



ANEXO I AL INFORME FINANCIERO SOBRE EL SISTEMA REDITO AD LIBITUM EN LOS CONTRATOS HIPOTECARIOS

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA AL CAPÍTULO NUEVE

Palma de Mallorca, 18 de mayo de 2023

La Dirección General de Consumo publica una serie de anexos complementarios al *Informe financiero sobre el sistema Redito ad libitum en los contratos hipotecarios* (20 de abril de 2023).

Estos anexos incluyen documentación importante que no fue incluida en el informe pero que pueden influir en procesos posteriores de defensa de los consumidores.

En el presente ANEXO I se incluye información relativa al capítulo 9 (*El problema de los contratos de cuota creciente*).

ÍNDICE

1	CONTRATO DE CUOTA CRECIENTE VARIABLE DE CAJA MADRID	4
2	RATIFICACIÓN DEL BANCO DE ESPAÑA	5
3	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA NO DESARROLLADA EN EL INFORME	6
3.1	Amortización realizada por la entidad	6
3.2	Ausencia de pacto sobre la amortización	7
3.3	Detección de la irregularidad y posibles sanciones de la administración de consumo	8

1 Contrato de Cuota Creciente variable de Caja Madrid

La Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid contrató en los años 2000-2010 préstamos hipotecarios de cuota creciente variable.

Estos contratos pactaban un sistema de amortización con dos fuentes de variación:

- a) Por una parte, la cuota debía crecer anualmente según un porcentaje fijado (razón de crecimiento).
- b) Por otra parte, este crecimiento no era estricto, puesto que debía ajustarse el importe al variar el tipo de interés aplicable al contrato (revisión periódica del tipo de interés)

Si ya de por sí una amortización con dos fuentes de variación hace difícil el cálculo del importe de las cuotas, cabe señalar que ciertos formatos utilizados por dicha caja no pactaban ninguna fórmula aritmética para dicho cálculo.

Tal como se expone en el *Informe financiero sobre el sistema Redito ad libitum en los contratos hipotecarios* la fórmula de cálculo de la cuota francesa con interés variable es harto complicada y se explica en titulaciones universitarias. En consecuencia, al ser la fórmula de la cuota creciente todavía más complicada, y siendo también explicada en la universidad, es obvio que su aplicación o posible deducción queda completamente fuera del alcance del consumidor medio.

Por otro lado, en el formato utilizado por Caja Madrid la cláusula de revisión de la cuota dice lo siguiente:

“Las cuotas a pagar se revisarán en los sucesivos periodos de tipos de interés, en función de la actualización del tipo de interés para el periodo del que se trate, de acuerdo con lo pactado en esta escritura”

Tal como se expone en el referido informe, este pacto financiero, así, sin más, es lo que se denomina REDAL PURO, puesto que ni se establece un criterio para el importe de la cuota ni se pacta una fórmula o un método de cálculo de la misma.

Es decir, con este redactado y nada más, los pactos de amortización que rigen el préstamo son los siguientes:

- a) Se han pactado cuotas mixtas mensuales de importe indeterminado.
- b) Se ha pactado una fecha en la que el capital tiene que haberse devuelto.

Y las consecuencias de dichos pactos (de importe indeterminado) son las siguientes:

- a) El prestatario no incumple el contrato mientras la cuota que pague sea superior a los intereses devengados (condición de cuota mixta).
- b) En caso de ejecución hipotecaria la entidad no puede presentar un cuadro de amortización con cantidades impuestas y no pactadas con el cliente.

2 Ratificación del Banco de España

En el *Informe financiero sobre el sistema Redito ad libitum en los contratos hipotecarios* se hace referencia a la resolución R-202010718 del Banco de España, de fecha 24 de febrero de 2021.

En dicha resolución se expone que ni siquiera la propia entidad sabe qué sistema de amortización ha pactado, tal como indica el Banco de España:

“A mayor abundamiento, la entidad manifiesta que lo que crece en progresión geométrica es la parte de amortización de cada cuota y que el sistema de amortización está prefijado y no se recalcula con cada revisión del tipo de interés, el cual se liquida cada mes sobre el capital pendiente. No obstante, dichas afirmaciones no son lo pactado en la cláusula antes transcrita, ni tampoco es lo que aplica la entidad en realidad, tal como se observa de la documentación aportada, concretamente del extracto de movimientos del préstamo, del que se desprende que ni la parte de amortización de capital de cada cuota crece anualmente y de manera invariable en la progresión pactada, ni se mantiene constante cada año, sino que varía todos los meses.”

El detalle sobre dicha resolución se expone en el apartado 9.8 *Validación del Banco de España de la cuestión REDAL en la cuota creciente variable*.

3 Información complementaria no desarrollada en el informe

La razón de ser del presente **ANEXO I** es que en el informe publicado por esta Dirección General no se pudieron desarrollar por completo las irregularidades de dicho tipo de contrato, gestionado ahora por Caixabank (después de la absorción de Bankia).

Procedemos a realizar las observaciones importantes sobre la resolución citada a efectos de complementar adecuadamente el informe publicado.

3.1 Amortización realizada por la entidad

En el caso que nos ocupa, de la lectura de la resolución del Banco de España, se sigue que la entidad amortizó el préstamo mediante un sistema de capitales fijados (amortización sin recálculo).

Dicho sistema se basa en confeccionar un cuadro inicial de cuota creciente a interés fijo y mantener como fijas las amortizaciones que aparecen en él.

Al variar el tipo de interés, se suman los intereses correspondientes a dichas amortizaciones y se obtiene la cuota mensual.

Dicho sistema produce una cuota mensual que no es constante para cada periodo de intereses. La entidad justificó su proceder de la manera siguiente, según consta en la resolución:

“Al respecto, consta acreditado que en fecha 26 de agosto de 2020 la parte reclamante presentó escrito de reclamación ante la entidad mostrando su disconformidad con la falta de información recibida en relación al sistema de amortización de su operación hipotecaria.

La entidad, por su parte, en su escrito de contestación del Servicio de Atención al Cliente de fecha 25 de septiembre de 2020 indicó a los reclamantes que “su préstamo tiene un sistema de amortización de cuota creciente sin recálculo de cuota.

Esto significa que la parte de capital no se actualiza con las revisiones de tipo de interés, sino que lo que se cobra de capital es lo que se estableció en la formalización de la operación. El capital que se amortiza en cada facturación del préstamo es el que se calculó en el momento en que se le concedió el préstamo al cliente, y va a ser el mismo hasta su cancelación.

Por lo que los intereses sí que se recalculan según las revisiones semestrales, pero el capital queda ya fijado desde la formalización del préstamo. Esto hace que a partir de la primera revisión de tipo de interés las cuotas mensuales sean de importes diferentes y no constantes”.

No obstante, la parte reclamante, mantenimiento su desacuerdo con la falta de información prestada por parte de la entidad presentó reclamación ante este Departamento.”

3.2 Ausencia de pacto sobre la amortización

Después de analizar la escritura el Banco de España considera que la información del contrato es insuficiente (incompleta) y no establece ningún sistema de amortización:

“... por lo que la información facilitada es incompleta e impide conocer el sistema de amortización aplicable al préstamo, sin que conste tampoco que se le entregara al cliente en su momento el cuadro de amortización teórico del préstamo en el que se indicaran las cuotas a pagar durante su vigencia.”

En consecuencia, el Banco de España recuerda a la entidad que debe pactar con el cliente la manera de amortizar el préstamo:

“En última instancia, cabe informar a la entidad de la necesidad de que pacte con su cliente qué sistema de amortización será de aplicación hasta el vencimiento del préstamo hipotecario, entregándole, en su caso, el cuadro de amortización prefijado correspondiente respecto a la parte de amortización de las cuotas a pagar, sin recálculo de cuotas, si realmente se pacta esa modalidad, el cual solo deberá verse alterado por las amortizaciones anticipadas que se lleven a cabo en lo sucesivo, con motivo de las cuales deberá entregar al cliente, en cada ocasión, el nuevo cuadro de amortización hasta vencimiento que resulte aplicable.”

Por otra parte, cabe resaltar que este párrafo indica la obligación de entregar, caso que se pacte un sistema de capitales fijados, el cuadro de amortización prefijado. Es decir, el cliente no tiene los conocimientos financieros para elaborar dicho cuadro de amortización de referencia por lo que, si fuera el caso, debería incluirse éste en el contrato.

3.3 Detección de la irregularidad y posibles sanciones de la administración de consumo

Los consumidores afectados por este tipo de contratos pueden detectar la irregularidad examinando los siguientes aspectos de la documentación:

- a) La escritura no contiene una fórmula de cálculo de las cuotas
- b) La escritura contiene un párrafo que dice “Las cuotas a pagar se revisarán en los sucesivos periodos de tipos de interés, en función de la actualización del tipo de interés para el periodo del que se trate, de acuerdo con lo pactado en esta escritura” o fragmento equivalente.
- c) En los extractos del préstamo las cuotas no son constantes (mismo valor) dentro de un periodo de interés (es decir, para cada revisión no aparece la misma cantidad en el extracto).

Dado que los reglamentos sancionadores de las comunidades autónomas son diferentes, apuntamos los motivos, de manera general, por los que estos contratos podrían ser objeto de sanción a la entidad:

- a) El contrato adolece de falta de transparencia y el cliente no puede saber la carga económica del mismo
- b) La amortización impuesta por la entidad es abusiva porque vulnera el derecho *Redito ad Libitum* del contrato
- c) Si el cliente manifiesta que quiere pagar cuotas mixtas reducidas o rehacer el cuadro de amortización mediante dichas cuotas, y la entidad no atiende a la petición, estaríamos ante una situación de cobro irregular.