

# El Supremo falla a favor de los bancos en los casos de hipotecas con IRPH (EL PAÍS, 22-11-2017)

La decisión judicial considera que no hay falta de transparencia ni es un abuso usar ese índice, por lo que no cabe anular esos contratos



Reyes Rincón

Madrid 22 NOV 2017 - 20:50 CET

Tras varias sentencias del Supremo en contra de las entidades por las cláusulas suelo, las hipotecas multidivisas y otros productos considerados opacos, el alto tribunal ha dado la razón a los bancos que comercializaron hipotecas ligadas al IRPH. El llamado Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios se ha usado en miles de créditos como alternativa a otros como el euríbor. El Supremo considera que la vinculación a un índice oficial como es el IRPH no implica que haya falta de transparencia ni abuso, por lo que no cabe anular los contratos.



Fachada de la sede del Tribunal Supremo. ULY MARTÍN

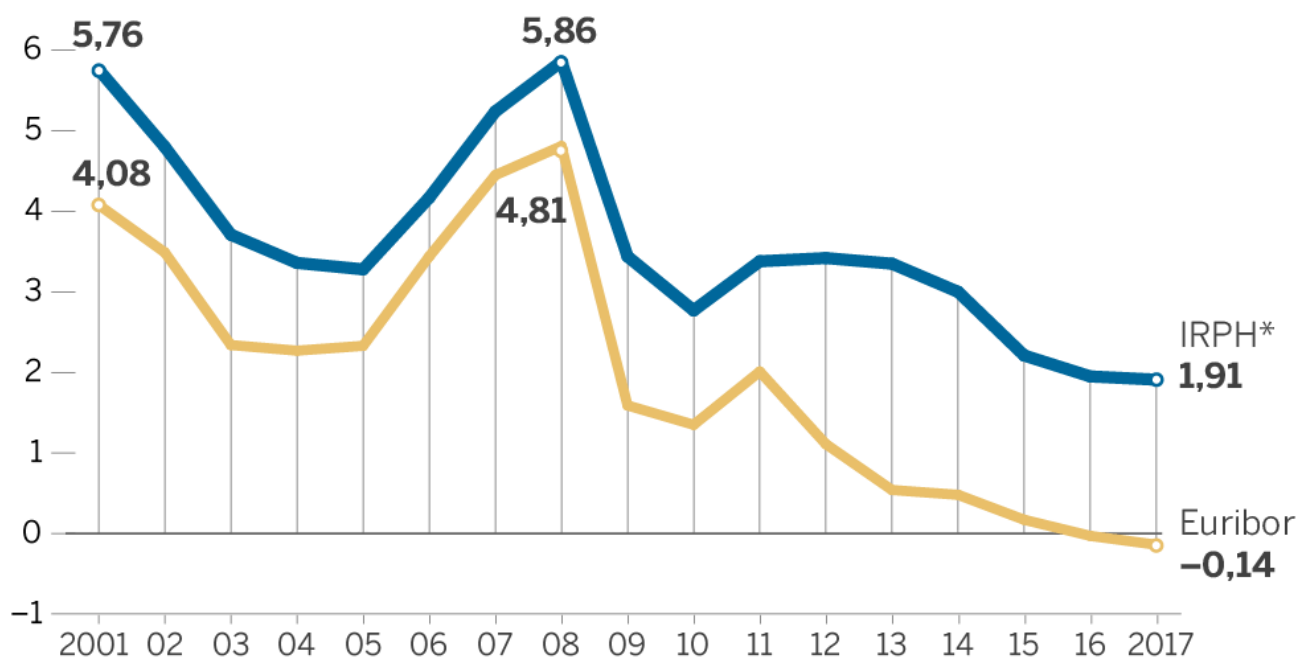
El pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo trató este miércoles el primer caso sobre una posible nulidad de una hipoteca por el uso del IRPH, un índice para calcular los intereses mensuales empleado por diversas entidades financieras españolas de cara a la cuota mensual que han de pagar los clientes. La sentencia completa, con los argumentos desarrollados del Supremo, no se conocerá hasta dentro de unos días. Pero el alto tribunal adelantó este miércoles el fallo, según el cual, los contratos hipotecarios vinculados a este índice no son abusivos.

Los hipotecados con IRPH pagan intereses superiores a los que tienen su crédito ligado al euríbor. Mientras que este último (el que se usa masivamente en España) está ahora en el -0,14% (a lo que se sumaría el diferencial que aplica el banco), el IRPH se sitúa en el 1,91%. Y siempre ha estado por encima. Esta situación ha impedido a los clientes bancarios con este sistema beneficiarse de la enorme bajada de intereses que sí han disfrutado los consumidores con hipotecas vinculadas al euríbor.

El caso que analizaba ahora el Supremo correspondía a una hipoteca comercializada por Kutxabank, aunque este índice fue usado en préstamos de muchos otros bancos y cajas. Un particular en 2006 suscribió una hipoteca con Caja de Ahorros de Vitoria y Álava —ahora dentro en Kutxabank, un banco— con un capital de 250.000 euros a 35 años y un interés referenciado al IRPH más un diferencial del 0,5%. Para el primer año se pactaron así unos intereses totales del 4,25% y a partir del segundo, revisables cada seis meses, según la evolución del IRPH. La hipoteca fue renovada en 2009 para ampliar su plazo en siete años. El hipotecado acudió a los tribunales para denunciar unas condiciones que consideraba abusivas, ya que en ese momento el euríbor, el índice más habitual en las hipotecas españolas, estaba casi dos puntos por debajo del IRPH. También denunció los intereses de demora que le aplicaban en la entidad, de más del 17,5%.

## INTERÉS EN LOS ÍNDICES DE REFERENCIA

Media anual



\* Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios

Fuente: Asociación Hipotecaria Española. EL PAÍS

El Juzgado de lo Mercantil 1 de Vitoria-Gasteiz le dio la razón y el banco recurrió ante la Audiencia Provincial de Álava, que también respaldó al usuario y declaró nula la cláusula que ligaba el interés de la hipoteca al IRPH.

En su recurso ante la Audiencia provincial, Kutxabank había alegado que el establecimiento de este índice como referencia fue “negociado” con el cliente, al igual que el resto de cláusulas. Sin embargo, el tribunal provincial falló a favor del hipotecado “por falta de transparencia” a la hora de aplicar en su hipoteca el índice de referencia principal y también el sustitutivo (en 2013 el IRPH se cambió tras la desaparición de las cajas de ahorros por otro índice similar). La entidad fue condenada a devolver, con retroactividad, los intereses cobrados en el préstamo, lo que superaba los 75.000 euros. La Audiencia señaló que Kutxabank no podía demostrar que

hubiera existido una negociación con el cliente o que le hubiera dado varias opciones (por ejemplo el euríbor) a la hora de elegir el sistema de intereses.

La entidad llevó el caso hasta el Supremo, que ahora le ha dado la razón a Kutxabank. El alto tribunal argumenta que la mera vinculación de una hipoteca a un tipo oficial como es el Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios “no implica falta de transparencia ni abusividad”. Para conocer los detalles del razonamiento habrá que esperar a la sentencia completa.

Las agrupaciones de afectados cifran entre un millón y un millón y medio las hipotecas ligadas a este índice en España. Según los cálculos de asociaciones de consumidores como la OCU, son más de 500.000 personas. Muchos bancos las ofrecieron a sus clientes asegurándoles que era más estable que el euríbor, pero el IRPH, conocido como el euríbor español, estuvo siempre muy por encima del índice europeo y así sigue estando. La plataforma IRPH Stop lamentó la decisión del Supremo en un comunicado y señaló que “se ha perdido una batalla muy importante”. La plataforma señaló que es una “muy mala noticia para todas las personas afectadas por este índice”.

### **Un índice con datos de la banca española**

Hasta la desaparición de las cajas de ahorros, había tres tipos de IRPH: los de cajas, bancos y cooperativas. Tras la crisis y el proceso de fusión que acabó con la mayoría de las cajas, el Banco de España unificó en 2013 estos tres IRPH y estableció un tipo para los clientes de estas hipotecas llamado IRPH de entidades. Se forma con el tipo medio de interés de "los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España". En la ecuación se incluye el diferencial que aplican a los préstamos, y como en los últimos años este diferencial ha subido, el IRPH se ha mantenido alto. Los datos para establecer el IRPH los facilita el Banco de España y no son públicos.

El euríbor, sin embargo, se obtiene a partir de los tipos de interés de oferta diarios de las 50 principales entidades europeas (datos que sí son públicos), excluyendo el 15% más elevado y el más bajo. Una ventaja teórica del IRPH es que es más estable que el euríbor, pero los clientes apenas se han beneficiado de bajadas de interés que sí ha vivido el indicador europeo.