

Los jueces anulan el IRPH como índice de referencia de las hipotecas. El Juzgado de lo Mercantil número 7 de Barcelona ha dictado dos sentencias en las que declara nulas, por abusivas, las cláusulas que utilizan el Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios, conocido como IRPH, en las concesiones de hipotecas. Y es que, se trata de un indicador que las entidades financieras utilizan para actualizar las hipotecas con interés variable (junto al euribor y al CECA) que, sin embargo, es muy problemático.

De hecho, ya ha dado lugar a varias sentencias declarando su nulidad, bajo el impulso de asociaciones de afectados, que lo tachan de "manipulable y abusivo" en tanto que supone que los hipotecados paguen de media unos 300 euros más cada mes que si se referenciara con otro indicador.

Y es más, ya en noviembre de 2013 las variedades de IRPH Cajas e IRPH desaparecieron por la Ley de Emprendedores que, entre otras medidas, fijó un nuevo índice sustituto, -concretamente el IRPH conjunto de entidades-, si bien las cajas lo han seguido aplicando hasta la próxima revisión.

Según cálculos realizados por las asociaciones -que ya han acudido al Parlamento Europeo para denunciar la situación- el número de préstamos hipotecarios referidos a alguna de las variedades de IRPH supera la cantidad de 1,3 millones en todo el país. Además, estiman que ya han conseguido más de 30 sentencias de nulidad de IRPH Cajas y al menos una de nulidad de IRPH Entidades.

Concretamente, el Banco de España publica cada mes los diferentes índices mediante una media de las diferentes ofertas del mercado hipotecario inscritas por los bancos y cajas de ahorros.

Sin embargo, las plataformas de afectados defienden que el índice es manipulable "por la capacidad de una de las partes [concretamente, de los bancos] de influir en su conformación a diferencia de otros tipos oficiales". Ahora, el Juzgado, en sentencia de 16 de marzo de 2015, les da la razón para un caso de IRPH Entidades. El magistrado Ruiz de Lara explica que el hecho de que sea un índice oficial -en tanto que su determinación corresponde al Banco de España- "no es óbice, sin embargo, para que pueda analizarse si cabe su manipulación".

Y dicho esto sostiene que "ya que son las entidades las que facilitan los datos para que se elabore el indicador, cabe concluir que (...), en mayor o

menor medida, la entidad demandada influye en el importe del índice que se utiliza". Queda comprometido, por tanto, continúa la sentencia, "lo dispuesto en el artículo 1256 del Código Civil que dispone que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes".

En este sentido recuerda que, además, la Orden de 5 de mayo de 1994, norma que habilita que el IRPH Entidades pueda ser utilizado como índice oficial advierte "que no debiera ser susceptible de influencia por la propia entidad de crédito, o por varias de ellas concertadas".

Dicho esto sostiene la sentencia que se trata de una cláusula que es una condición general de la contratación -incorporada a una pluralidad de contratos concertados por la entidad-, que "ha sido prerredactada por la entidad bancaria limitándose los consumidores a subrogarse en el préstamo hipotecario, y sin que hayan participado en la negociación de la cláusula referida".

De ahí que deba comprobarse si el IRPH Entidades se somete a las exigencias de la Directiva 93/13 sobre cláusulas abusivas en contratos celebrados con consumidores.

En el caso concreto el demandante suscribió en diciembre de 2000 una escritura de compraventa con subrogación hipotecaria. Dicha subrogación partía de la escritura de préstamo hipotecario de julio de ese mismo año y en la cual se insertó la cláusula tercera bis relativa al IRPH. El demandante pidió la nulidad de la cláusula pro abusiva.

Para empezar, rechaza el Juzgado que la entidad cumpliera con su obligación de informar de manera pormenorizada a su cliente del significado jurídico y económico que para él podía derivarse de la inclusión de la cláusula en el contrato. Una obligación que se perfila como un "especial deber en la contratación bancaria y la actuación de las entidades financieras en general", en virtud de la Directiva y la Ley General para la defensa de Consumidores y Usuarios.

Y llega a la conclusión de que en el caso de una cláusula general de IRPH "se constata la vulneración de tales previsiones puesto que no se facilitó a los consumidores la información precisa para conocer la influencia que tenía la prestamista sobre la conformación del índice de referencia que iba a aplicarse".



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

Tampoco importa mucho para el Juzgado el hecho de que la escritura se firmara ante notario. La intervención del fedatario público "no acredita suficientemente [a su juicio] y en sí misma una información adecuada respecto de la carga jurídica y económica del contrato, el reparto de riesgos y la verdadera naturaleza como préstamo a interés no variable".

El Banco de España remitió el pasado 11 de mayo un interrogatorio de 15 preguntas solicitado por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Madrid, en el marco de un proceso contra una entidad por la aplicación del IRPH, en el que respondió afirmativamente a la cuestión de que cada caja puede influir en el resultado del IRPH Cajas aumentando los intereses aplicados por ellas. También respondió con un sí rotundo el Banco de España, entre otras muchas cuestiones que ponen en entredicho la transparencia de este indicador, a la pregunta de sobre si es cierto que el aumento de comisiones por parte de una de las Cajas incrementaría automáticamente el resultado del IRPH Cajas.

Alfredogarcialopez

ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

