

Declarado nulo el IRPH de una hipoteca de una filial del Santander (Andalucía Información, 21-9-2017)



Palacio de Justicia de Algeciras · A. I.

Andalucía Información
21/09/2017 20:32

El Bufete Ortiz Abogados informó de que el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Algeciras ha dictado una sentencia, con fecha del 18 de septiembre de 2017, por la que se declara nulo el Índice de Referencia de los Préstamos Hipotecarios Entidades (IRPH Entidades), tanto de una escritura de hipoteca como de un préstamo mercantil, realizados ambos por Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI), una filial del Banco Santander, a un consumidor. Esta práctica también la realizaba muy a menudo este banco, la de prestar una parte del dinero en préstamo hipotecario y otra parte del dinero en un préstamo personal.

En este sentido, la escritura de préstamo hipotecario fue suscrita el 19 de septiembre de 2005 y establecía un IRPH Cajas y como sustitutivo, el IRPH entidades. Dicha comercialización fue realizada por el empleado de la entidad, que no explicó mediante ejemplos y simulaciones de escenarios comparativos con otros índices como el MIBOR, LIBOR, EURIBOR, etc., al cliente lo que estaba firmando, según quedó probado.

La sentencia establece que, aunque el IRPH Entidades es uno de los índices oficiales que sustituyó a los derogados IRPH Cajas e IRPH Bancos, no podemos perder de vista que el IRPH Entidades se establece sobre la base de los datos que facilitan las entidades bancarias al Banco de España y que en cuanto al control de transparencia es importante resaltar que se trata de un índice que siempre se ha encontrado muy por encima del Euribor. Así, cuando a lo largo de 2011 el Euribor experimentó un repunte, el IRPH también lo hizo, pues no puede obviarse que el Euribor es el tipo de referencia más extendido y las subidas del Euribor se reflejan inevitablemente en el IRPH, pero en cambio el descenso del Euribor no tiene el mismo reflejo proporcional en el IRPH, por ejemplo en julio de 2011 el Euribor se encontraba en un 2,183% y el IRPH en un 3,540% y en cambio en Octubre de 2012 cuando el Euribor se encontraba en un 0,650% el IRPH Entidades se situaba en un 3,078%.

El principio de transparencia debe garantizar que el consumidor está en condiciones de obtener, antes de la conclusión del contrato, la información necesaria para poder tomar su decisión con pleno conocimiento de causa. En el presente caso no se ha acreditado la existencia de simulaciones de escenarios diversos relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar. Tampoco hay información previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otras modalidades de préstamo de la propia entidad caso de existir – o advertencia de que al concreto perfil del cliente no se le ofertan las mismas. Por eso no supera el control de transparencia.

Además de la documentación obrante a las actuaciones no se ha acreditado la entrega de oferta vinculante completa, ni se acredita la existencia de una información completa que satisfaga las exigencias de comprensibilidad real en la contratación con consumidores. No hay documentación alguna que refleje que el prestatario fue informado de qué es el IRPH, cómo se configura, su evolución histórica, siempre por encima del Euribor, y que, con pleno conocimiento tuviera la posibilidad de elegir este tipo de referencia frente a otros.

De hecho, si vemos la evolución siempre el IRPH por encima del Euribor, resulta difícil creer que el prestatario optara por este índice. Se dirá que el IRPH no ha dejado de bajar, a lo que se podrá decir que igual que el Euribor desde el 2008 en adelante. Pero siempre se e ha situado por encima del Euribor y esto responde a que constituye el tipo medio al que se han concedido préstamos por los bancos, habitualmente Euribor más un diferencial y gastos (TAE). De todo ello sale el IRPH al que a su vez se va a sumar un margen y unos gastos.

Es evidente que cuando un particular contrata un préstamo quiere abonar el menor interés posible, más aún cuando es una cantidad de principal tan importante. Es razonable pensar, por tanto, que, si UCI le hubiera explicado la diferencia entre varios índices y hubiese mostrado gráficos sobre la forma de comportamiento entre el IRPH y el Euribor, pudiendo elegir el cliente libremente entre uno y otro con las explicaciones

oportunas, el actor hubiera optado por el Euribor más un diferencial. Por tanto, tampoco supera el control de inclusión

La sentencia también declara nulo por abusivo el interés de demora del 18 y del 28% respectivamente para la hipoteca y para el préstamo personal (en base a la Sentencia del Supremo de 275/15 de 22 de abril) y reduce el interés de demora al mismo tipo del interés remuneratorio.

La sentencia, aparte de eliminar el IRPH, ordena también devolver todas las cantidades cobradas de más desde la constitución del préstamo hipotecario (19/09/05) y de la constitución de la póliza de contrato mercantil de préstamo, lo que supone una cantidad superior a 30.000 euros. Debiendo ser sustituido el IRPH por el Euribor, con el diferencial recogido en cada una de las cuotas, además con la obligación a UCI de recalcular el cuadro de amortización, sin aplicación del IPRH con devolución de las cantidades que se hubieran pagado de más, más el correspondiente interés legal. Y todo ello con expresa condena en costas a la demandada UCI.