



APLICACIÓN PRÁCTICA DEL ÍNDICE IRPH Y ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

1. LA SITUACIÓN ACTUAL DEL IRPH: EVOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL

Después de las últimas sentencias 595, 596, 597 y 598/2020, del Tribunal Supremo, de fecha 12 de noviembre de 2020, las reclamaciones por el índice IRPH se han visto complicadas. El alto tribunal ha entendido que estas cláusulas pueden no ser transparentes, pero obliga a los tribunales que conozcan de los asuntos a hacer, necesariamente, un segundo control separado del previo de transparencia, centrado en el juicio de abusividad de la cláusula. Es decir, según el Tribunal Supremo, en estas sentencias se tendrá que analizar si las cláusulas se incorporaron a los contratos de préstamo hipotecario con mala fe por parte de la entidad bancaria, generando un desequilibrio importante entre las partes, no importando, por lo tanto, si son no transparentes.

No obstante, el Juzgado de Primera Instancia n.º 38 de Barcelona que elevó la primera cuestión prejudicial al Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha vuelto a formular más preguntas dentro de la misma cuestión (C-125/18). El TJUE ya ha admitido las mismas, así que volverá a resolver nuevamente sobre la cuestión y el Tribunal Supremo tendrá que adaptar sus resoluciones al criterio y las directrices que Europa determine.

De esta sentencia europea sabremos cuál será la evolución definitiva de las reclamaciones por esta cláusula y qué criterio finalmente adoptará el Tribunal Supremo.

2. ANÁLISIS JURÍDICO: CONTROL DE TRANSPARENCIA Y OTRAS VÍAS JURÍDICAS

Para que la cláusula de IRPH se incorpore al contrato de préstamo con un consumidor de manera transparente, es decir, con conocimiento por parte del consumidor de la carga jurídica y económica que tendrá en su contrato, la entidad bancaria tiene que dar una información suficiente en sede previa en el contrato. En concreto, tendrá que haber aportado al consumidor la oferta vinculante, un folleto informativo y un análisis comparativo de los dos últimos años de este índice en relación con el euríbor. Se presupone que, en caso de no haber aportado la citada documentación, el consumidor no habría podido estar informado de manera suficiente, siendo la cláusula no transparente.

Según el artículo 83.2º del Texto Refundido de Consumidores y Usuarios (TRLGDCU), una cláusula no transparente es necesariamente nula de pleno derecho. Solo cuando queda validada la cláusula en cuanto al control de transparencia se evalúa el control de abusividad.

No obstante, el Tribunal Supremo entiende, en relación con el IPRH, que se tiene que analizar el segundo juicio de la misma, centrado en la abusividad, a pesar de que las cláusulas no sean transparentes, como ha hecho en las mencionadas resoluciones de 12 de noviembre de 2020.

3. ANÁLISIS ECONÓMICO

El IRPH es un referencial hipotecario débil desde un punto de vista estadístico debido a la propia fórmula de cálculo: se calcula en base a una media aritmética de los tipos de interés ponderados comunicados por las entidades financieras. Las entidades financieras ponderan el tipo de interés que comunica al Banco de España basándose en el importe de las operaciones hipotecarias aprobadas durante el mes, pero el cálculo del IRPH no se pondera según el peso de cada banco o caja en el sistema financiero español. Esto provoca que tenga el mismo peso en el cálculo del IRPH Colonya, Caixa Pollença, y CaixaBank, por ejemplo. Además,

los tipos de interés comunicados al Banco de España no son nominales, sino TAE, incorporando las comisiones.

Esta formulación del IRPH del conjunto de entidades (y también de los desaparecidos IRPH de bancos y IRPH de cajas) supone:

- Que cada banco conozca el efecto exacto porcentual que tendrá el tipo de interés comunicado al IRPH del mes. Por lo tanto, es un indicador influenciado y previsible por las entidades financieras.
- Al ser calculado a partir de un número cada vez más reducido de bancos y cajas, el indicador pierde robustez.
- Al no incluir los valores extremos, pierde calidad estadística como indicador de la tendencia central. Si una pequeña entidad como Caixa Pollença tiene unos precios hipotecarios elevados, por ejemplo, aumenta el IRPH con la misma importancia que CaixaBank, que al ser una entidad grande tiene que competir más y ofrece precios más bajos.

En otras palabras, el IRPH no refleja correctamente los precios de mercado. Al ser calculado según los precios TAE, siempre resultará más caro que el euríbor, que se calcula con los intereses nominales. En los últimos 20 años el IRPH ha superado, de media, en un 1,637 % el euríbor. Es decir, por haber ofrecido un precio similar al euríbor, el punto de partida al que sumar el diferencial habría tenido que ser de IRPH-1,637 % (un diferencial negativo, no positivo).

4. CONCLUSIONES

- La cláusula que impone el índice IRPH a los préstamos hipotecarios de los consumidores se tiene que declarar nula radicalmente por abusiva según nuestra legislación y jurisprudencia anterior, tanto del Tribunal Supremo como del TJUE. Es una cláusula no transparente, que supone un claro desequilibrio entre las partes contratantes.
- En concreto, cada afectado por esta cláusula está teniendo un sobrecoste mensual muy importante respecto a otro hipotecado con euríbor.
- No obstante, el criterio mantenido por el Tribunal Supremo es hasta ahora contradictorio, por lo que se tendrá que esperar a la resolución definitiva del TJUE a la cuestión prejudicial (C-125/18), que está actualmente en trámite.

5. NORMATIVA RELACIONADA

- Directiva de 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias
- Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.
- Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios.

6. INFORMACIÓN / ENLACES RELACIONADOS

- [Hipotecas con IRPH 2021: información actualizada \(futurfinances.com\)](#) Enlace permanente de información actualizada
- [IRPH — ASUFIN](#)