta para su cálculo, para lo que debería aplicarse ese “diferencial negativo” a que hace referencia el preámbulo (según las comisiones de la operación y la frecuencia de las cuotas) y para lo que, “a título orientativo” la Circular 5/1994 aporta en su Anexo IX una tabla de diferenciales para las más frecuentes.

Por último, interesa destacar que en el [Portal del Cliente Bancario](#), se explican cuáles son los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario, al tiempo que se pone a disposición del público una [nota divulgativa](#) sobre sus características básicas, en particular para el IRPH (Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España), actual, con detalle de su definición y forma de cálculo, administración del Banco de España, contribuidores supervisados, difusión, política de transparencia y procedimiento de reclamaciones.

Gracias por utilizar nuestro servicio de consultas.

Le informamos de que los datos personales facilitados son objeto de tratamiento por el Banco de España con la finalidad de realizar el trámite solicitado. Puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, oposición y supresión, así como los demás derechos que se indican en la [Política de Privacidad](#) disponible en www.bde.es, acreditando su identidad, ya sea presencialmente, por correo postal a C/ Alcalá 48, 28014, Madrid (A/A Delegada de Protección de Datos) o electrónicamente a través del procedimiento específico de ejercicio de derechos disponible en la [Sede Electrónica](#) del Banco de España. Para más información, consulte nuestro [Registro de Actividades de Tratamiento](#) disponible en www.bde.es.