

¿Utilizar el IRPH en mi hipoteca en lugar del Euríbor? No, gracias



(Foto: iStock)

- [OKDIARIO](#)
- [01/07/2017 08:33](#)

A pesar de que cada vez se firman más hipotecas fijas en nuestro país, el tipo variable continúa siendo el rey del préstamo inmobiliario. Dentro de esta variante mayoritaria de hipotecas, el euríbor es el índice de referencia por antonomasia, pero un pequeño grupo de hipotecas se ven atrapadas en un índice más caro y que ya ha sido condenado en varias ocasiones por la justicia: [el IRPH entidades](#) o índice de referencia de préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda a más de 3 años.

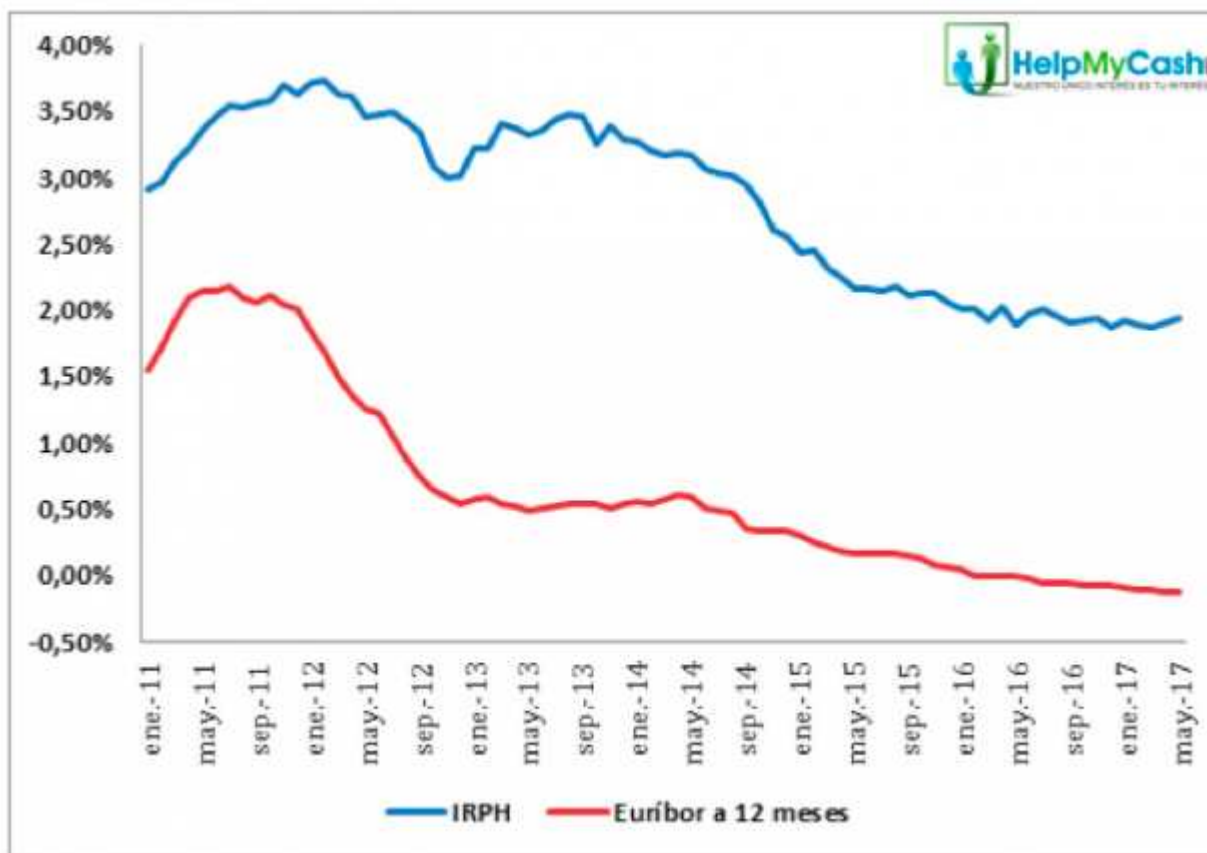
Euríbor vs. IRPH

Cuando pagamos una hipoteca referenciada a euríbor, estamos pagando un interés que se compone del precio que le ha costado al banco el dinero que nos ha dejado (euríbor) más su margen de beneficio (el diferencial).

Sin embargo, cuando nuestra hipoteca está ligada al IRPH, junto con el margen de beneficio del banco estamos pagando un índice que además de incluir el euríbor está añadiendo el coste de la vinculación y las comisiones de los productos asociados (es decir, se calcula en base a la TAE). Es decir, el IRPH no mide el coste para las entidades, sino que es el precio que pagan los clientes, por lo que forzosamente será más caro.

Junto a esto, también se cuestiona la precisión estadística de este índice, ya que se basa en una media simple, en lugar de una media ponderada, algo que daría una mayor veracidad al resultado.

En la siguiente tabla podemos ver cómo el IRPH cotiza históricamente unos dos puntos porcentuales por encima del euríbor. A cierre de los últimos dos índices, el euríbor se encontraba en su mínimo histórico, -0,127 %, mientras que el IRPH experimentaba una ligera subida hasta el 1,947 %.



(Pinchar en la imagen para ampliar)

Cálculo de las cuotas

La mejor manera de comprender este sobrecoste es simulando las cuotas de dos hipotecas referenciadas a cada índice. Para ajustar más la comparativa, vamos a imaginarnos una hipoteca con un interés de euríbor + 1 %, frente a una a IRPH + 0 %.

El diferencial de la hipoteca ligada al euríbor es como los que podríamos encontrar hoy en día en el mercado, mientras que el del préstamo con IRPH se ha rebajado al mínimo posible para poder compensar la magnitud de este índice (si el índice que aplica el banco es más caro, el diferencial suele ser más bajo). Para una hipoteca con un capital pendiente de 150.000 euros a 25 años, las cuotas mensuales que pagaríamos si tuviéramos revisión hoy serían las siguientes.

- Hipoteca a euríbor + 1 %: 556,63 €
- Hipoteca a IRPH + 0 %: 631,92 €

Es decir, incluso contratando una hipoteca a IRPH con un diferencial imposible (del 0 %), seguiríamos pagando unos 75 euros más al mes.

¿Cómo puedo quitarlo de mi hipoteca?

A pesar de que este índice ha sido considerado como abusivo por cada vez más sentencias judiciales, el IRPH entidades sigue siendo de curso perfectamente legal, aunque también hay que decir que es prácticamente imposible encontrarlo en la oferta general del mercado actual.

Si formamos parte de los 1.300.000 españoles que tienen este índice cuestionable, tendremos tres vías principales para pasarnos al euríbor (o a un tipo fijo, si esto nos interesa más):

1. Novación del contrato hipotecario: podemos solicitar al banco un cambio del tipo de interés para deshacernos del IRPH. Ahora bien, es muy probable que tengamos una comisión de novación a la que habrá que sumar los costes de notaría, gestoría y registro de la propiedad.
2. Subrogación a otra entidad: si nuestra entidad no da su brazo a torcer, tal vez otra sí que esté interesada en satisfacernos. Igualmente, esto también puede implicar comisión de subrogación si la hubiera (de un máximo de 0,5 % durante los cinco primeros años de contrato y 0,25 % después), más el gasto en notaría, gestoría, registro y tasación.
3. Vía judicial: uno de los motivos por el que el IRPH ha llegado a ser condenado, al margen de su propia naturaleza, es que en el momento de

su comercialización fue vendido como un índice “mucho más estable”, cuando en realidad lo que ha terminado siendo es simplemente más caro. Recurrir a los tribunales no garantiza la victoria, por lo que se recomienda siempre negociar con la entidad antes de recurrir a esta vía y consultar con un especialista legal antes de decidirnos.