

Hipotecas IRPH: cuatro razones por las que pueden ser noticia en 2017

(Diario.es, 23-1-2017)

Aproximadamente 1,3 millones de familias están atrapadas por este tipo de interés, que se espera que aumente en 2017.

Su cálculo se considera fácilmente manipulable.

El IRPH está considerado una cláusula abusiva según algunas normativas europeas.

Jordi Sabaté

23/01/2017 - 20:37h

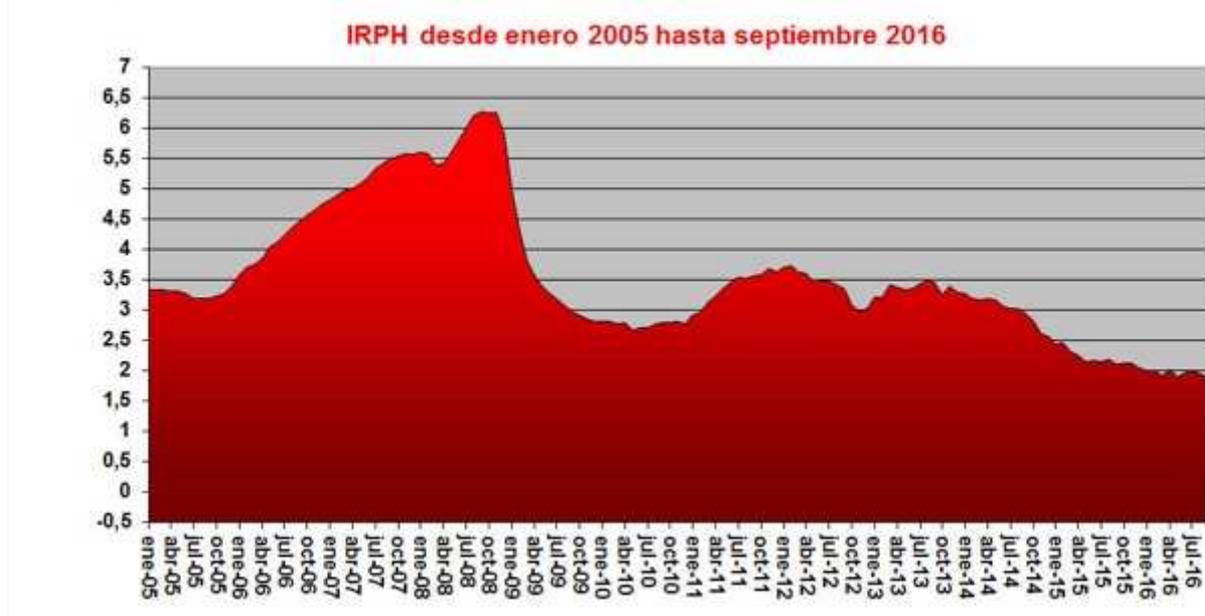


Foto: IRPH Stop Gipuzkoa

Rodrigo -nombre ficticio- es uno de los muchos lectores y socios de Eldiario.es que esta semana han respondido a nuestro requerimiento para conocer cuáles son los principales temas sobre los que quieren que hablemos. Nos pide que escribamos sobre los **consumidores bancarios atrapados** por una hipoteca con un tipo de interés basado en el **Índice de Referencia sobre Préstamos Hipotecarios (IRPH)**. Esta es una modalidad de **interés variable** cuyo valor se fija calculando la media simple del interés TAE que las entidades financieras españolas aplican en las hipotecas a más de tres años para vivienda libre.

En su correo, Rodrigo, que es arquitecto, nos explica que **firmó una hipoteca por su casa en 2007** para conseguir un préstamo con el que salvar una promoción inmobiliaria que le había salido mal por el estallido de la burbuja. La Caixa -actualmente Caixabank- se la concedió, aunque con la condición de que el interés se calculara **en base al tipo IRPH y no al Euribor**. Le explicaron que el IRPH era más estable que el Euribor, que por aquel entonces estaba disparado, y oscilaría muy poco respecto a lo que podría ser un tipo fijo similar.

Ocultar publi X



Fuente: Irph.es

Le contaron que estaba **recomendado por el Banco de España** y que para la propia entidad era un símbolo de garantía y estabilidad. "Salía un interés un punto más caro que el Euribor de aquel momento, pero como este último no dejaba de aumentar, acepté la presión del banco y di por buena la explicación de que era un interés muy similar a un fijo", explica Rodrigo, que aceptó un IRPH +1%.

Sin embargo, la evolución de ambos índices no fue en absoluto como le habían dicho. El IRPH, que ya estaba **en escalada desde 2005**, siguió con la misma tendencia y en noviembre de 2008 alcanzó un máximo de **6,258%**, lo que multiplicaba la deuda de Rodrigo, cuyo interés total (TAE) rozó el 7,5%, unos 300 euros mensuales más que el año anterior.

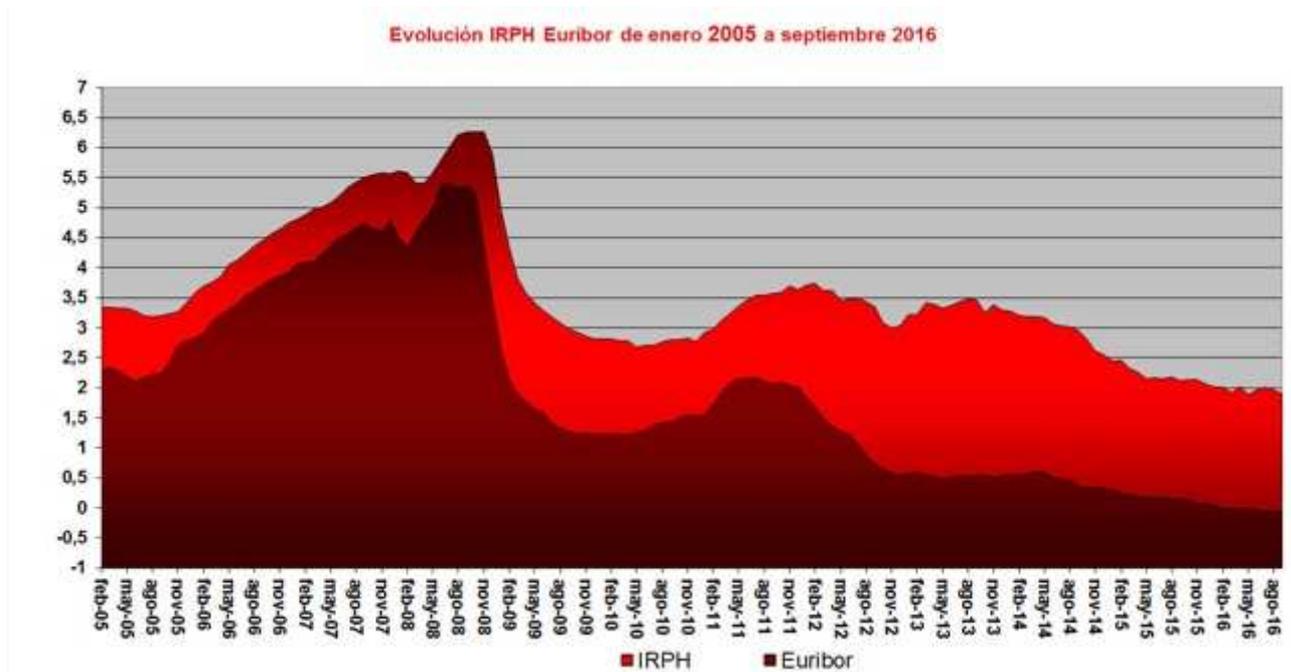
En cambio, para las mismas fechas el Euribor ya había alcanzado su máximo y estaba **iniciando un descenso** que se haría a partir de entonces muy pronunciado, hasta alcanzar los actuales valores negativos que han hecho que los bancos reclamen un nuevo cálculo, el **Euribor Plus**. Finalmente en 2013 La Caixa anunció a Rodrigo que le permutaba de forma unilateral el IRPH por **un interés fijo al 4%**.



Fuente: Irph.es

Rodrigo termina su correo añadiendo: "lo que más rabia me da es que pocos después de venderme la hipoteca con IRPH **el Euribor empezó a caer**, como si lo tuvieran previsto y jugaran con las cartas marcadas". Considera que estuvo muy mal asesorado e informado y busca un modo de reclamar.

Rodrigo no está solo en su epopeya; se calcula que hay **1.300.000 familias atrapadas en una situación similar** y conforman aproximadamente **el 13% de las hipotecas que se concedieron en los años de la burbuja**. Son **los últimos mohicanos** de la batalla de las organizaciones y plataformas de consumidores contra el abuso bancario. Tras las sentencias **por las preferentes**, **las cláusulas suelo**, **los gastos de formalización de la hipoteca** y **las multidivisas**, los tenedores de hipotecas con IRPH quedan como los únicos clientes con conflictos bancarios cuya situación todavía no se ha resuelto.



Fuente: Irph.es

A continuación te explicamos **cuatro razones por las que vas a oír hablar de ellos** durante 2017.

1. La situación empeorará para los afectados

El caso de los hipotecados con intereses IRPH es más sangrante, si cabe, porque **se espera que los bancos suban el interés de las futuras hipotecas durante 2017 para hacer frente a los costes de las recientes sentencias**. Este endurecimiento de las condiciones influirá al alza en el IRPH y por tanto en el interés mensual que pagan.

El problema del IRPH es que se calcula de una manera muy burda con la **media aritmética del interés de todas las hipotecas concedidas** por las entidades cada mes, lo que provoca que una subida de dichos intereses se haga notar. Especialmente en un contexto en el que se dan comparativamente pocas hipotecas y en el que el número de entidades es muy reducido por causa de las pasadas fusiones y la práctica desaparición de las cajas de ahorros.

2. La Unión Europea no ve el IRPH con buenos ojos

La diferencia del IRPH respecto al Euribor, es que se considera **un interés altamente manipulable**. Mientras que el Euribor se basa en la media ponderada del interés al que se prestan el dinero el conjunto de las entidades europeas, el IRPH **se basa solo en las españolas** y hace referencia al valor TAE -el total, incluyendo todo tipo de cláusulas y **gastos de formalización**- del interés de las hipotecas a más de tres años. Además, no distingue entre el tamaño de las entidades que fijan el interés.

En 2009 la Unión Europea declaró los tipos de IRPH existentes como muy manipulables porque **cualquier alteración de un tipo de interés** por parte de una sola entidad podía modificar el tipo de IRPH que se aplicase en cada caso, ya que el número

de entidades era comparativamente reducido. **El Gobierno trató de solucionarlo** unificando en 2013 los IRPH en un solo tipo referido a entidades financieras en su conjunto.

IRPH	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Enero	3,334	3,591	4,811	5,611	4,983	2,810	2,918	3,716	3,216	3,274	2,436	2,014
Febrero	3,332	3,701	4,890	5,582	4,324	2,813	2,962	3,737	3,219	3,199	2,457	2,007
Marzo	3,343	3,756	4,975	5,404	3,821	2,780	3,120	3,624	3,415	3,177	2,324	1,919
Abril	3,325	3,852	5,008	5,418	3,573	2,786	3,226	3,617	3,378	3,181	2,251	2,030
Mayo	3,318	4,048	5,092	5,587	3,411	2,674	3,355	3,453	3,331	3,164	2,156	1,890
Junio	3,270	4,132	5,190	5,794	3,294	2,709	3,458	3,481	3,363	3,064	2,161	1,970
Julio	3,196	4,229	5,326	6,006	3,187	2,705	3,540	3,488	3,438	3,033	2,152	2,007
Agosto	3,190	4,355	5,422	6,218	3,084	2,766	3,533	3,430	3,474	3,021	2,182	1,957
Septiembre	3,197	4,451	5,497	6,265	2,990	2,799	3,570	3,347	3,467	2,949	2,117	1,903
Octubre	3,225	4,562	5,591	6,253	2,921	2,795	3,586	3,078	3,252	2,819	2,127	-
Noviembre	3,264	4,645	5,585	6,258	2,859	2,825	3,696	2,992	3,393	2,606	2,132	-
Diciembre	3,404	4,753	5,562	5,891	2,819	2,774	3,626	3,023	3,287	2,557	2,054	-

Fuente: Irph.es

Euribor	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Enero	2,312	2,833	4,064	4,498	2,622	1,232	1,550	1,837	0,575	0,562	0,298	0,042
Febrero	2,310	2,914	4,094	4,349	2,135	1,225	1,714	1,678	0,594	0,549	0,255	-0,008
Marzo	2,335	3,105	4,106	4,590	1,909	1,215	1,924	1,499	0,545	0,577	0,212	-0,012
Abril	2,265	3,221	4,253	4,820	1,771	1,225	2,086	1,368	0,528	0,604	0,180	-0,010
Mayo	2,193	3,308	4,373	4,994	1,644	1,249	2,147	1,266	0,484	0,592	0,165	-0,013
Junio	2,103	3,401	4,505	5,361	1,610	1,281	2,144	1,219	0,507	0,513	0,163	-0,028
Julio	2,168	3,539	4,564	5,393	1,412	1,373	2,183	1,061	0,525	0,488	0,167	-0,056
Agosto	2,223	3,615	4,666	5,323	1,334	1,421	2,097	0,877	0,542	0,469	0,161	-0,048
Septiembre	2,220	3,715	4,725	5,384	1,261	1,420	2,067	0,740	0,543	0,362	0,154	-0,057
Octubre	2,214	3,799	4,647	5,248	1,243	1,495	2,110	0,650	0,541	0,338	0,128	-
Noviembre	2,684	3,864	4,607	4,350	1,231	1,541	2,044	0,588	0,506	0,335	0,079	-
Diciembre	2,783	3,921	4,793	3,452	1,242	1,526	2,004	0,549	0,543	0,329	0,059	-

Fuente: Irph.es

Lo hizo a escondidas en una disposición adicional de la Ley 14/2013 del 27 de septiembre, o 'Ley de Emprendedores'. Antes de dicha ley, existía un IRPH para bancos, otro para cajas, otro para la CECA y finalmente otro para el conjunto de las entidades, que es el que ha prevalecido. Pero las plataformas de afectados consideran que el nuevo tipo es igual de manipulable que los anteriores.

Estos colectivos piden que el IRPH se mida por la **directiva europea 93/13** sobre cláusulas abusivas. Si la Comisión Europea considerase aplicable al IRPH esta directiva, el índice **debería eliminarse** y seguramente obligaría a las entidades a devolver el dinero cobrado de más respecto al Euribor u otros tipos de interés. El colectivo IRPH Stop Guipuzkoa **estimaba en 2013** que el exceso de cobro medio por cliente puede alcanzar los **15.000 euros**.

3. Ya empieza a haber sentencias a favor de los afectados

Poco a poco se comienza a advertir un cambio de sensibilidad en los jueces respecto a este tema, **a medida que llegan más demandas** y se tiene una mayor información. El Juzgado número 1 de **San Sebastián ya ha dictado 10 sentencias** que anulan este índice hipotecario porque considera que es susceptible de ser manipulable.

También en **Cataluña** se han dado en el pasado **algunas sentencias contrarias al IRPH**, así como **en Galicia**. Aunque de momento son pocas, y las entidades tienen capacidad para recurrir a instancias superiores, el goteo de sentencias puede aumentar durante 2017, sobre todo si los afectados se organizan para presentar demandas.

4. Los jueces equiparan el IRPH a las cláusulas suelo

En las argumentaciones de las distintas sentencias favorables a los afectados, los jueces razonan que, con independencia del tipo de instrumento de que se trate, tanto en las cláusulas suelo como en el IRPH **se produce una falta de información clara y extensa** sobre las consecuencias de la cláusula. Dicha falta de información **no les permite comparar objetivamente** su elección respecto a otras alternativas que pudieran tener.

Se da el ejemplo de que con la unificación en un solo IRPH que el Gobierno hizo en 2013, La Caixa, entre otras entidades, optó por informar a algunos afectados de **un cambio unilateral del interés variable a un tipo fijo al 4%**, amparándose en las condiciones del contrato firmado, que la mayoría de ellos desconocía y de las cuales **no se les había informado expresamente**. Tal es el caso del que informa Rodrigo.

DINOS QUÉ TEMAS TE INTERESAN

En ConsumoClaro estamos centrados en informarte de aquello que te interesa y, por tanto, queremos abrir un canal para que puedas comunicarte con nosotros y orientarnos sobre tus preferencias. Si quieres que investiguemos o hablemos de algún tema en especial, puedes escribirnos a redaccion@consumoclaro.es.