



POR ARTURO RODRÍGUEZ DE LA SECADA
Abogado, director y fundador del despacho De La Secada Abogados

PERMÍTANME QUE COMIENZE ESTE ARTÍCULO, DEDICANDO UNAS PEQUEÑAS PINCELADAS PARA CENTRARNOS EN LA CUESTIÓN. PRIMERAMENTE, DEFINIENDO DE UNA MANERA SIMPLIFICADA, ¿QUÉ SON LOS ÍNDICES DE REFERENCIA DE LAS HIPOTECAS? ESTOS SON LOS VALORES, EN LOS QUE SE VAN A BASAR LOS CÁLCULOS DE LOS INTERESES QUE PAGAREMOS, EN LAS CUOTAS DE NUESTROS RESPECTIVOS PRÉSTAMOS POR EL DINERO PRESTADO. EN LA ACTUALIDAD, ENCONTRAMOS COMO TIPOS OFICIALES DE REFERENCIA DEL MERCADO HIPOTECARIO LOS SIGUIENTES: TIPO MEDIO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A MÁS DE 3 AÑOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA LIBRE (IRPH), TIPO DE RENDIMIENTO INTERNO EN EL MERCADO SECUNDARIO (DE LA DEUDA PÚBLICA DE PLAZO ENTRE 2 Y 6 AÑOS), TIPO INTERBANCARIO (MIBOR), REFERENCIA INTERBANCARIA (EURIBOR), TIPO MEDIO PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS (ENTIDADES DE CRÉDITO EN LA ZONA EURO) Y PERMUTA DE INTERESES/ INTEREST RATE SWAP.



IRPH:

¿En qué
consiste?

¿Queda
poco para
el final del
camino?

Como podemos observar, el IRPH es un tipo de referencia oficial, publicado por el Banco de España y usado en el mercado hipotecario por las entidades de crédito de España, para la adquisición de vivienda libre a más de tres años. Se trata del tipo medio de los préstamos hipotecarios y existían tres modalidades: IRPH de Cajas de Ahorro, IRPH Del conjunto de entidades de crédito y el IRPH Bancos. De estas tres modalidades, en la actualidad solo persiste el IRPH del Conjunto de Entidades de Crédito, ya que tanto el IRPH de Bancos y el IRPH de Cajas de ahorro, desaparecieron en el mes de Octubre de 2013, cambiándose todas las hipotecas que poseían estos índices, a los respectivos sustitutivos que tenían establecidos en sus escrituras hipotecarias.

Tras esta pequeña introducción, vamos a comentar la situación desde un punto de vista objetivo. La actualidad jurídica está inquieta y con la mirada puesta en el Tribunal Europeo, esperando su resolución sobre el índice en los préstamos hipotecarios IRPH. Todos los afectados por el IRPH, los abogados y la banca, nos hacemos una pregunta muy sencilla ¿Qué va a suceder?, y es que la pregunta es obligada por todo lo que está en juego. Más de un millón de clientes bancarios, contrataron hipotecas vinculadas al índice IRPH entre finales de los 90 y principios del 2000, pero sobre todo durante los años de 2007 y 2008, fomentados por la creciente preocupación existente, dada la tendencia al alza del Euribor y que, recordemos, fueron los años donde alcanzó sus cotas más altas. Concretamente en el mes de ju-

lio de 2008, su valor se encontraba en 5.393, que hasta la actualidad ha sido su máximo histórico.

Aunque las cifras varían en pocas diferencias, se cuantifica en más de un millón la media estimada de afectados en España y en unos 20.000 euros de cuantía aproximada por reclamación de media. Esto supondría un coste aproximado de 25.000 millones de euros de pérdidas para la banca, de ser desfavorable para ellas la sentencia del Tribunal Europeo.

¿Cómo hemos llegado a este punto? ¿Por qué estamos todos pendientes de una sentencia del Tribunal Europeo sobre el IRPH español?

En noviembre de 2017, el Tribunal Supremo resolvió en favor de la banca, que “la mera referenciación a un tipo oficial como es el IRPH, no implica falta de transparencia ni abusividad”, pero este fallo no obtuvo unanimidad, dos jueces votaron en contra, determinando que sí existía una opacidad en estas hipotecas. Desde entonces, varios jueces han fallado en contra de la sentencia del Tribunal Supremo, dando la razón a los afectados por el IRPH.

En 2018 la Comisión Europea publicaba su informe respecto del IRPH, estableciendo que es una cláusula abusiva y una práctica engañosa, fijando, que se ocultó información sobre el cálculo del tipo, su evolución y su continuidad.

El pasado mes de Septiembre, el Abogado General del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), Maciej Spuznar, publica sus conclusiones sobre el IRPH español en un informe. Es importante reseñar que el informe del Abogado General de la Unión Europea ha dicho que, “no necesariamente una cláusula o un índice son transparentes por ser oficiales”, es decir, el banco podía ofertar de entre los índices oficiales de igual manera un IRPH o un Euribor. Pero si esto es así, ¿Por qué optaban por el IRPH los clientes?, seguramente por la comercialización del mismo, ofertando las virtudes y no las desventajas, pero la realidad es que el IRPH, siempre con un valor

superior al Euribor, es un índice manipulable y esto quiere decir que es el propio banco, quien decide el valor que se aplica y siempre va a optar por su beneficio, ya que si el préstamo del dinero que realiza lo hace con más coste, el índice sube y si lo hace al contrario, es decir, más barato, el índice baja.

Y es que el IRPH ha llegado hasta el Tribunal Europeo, con motivo de las discrepancias que se siguen sucediendo entre Juzgados de Primera Instancia con la sentencia del Tribunal Supremo, este es el caso de una cuestión prejudicial presentada por un juez de Barcelona,

en lo relativo a un préstamo hipotecario de Bankia, en el que un hipotecado pedía la nulidad de la cláusula por ser “abusiva” y es el propio juzgado barcelonés, quién “expone sus dudas acerca del nivel de información del que dispuso el demandante en el momento de la firma de la hipoteca”, elevando la cuestión prejudicial al Tribunal Europeo.

Por desgracia, nadie puede saber si el Tribunal de la Unión Europea, en su sentencia, se decantará hacia un lado u otro, y es que es imposible poder predecir nada. Si bien es cierto que

si tenemos en cuenta todo lo expuesto, las conclusiones del Abogado General de la Unión Europea y el informe de 2018 de la Comisión Europea, la lógica nos demanda un pensamiento positivo sobre el final de este largo camino, en beneficio de los afectados por el IRPH, aunque es inevitable que la incertidumbre, nos acompañará hasta que se comunique el tan esperado fallo.

Mi recomendación es que siempre hay que consultar con un abogado especializado. En nuestro despacho recibimos, desde que se hizo público el informe antes comentado del Abogado General de la Unión Europea hasta el presente, muchas consultas para revisarles sus préstamos hipotecarios y asesorarles, estudiar posibles acuerdos ofrecidos por los bancos, velando por los mejores intereses para nuestros clientes. Es muy importante estar bien asesorados por especialistas.

Se cuantifica en más de un millón la media estimada de afectados en España y en unos 20.000 euros de cuantía aproximada por reclamación de media