

---

## Intereses en hipoteca VPA , ni el banco lo sabe

Publicado por LERI - 2009/10/17 11:29

---

Buenas a tod@s,

A ver si alguien me puede ayudar, por que en el banco no saben hacerlo.

Os comento, yo tengo una hipoteca firmada en julio de 2008, la vivienda está calificada como VPA.

El año pasado yo estaba pagando de intereses el 4,975, pero al revisar este año en julio los intereses pasaron a ser del 3,938.

Aquí está el gran dilema, ¿de donde salen esos 3,938?.

El BOE del 23 - 05 - 09 indica como proceder para calcular el tanto por ciento de intereses que vas a pagar durante este ejercicio hasta la próxima revisión.

En principio y si no me equivoco, dice que se hace de la siguiente manera:

Hay que aplicar un coeficiente reductor, que será el 0,9175, a la media resultante de sumar los tres ultimos meses del IRPH.

Pues bien si a mi me revisan la hipoteca en julio se supone que los meses anteriores serán, junio, mayo, y abril, pero como tienen que estar publicados y tardan mas o menos dos meses en publicarlos vamos a hacerlo con los indices de febrero, marzo y abril, "esos indices son mucho más altos que los que se supone corresponderían".

INDICES:

Febrero 4,324

Marzo 3,821

Abril 3,573

Si calculamos la media de esas cantidades obtenemos 3,906 como referencia para hallarle en coeficiente reductor que era del 0,971.

Esta cantidad da un interes de 3,58 %.

Donde esta lo que falta hasta 3,938 % que me estan cobrando actualmente.

Y pensad que el calculo se ha realizado con los indices de los meses que tienen un porcentaje superior a los que se supone que tocarían. Pues a si y todo, como podreis ver la diferencia de intereses es bastante sustancial.

Espero no haberos dado mucho la "chapa" y que alguien me pueda ayudar.

Un saludo y gracias de antemano.

=====

---

## Re:Intereses en hipoteca VPA , ni el banco lo sabe

Publicado por Abogado - 2009/10/19 14:07

---

Personalmente, creo que deberias hacer llegar tu queja/ duda, al Departamento de Atencion al cliente de tu banco, para que así al menos, te dedicasen el tiempo suficiente en atencion a explicarte, como se llega a esas cantidades.  
Suerte

=====

---

## Re:Intereses en hipoteca VPA , ni el banco lo sabe

Publicado por LERI - 2009/10/29 11:02

---

La respuesta de atención al cliente fue que ellos no tenían autorización para acceder a mis hipotecas y por tanto no tenían la información suficiente para responder a mi pregunta.

Es alucinante.

---

También me puse en contacto con atención al cliente por e-mail, la respuesta que me dieron es que harían llegar la solución a mi sucursal.

Acabo de llamar a mi sucursal y me dijeron que la respuesta que le habían dado era, enviarle por correo el boe del día donde aparece la nueva ley.

En la sucursal me dijeron que tomara las medidas que estimara oportunas ya que ellos no me sabían dar una respuesta al problema.

Es lo que hay con los bancos.

Si alguien sabe algo más, agradecería su información.

Un saludo.

---

=====

## Re:Intereses en hipoteca VPA , ni el banco lo sabe

Publicado por Abogado - 2009/10/29 14:14

---

Envía la queja a Atención al cliente/ Defensor del cliente( en unas entidades están unificados y en otras, no) por escrito, para tener su respuesta de la misma forma. Una vez tengas dicha respuesta de atención al cliente por escrito, miras en la web del Banco de España, y continúas con la reclamación a tu entidad, por la vía de la presentación de quejas ante el Banco de España, pero no puedes llegar a esta vía, sin haber pasado antes de forma que puedas probarlo, por Atención al cliente/ Defensor del cliente de tu banco.  
Suerte.

---

=====

## Re:Intereses en hipoteca VPA , ni el banco lo sabe

Publicado por Mármol - 2009/11/01 20:24

---

Para solucionarlo rápidamente la mejor opción es pedir una hoja de reclamaciones y expresar claramente que pones la reclamación porque nadie te explica claramente cómo se ha llegado a aplicarte ese tipo de interés.

Te quedas con tu copia sellada junto con la que debes entregar en consumo.

Hecho esto, verás qué rápidamente te lo solucionan. Normalmente todas las entidades intentan evitar que el asunto llegue al Defensor del Cliente, que sería el siguiente trámite si no te lo resuelven en un plazo de diez días.

Independientemente de ello, aunque sea largo, te agradecería que copiaras la cláusula de revisión del tipo de interés porque es raro que el banco o la caja, quien sea, se equivoque a la hora de calcular el tipo. El índice IRPH no es el índice que se conoce como Euribor, sino un índice que hace referencia a la media de los tipos de interés que aplican las entidades financieras a los préstamos hipotecarios, de forma que suele ser más alto que el Euribor, pero menos sujeto a fuertes variaciones al alza o a la baja como el Euribor.

Si no te convence el índice puedes solicitar la novación de tu préstamo hipotecario para que te apliquen el Euribor que es el más favorable en este momento.

También es un buen momento para que se negocie un buen tipo de interés fijo. Difícilmente volveremos a ver tipos tan bajos en los próximos 10 años.

---

=====

## Re:Intereses en hipoteca VPA , ni el banco lo sabe

Publicado por LERI - 2009/11/01 21:00

---

Os adjunto el fichero del BOE donde indica como calcular los índices causa de la discusión.

[http://forovivienda.com/components/com\\_joomlaboard/uploaded/files/BOE\\_A\\_2009\\_8553.txt](http://forovivienda.com/components/com_joomlaboard/uploaded/files/BOE_A_2009_8553.txt)

---

Gracias por la respuesta Mármol, pero no puedo cambiar el tipo de hipoteca ya que esta regulada al estar calificada la vivienda como VPA.

Gracias.

=====

## Re:Intereses en hipoteca VPA , ni el banco lo sabe

Publicado por LERI - 2009/12/13 13:30

---

Bueno pues aqui estoy de nuevo.

Os cuento. Como me indicasteis mandé el escrito al Defensor del Cliente del BBVA y me acaba de llegar la respuesta. Me dicen exactamente lo siguiente:

"...el tipo de interes efectivo anual resultante de la revision efectuada en el primer trimestre del 2009, aplicable a los prestamos a conceder y concedidos por las entidades de credito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Vivienda para la financiacion de Plan de Vivienda 2005-2008, será del 4,01 por ciento."

QUE NO SE DE DONDE SACAN ESTO, POR QUE EL BOE NO LO PONE ASI.

"Por lo tanto, el tipo de interes efectivo al que queda sujeto la operación hipotecaria contatada por usted, es el 4,01 por ciento pues es el tipo fijado por el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisilón Delegada del Gobierno para Asuntos Economicos, para todos los prestamos concedidos con anterioridad al primer trimestre de 2009 por las entidades de crédito."

QUE YO SEPA, ESO ES VERDAD ENTRE COMILLAS, EL BOE DICE QUE SE HARA LA MEDIA DE LOS ULTIMOS TRES MESES PUBLICADOS DEL IRPH.

El tipo de interés del 3,938% que indica que se la está aplicando a su préstamo hipotecario corresponde al tipo de interes nominal anual de la operacion, que se corresponde con el 4,01% de tipo de interes efectivo indicado dentro del Boletin Oficial del Estado indicado en el parrafo anterior.

USTEDES ME EXPLIQUEN QUE ES EL INTERES NOMINAL Y EL INTERES EFECTIVO, PORQUE AHI YA SI QUE ME PIERDO AUN MAS.

Pues la cosa es que yo creo que están equivocados, pero ya me hacen dudar, porque que se equivoquen una vez vale, pero que ratifiquen la equivocación ya me parece sospechoso.

Si me lo saben explicar se lo agradecería.

Un saludo.

=====