

## El índice hipotecario IRPH también es nulo

30 septiembre, 2017 pamplonaactual Consumo0



El abogado Iñaki Iribarren García, abogado especializado en derecho bancario del bufete Alberto Picón de Pamplona, nos explica qué es el IRPH en las hipotecas, las modalidades de este índice de referencia, la cronología, su evolución histórica frente al EURIBOR y las satisfactorias últimas novedades jurisprudenciales

**Pamplona/Iruña, 30 de septiembre de 2017**

El Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios, o mucho más conocido por todos, IRPH, es uno de los indicadores que utilizan las diferentes entidades

financieras para actualizar el tipo de interés de las hipotecas a tipo variable de sus clientes. El Banco de España es el encargado de publicar mensualmente y alrededor de la última semana, los valores oficiales de los principales índices de referencia hipotecarios, entre los que se encuentra el IRPH del que nos ocuparemos en este artículo. El IRPH se obtiene a través de una media de las diferentes ofertas del mercado hipotecario que han inscrito los bancos y cajas de ahorro. Por norma general, el valor del IRPH está por encima del Euribor y el MIBOR, pese a que su oscilación no es tan frecuente y sus movimientos son mucho más lentos.

Hace un par de años, el Banco de España recomendaba el uso del IRPH, el CECA o el Euribor para fijar el tipo de interés de nuestras hipotecas, aunque en los últimos tiempos únicamente se utiliza el Euribor debido a la desaparición del CECA y a que el Euribor oscila en valores muy inferiores al IRPH. Estos tipos se pueden consultar diariamente en las páginas económicas de la prensa especializada y, en cualquier caso, en el Boletín Oficial del Estado (BOE).

### **Modalidades del IRPH**

El IRPH podía presentarse de cuatro formas diferentes: el IRPH Bancos, el IRPH Cajas, El IRPH de deuda pública y el IRPH Entidades. Actualmente, las hipotecas sólo pueden estar referenciadas al Euribor o al IRPH Entidades, el resto de índices desaparecieron a partir de 2014, aunque los definiremos de todas formas para que el lector conozca el origen de cada uno:

- 1.- IRPH de bancos: se calcula como la media obtenida a partir de los tipos medios de interés de los préstamos hipotecarios con un plazo superior a tres años que han sido concedidos por los bancos.
- 2.- IRPH de cajas de ahorro: se obtiene de igual forma que el anterior pero utilizando los préstamos formalizados en las Cajas de Ahorros.
- 3.- IRPH del Conjunto de Entidades: es una media de los dos índices anteriores.
- 4.- Por último, también podríamos incluir el IRPH de Deuda Pública o rentabilidad semestral de los bonos del Tesoro.

El Euribor es el índice más conocido y utilizado, que sustituyó al MIBOR a partir del año 2000. Es el tipo al que las entidades financieras formalizan préstamos entre sí en la zona del mercado interbancario de la moneda europea.

## **Escenario y cronología del IRPH**

Conviene explicar a finales del 2007 empieza a notarse en España una crisis crediticia. El Banco Central Europeo puso en marcha diversas medidas para estimular la economía, una de las cuales fue la bajada de los tipos de interés.

El índice hipotecario marca mínimos históricos y por ello el Euribor también (índice de referencia más común en los préstamos hipotecarios). Los bancos reaccionan ante tal bajada para evitar una bajada en las revisiones de los intereses de los préstamos concedidos, por lo que para compensarlo ofrecen a sus clientes préstamos con diferenciales más altos para que las nuevas hipotecas, pudieran compensar las pérdidas de las entonces vigentes.

En este mismo sentido, se incrementan las hipotecas donde el índice de referencia aplicable será el IRPH.

Los ciudadanos con una hipoteca del IRPH se ven perjudicados cuando los bancos suben los diferenciales, ya que el IRPH se calcula a través de la media de las hipotecas que se conceden. Antes de la crisis, con el Euribor tan alto, la media de los valores de las hipotecas era alta y por tanto el IRPH era alto.

Si bien con las bajadas de los tipos de interés, aquellos préstamos suscritos bajan, no ocurre así con el IRPH que continua siendo mucho más alto que el EURIBOR, ya que las hipotecas que se conceden lo son a altos tipos de interés, pues aunque el Euribor este bajo, el diferencial que se ofrece por las entidades es alto. De esta forma, al calcular la media de las hipotecas concedidas, el resultado es un IRPH alto.

En definitiva, la operativa bancaria incide en el IRPH de tal forma que éste resulta fácilmente manipulable.

Con la aprobación de la Orden EHA/2899/2011 de transparencia y protección al cliente de servicios bancarios se establecen los tipos oficiales que deberá publicar mensualmente el Banco de España, haciendo especial referencia a las características que establece su artículo 26, es decir que se calculen a coste de mercado sin ser susceptibles de influencia por las entidades, y realizados con un procedimiento matemático objetivo. Este mismo artículo prevé a favor del consumidor que en caso de préstamos de interés variable se adjunte en un documento separado una referencia a las cuotas periódicas que deberá satisfacer en diferentes escenarios del índice (escenario de niveles máximos, medios y mínimos según las referencias de los 15 años anteriores).

Como régimen transitorio se establece que se aplicarían los índices IRPH bancos, Cajas y tipo activo de referencia de cajas de ahorro mientras no desaparecieran, previendo su desaparición en el término de un año desde la publicación de la orden.

En el año 2009 la Unión Europea ordenó la eliminación del IRPH. Cuatro años después, en el 2013, en nuestro país desaparecían dos de los tres IRPH que existían:

- *El IRPH Cajas.*
- *El IRPH Bancos.*

En cambio, el “IRPH Entidades” (que es una media de los anteriores) se mantuvo.

La desaparición definitiva de estos índices el 1 de noviembre de 2013 produjo un cambio que palió el abuso al utilizar un índice manipulada, ya que las cuotas de los clientes no notaron cambios importantes.

En la actualidad, al menos un 10% de las hipotecas firmadas en España están referenciadas a IRPH de bancos y cajas o CECA. Existen más de 1 millón de afectados de IRPH en sus hipotecas.

## **Comparativa real del IRPH frente al EURIBOR**

### **Cómo están reaccionando los juzgados españoles**

En toda España es una batalla que empezó a librarse a finales de 2013 y principios de 2014 que ahora comienza a dar sus frutos, ya que hasta inicios de este año 2017 eran muy dispares los fallos de las sentencias de juzgados de primera instancia, siendo en el último año donde se han ido unificando doctrina y se han producido fallos más favorables lo que auguran que será favorable para casi el millón de personas que a día de hoy siguen teniendo su índice de referencia hipotecario referenciado al IRPH, pagando casi más de dos puntos todos los meses en su hipoteca.

A día de hoy ya existen 5 sentencias en Audiencia Provinciales aunque posiblemente sean recurridas por la entidad financiera en el Supremo.

La primera de ellas es Sentencia 85/2016 de la AP de Álava del 10 de marzo del 2016 .

Otras dos sentencias se han producido en la Audiencia Provincial de Bizkaia contra el Popular y KutxaBank.

Hay una cuarta sentencia en la Audiencia provincial de Madrid contra Bankia, sentencia contundente en cuanto a argumentos redactados de forma prolíja. Entre los argumentos, consideran probado que Bankia conocía que el Euríbor caería “considerablemente”, a pesar de lo cual permitió que la afectada “siguiese abonando altas cuotas con la imposición de este índice”.

La última que hemos conocido es la dictada en la Audiencia Provincial de Alicante que ha anulado dicho índice de una hipoteca realizada por el banco popular y ha decretado la devolución de 40.000 euros a los clientes afectados.

En los meses venideros conoceremos el fallo del Tribunal Supremo sobre el asunto del IRPH, ya que está pendiente que la Sala de Primera de lo Civil emita un fallo ante un recurso de casación sobre nulidad de la “cláusula IRPH” de un préstamo hipotecario, que dada cuenta la litigitiosidad que está generando esta materia, ha acordado dar tratamiento preferente, alterando el orden cronológico de los recursos que revelan la necesidad de atender con rapidez la función unificadora que corresponde al Tribunal Supremo.

### **Las multdivisa, en la reforma hipotecaria**

Por lo que respecta a las hipotecas multdivisa, a la espera del fallo este mes del Tribunal Supremo, lo cierto es que serán una pieza clave de la reforma hipotecaria en la que está trabajando el Gobierno, tal y como exige la transposición de la directiva europea. Según el último borrador, la nueva normativa hipotecaria dará por primera vez derecho al hipotecado de solicitar en cualquier momento la conversión a euros —u otra divisa en que se obtengan los ingresos recurrentes— del crédito constituido en otras divisas extranjeras, “sin el más mínimo coste o sin la más mínima penalización”, tal y como anunció este verano el ministro de Economía, Industria y Competitividad, Luis de Guindos.

**Iñaki Iribarren García**

**Abogado MICAP 2327**