



Novedades Legislativas

LA POLÉMICA CON EL IRPH: ¿qué es y cuándo es abusivo? La postura del TJUE

El IRPH ha sido objeto de gran debate en los últimos tiempos, máxime cuando la última sentencia del TJUE cuestiona la doctrina de nuestro Alto Tribunal, pero ¿qué es el IRPH?

El Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios se puede describir como un índice alternativo al Euríbor que se toma de referencia como cálculo de interés en los préstamos hipotecarios de interés variable.

En estos préstamos los intereses se calculan en función de un porcentaje fijo (diferencial) que se incrementa con un índice de referencia. Así, el IRPH, se constituye como uno de esos índices y representa el interés medio que las entidades de crédito aplican sobre las hipotecas que conceden mensualmente, a pesar de que su valor no se calcula realmente con el interés medio de los préstamos hipotecarios, sino con su tasa anual equivalente (TAE)- es decir, que incluye comisiones, diferenciales y gastos, lo que incrementa sustancialmente su valor-. Se ofrecía por los bancos a los clientes como un índice más seguro al euríbor - a pesar de que perpetuamente ha cotizado por encima de éste- y ello porque su fluctuación suele ser menor, aunque se muestra como un índice más complejo, lo que conlleva necesariamente aparejado un mayor esfuerzo de comprensión para el usuario.

Sobre este indicador ya puso el foco la Circular 5/1994 del Banco de España que, en atención a lo referenciado previamente, ya indicaba que la simple utilización directa del IRPH tendría la consecuencia de situar la TAE de la operación hipotecaria en cuestión por encima de la tasa del mercado, situación que se evitaría aplicando un diferencial negativo adecuado, cuyo valor variaría según las comisiones de la operación y la frecuencia de las cuotas, pero conseguiría compensar el incremento que producía para su cálculo la toma en consideración de esas comisiones, gastos, etc. Todas estas cuestiones, de manera habitual, eran omitidas al futuro prestatario, a quien con asiduidad se le informaba exclusivamente de que sobre su hipoteca cabía la posibilidad de aplicar un índice oficial cuyo diferencial era menor que el del Euríbor.

Es por todo lo anterior, unido al auge de las reclamaciones bancarias en los últimos tiempos, que ésta ha sido una cuestión no exenta de polémica: planea sobre este índice la sospecha de la falta de transparencia en su comercialización y muchos prestatarios

han decidido solicitar el oportuno auxilio judicial para su cuestionamiento y la eventual devolución de los importes pagados indebidamente.

Estos hechos han llevado la cuestión a nuestro Tribunal Supremo, que ya desde el año 2017 ha venido ratificando sentencias en las que indicaba que la inclusión de esta cláusula como referencia para el cálculo del tipo de interés en los préstamos hipotecarios no significaba, por sí sola, la existencia automática de abusividad en los mismos, entendiendo que la publicación de este índice en el BOE era su garantía de transparencia. Este asunto ha sido objeto de la sentencia de actualidad por el TJUE, dictada este 12 de diciembre, cuya decisión, que no ha dejado indiferente a nadie, deja abierta la puerta a la continuidad del debate, pero hace tambalearse al criterio de nuestro Alto Tribunal.

El TJUE, quien se ha pronunciado a instancias del Juzgado de Primera Instancia 8 de San Sebastián al objeto de sentar las bases y, por fin, esclarecer la suerte de abusividad ligada a la falta de transparencia respecto de este índice, señala que el consumidor medio, lego en cuestiones financieras, no advierte necesariamente ni que la TAE incluye otros gastos y comisiones, ni que constantemente el IRPH ha cotizado por encima del Euribor. Esto, unido a que la publicación en BOE del índice no plasma tampoco la necesidad de aplicar un diferencial negativo, hace ineludible y decisiva la intervención de la entidad bancaria, que tendrá que ser responsable de suministrar cuanta información y advertencias sean necesarias para que el usuario medio pueda alcanzar a entender todas estas cuestiones.

Es por esto que la Corte apunta que no se puede asegurar la presencia de mala fe en las hipotecas vinculadas al IRPH por el mero hecho de su sola aplicación, indicando que deberá ser el tribunal de instancia quien valore caso por caso si concurre la exigencia de unos niveles de información básicos y, en caso contrario, esa falta de transparencia que nos lleve a concluir que confluente o no abusividad, sin presumir la buena fe del profesional que comercializa el producto bancario por el mero hecho de que éste sea un índice oficial establecido por una autoridad administrativa y utilizado por la Administración, ya que corresponderá a estos profesionales ofrecer directamente una definición completa sobre el índice, así como cualquier otra información pertinente que se haga necesaria para su comprensión por el usuario.

En cualquier caso, el TJUE reitera la trascendencia, máxime tratándose de consumidores, de que las entidades crediticias faciliten cuanta información sea indispensable para el

buen entendimiento del usuario, incluyendo comparativas y evoluciones de los diferentes índices aplicables a su elección.

Sin duda, esta sentencia, aunque no carente de recodos que analizar y desarrollar doctrinal y casuísticamente, deja la puerta abierta a futuras reclamaciones de consumidores afectados y a la apreciación de posibles faltas de transparencia asociadas a las cláusulas que incluyen el IRPH como índice.

IVÁN SUÁREZ FERNÁNDEZ

Socio área Legal

