

Los jueces comienzan a anular intereses sobre IRPH en la mayoría de hipotecas denunciadas

La anulación de los intereses en una hipoteca media supone un ahorro de entre 30.000 y 40.000 €

Patrocinado (<http://www.gasteizhoy.com/author/patrocinado/>) | 30 Mayo, 2017 (Martes, 30 Mayo, 2017, 22:41)

Gracia Herrera (<http://www.asesoresherrera.es/>) gestiona actualmente cerca de 50 demandas contra bancos y cajas por la **aplicación de IRPH en las hipotecas**. Hipotecas constituidas la mayoría entre finales de los 90 y el 2007, tanto en Kutxabank (entonces Vital) como en La Caixa.

Por el momento todas **las sentencias en primera instancia (repartidas por todos los juzgados) han dado la razón a sus clientes**, y han condenado a los bancos a devolver todos los intereses calculado sobre IRPH por **no haber informado correctamente en la formalización de la hipoteca**.

Las entidades mantienen los recursos en el Supremo pero, **si el Alto Tribunal ratifica las sentencias, los préstamos para estas personas podrían quedar prácticamente gratuitos**. El Supremo ya ha dado la razón a un cliente de Gracia Herrera (<http://www.asesoresherrera.es/>), pero al ser un defecto de forma no ha creado jurisprudencia.

El **IRPH** (Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios) es un índice que **establece el tipo de interés en función del precio al que los bancos y cajas prestan su dinero a los clientes**. Anteriormente existían IRPH Cajas e IRPH Bancos. El Ministerio de Economía ya dejó de publicar estos índices, pero se siguió utilizando en su lugar el IRPH Entidades. En algunas hipotecas, pese a todo, se sigue utilizando el último valor que tuvo IRPH Cajas antes de su desaparición (el 3%). Todo **depende de las cláusulas de cada contrato**.

• Anulación y sin sustitutos

Son muchas (se habla incluso de miles) las hipotecas existentes en Álava ligadas al IRPH. Este índice es siempre más elevado que el euribor. **Cuando los jueces dan razón a los clientes en sus demandas están anulando automáticamente este índice**.

Las hipotecas, en sus cláusulas, contienen índices sustitutivos cuando el primero desaparece, pero en hipotecas con IRPH los índices sustitutivos normalmente también son IRPH: **“Cuando el juez anula los índices principales y sustitutivos no hay ninguna otra referencia, y la hipoteca le acaba saliendo casi gratis al cliente”**, asegura Gracia Herrera. Es decir: **los bancos tienen que devolver a los clientes todo lo cobrado en intereses hasta ese momento, pero además en el futuro los clientes tendrán únicamente que pagar la amortización del crédito**. Un ahorro que, en una

hipoteca media firmada hace una década, **puede estar en los 30.000-40.000€**. La reclamación de estas cantidades no prescribe mientras la hipoteca esté viva.

El índice en sí ya suscitó numerosas críticas por su posibilidad de manipulación. Sin embargo los jueces no están entrando en este asunto, y se limitan a **denunciar que los clientes no fueron informados de las condiciones** y de las diferentes posibilidades existentes a la hora de contratar una hipoteca.

Un error en el proceso judicial ante el Tribunal Supremo de Kutxabank ha permitido a un cliente ganar en un caso de IRPH. “Estamos **esperando la primera sentencia con fundamento jurídico para que se cree jurisprudencia**“. Esto evitaría los recursos de los bancos al Supremo y ahorraría tiempo.

Muchos consumidores desconocen que están pagando una hipoteca con IRPH

A día de hoy aún **son “muchos los que desconocen que están pagando una hipoteca con IRPH”**. Gracia Herrera atiende en su oficina de C/ Florida 7 a numerosos clientes que llegan pensando que tienen cláusulas suelo pero, en realidad, su hipoteca cuenta con IRPH.

• Tributación

La primera sentencia firme de Álava obliga al banco a devolver los intereses calculados con IRPH. A efectos fiscales esta devolución obliga al cliente a tributar únicamente por los cinco años anteriores, ya que el resto han prescrito. Para ello debe **regularizar aquellas deducciones por vivienda habitual**, si se ha beneficiado de ellas en la declaración de la Renta. En ese caso tendría que presentar una declaración complementaria para devolver a Hacienda lo deducido de más. Esta declaración sólo será necesaria si, una vez descontado los intereses, lo pagado ese año del préstamo está por debajo del máximo deducible.