

¿Son las hipotecas referenciadas al IRPH las nuevas cláusulas suelo para los bancos?

- Cláusula suelo, calcule: ¿Cuánto le deben devolver?
- Bancos y despachos se preparan para un aluvión de demandas por las cláusulas suelo
- A vueltas con el IRPH: agárrense que vienen curvas

POR D.Esperanza @DianaEsperanzaP

POR C.Galera (Gráfico) @cesargalera

Actualizado:07/10/2017 21:06 horas

El IRPH tiene cada vez más detractores. Varias sentencias judiciales han anulado contratos hipotecarios referenciados a este índice por los elevados intereses pagados. Si usted está en esta situación, [sepa cuánto se hubiera ahorrado con un préstamo referenciado al Euribor](#).

Ahora que el [Euribor está en mínimos históricos](#), **crecen las quejas de los ahorradores** que tienen su hipoteca referenciada al IRPH.

Este índice es **el segundo más utilizado al que se referencian las hipotecas** en España, ya que fue muy usado por las cajas de ahorros durante la expansión inmobiliaria.

El IRPH se calcula a partir de la media de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios suscritos por el conjunto de las entidades de crédito. **Actualmente se encuentra en torno al 1,95%**, frente al -0,17% en el que se sitúa el Euribor a 12 meses en septiembre, según datos de la Asociación Hipotecaria Española (ver gráfico).

Demandas admitidas a trámite

En septiembre, el Juzgado de lo Mercantil número 2 de Bilbao **admitió a trámite la primera demanda colectiva** presentada contra BBVA por la comercialización de las hipotecas referenciadas al IRPH, lo que **ha abierto la caja de Pandora** y hace recordar los casos judiciales interpuestos a la banca por las cláusulas suelo, entre otros productos.

La demanda contra el IRPH agrupa a **más de 250 familias**, la mayoría procedentes de País Vasco y Cataluña. Según cálculos de la asociación Asufin que ha participado en interponer la querrela, hoy en día **existen entre medio y un millón de hipotecas** en España referenciadas a este índice.

En este procedimiento serán juzgadas, además de las de BBVA, las hipotecas comercializadas por Catalunya Caixa, Caixa Manresa, Caixa Sabadell, Caixa

Terrassa, Unimm y Caixa Manlleu, entidades ahora propiedad del banco que preside Francisco González.

Falta de información

La principal crítica al IRPH es que **fue promocionado** por parte de las entidades como "un **índice más estable** y menos sujeto a posibles fluctuaciones que el Euribor", algo que ha resultado ser falso, dada la tendencia descendente del Euribor en los últimos años.

Y es que, aunque **ambos indicadores se movían paralelamente hasta 2012**, a partir de este año el Euribor empezó a caer con fuerza hasta situarse en los mínimos actuales, mientras que el IRPH frenó en seco su descensos, perjudicando a miles de hipotecados.

Coste adicional muy elevado

Esta tendencia tan dispar ha llevado a que muchas personas hayan tenido que pagar un coste mucho más elevado con el IRPH que si hubieran escogido el Euribor en su hipoteca.

Así, para un **crédito hipotecario medio e 150.000 euros a 30 años**, contratada en enero de 2006 y referenciada a **IRPH de entidades +0,25%**, una familia habría pagado en este periodo, una familia habría **pagado 23.938 euros más** de intereses. Además, con el Euribor habría amortizado 7.833 euros más de capital.

"A grandes rasgos, las sentencias que declaran la nulidad del IRPH rechazan el carácter manipulable del índice, pero concluyen que el **IRPH no cumple con los requisitos de transparencia** exigibles en contratos suscritos con consumidores porque el Banco no explicó cómo se calcula, su evolución, las diferencias con otros índices, etc", aseguran desde Cuatrecasas.

Este argumento se ha utilizado también para **otros productos financieros** como **las preferentes o las cláusulas suelo**, que han golpeado las cuentas y la imagen de las entidades en los últimos años. Ahora está por ver si las hipotecas IRPH se convierten en el nuevo azote al sector bancario.

Consejos prácticos

Para evitar verse en medio de un caso similar, los expertos aconsejan tener en cuenta varios consejos antes de firmar un contrato financiero.

1. Antes de contratar cualquier producto o servicio financiero hay que **disponer de toda la información** sobre el mismo.
2. Las **entidades tendrán que mostrar de forma clara la información** (publicidad, etc.) que nos permita conocer las características de los productos y servicios financieros.

3. Se debe **elegir libremente el producto** que más se ajuste a las características de cada cliente.
4. Se debe recibir en el momento de la firma del contrato una **copia de los documentos firmados**.
5. El cliente tiene derecho a **exigir que se cumpla lo firmado**.