

La nueva sentencia que esperan millones de hipotecados. Los préstamos firmados con el índice IRPH pueden costar 44.000 millones a la banca.

Los hipotecados y la banca vuelven a verse las caras en una enconada batalla judicial. Tras las cláusulas suelo y el impuesto de actos jurídicos documentados llega el fiasco de las hipotecas con IRPH (Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios). El asunto ya está en manos del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), que este mismo año decidirá si ese índice está exento de cualquier tipo de control de transparencia, como dice el Tribunal Supremo en una sentencia de 2017.

Son más de 1,3 millones las personas que un día confiaron a ciegas en lo que su caja o banco les vendía, según los cálculos de la plataforma IRPH Stop Gipuzkoa, pioneros en comenzar la batalla judicial hace ya cinco años en los juzgados de San Sebastián para reclamar la desaparición del índice y la devolución de las cantidades pagadas con carácter retroactivo. El IRPH ha sido hasta hace poco el segundo índice de referencia más usado en las hipotecas en España, sobre todo en las firmadas en 2006 y 2007. Muchas entidades lo ofrecieron como una alternativa menos volátil que el euríbor, entre ellas Caixabank, Kutxabank, Sabadell, Santander, BBVA y Bankia.

La banca se juega mucho más que con las cláusulas suelo. Goldman Sachs estima un impacto de entre 7.000 millones y 44.000 millones de euros para las entidades si el dictamen de la justicia europea no es favorable y, además, se reconoce la retroactividad. JP Morgan ha indicado que es uno de los mayores riesgos del sector financiero español de cara a 2019.

Por eso, algunas entidades ya están moviendo ficha. "Están ofreciendo a los afectados un acuerdo para cambiar la hipoteca a un tipo fijo", pero, les obligan a firmar una cláusula que cierra la puerta a cualquier reclamación posterior, por lo que parece ser, que se recomienda no firmar nada y pedir la suspensión de los procedimientos iniciados hasta que se conozca la sentencia del TJUE".

Porque firmar esos contratos fue un mala decisión para millones de personas que ahora pagan entre 200 y 400 euros más cada mes con respecto al euríbor. El valor de este índice se ha mantenido siempre más alto (sin tener en cuenta los diferenciales). En noviembre de este año el IRPH Entidades se colocó en el 2,009% con respecto al euríbor (-0147%). A modo de ejemplo, "para una hipoteca contratada en 2006 de 180.000 euros a 20 años, el sobrecoste de un tipo variable de IRPH más 0,25% frente al euríbor más 0,25% es de más de 20.000 euros".

Un índice oficial

El índice se extrae de los datos que las entidades remiten al Banco de España referente al precio medio de los préstamos hipotecarios concedidos en el país que, además, incluyen las comisiones y gastos para el cálculo. La postura de la banca es que se trata de un índice oficial y "asentado con casi 25 años de funcionamiento (circular 5/94). En estos momentos, el IRPH se sitúa

por debajo del tipo de interés de los nuevos préstamos hipotecarios. En Europa existen referencias de tipos calculadas de forma similar, con el doble objetivo de reforzar la transparencia y la estabilidad de tipos", comenta José Luis Martínez, portavoz de la Asociación Española de Banca (AEB). Se refiere a que los diferenciales de las hipotecas con euríbor suscritas hoy se sitúan en torno al 1% y el 1,5%, lo que encarece la hipoteca.

Sin embargo, el índice es acusado de ser "manipulable, ya que un banco podía subir sus tipos a través de sus comisiones y como afectan a la TAE acabarían elevando el IRPH".

Los clientes no fueron informados de qué era ese índice, ni se hicieron simulaciones", apunta Alberto Cañizares. Ni siquiera figura con el nombre de IRPH en los contratos (aparece como tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para la adquisición de vivienda libre concedidos por el conjunto de entidades). Hasta que la crisis lo sacó de la sombra. Con un euríbor en descenso, todas las cuotas hipotecarias de amigos y conocidos bajaban. Las de los afectados, no. Las entidades aplicaron IRPH a todo tipo de viviendas, incluso a las protegidas y a segundas residencias compradas por extranjeros.

Sentencia polémica

A mitad de año se conocerá si la justicia europea contradice a la española. El TJUE celebra vista oral el próximo 25 de febrero. Debe responder a tres cuestiones prejudiciales planteadas por el juzgado de primera instancia número 28 de Barcelona. Por una parte, se cuestiona si el índice IRPH está exento de cualquier control de transparencia, después de que el Tribunal Supremo español así lo afirmara en su sentencia de 14 de diciembre de 2017. El Supremo pretendía dar carpetazo al tema del IRPH, con un fallo que ha hecho respirar aliviada a la banca. Sin embargo, la sentencia contaba con un voto particular suscrito por dos magistrados, que afirmaba que contradecía la jurisprudencia del TJUE.

La segunda pregunta es la de definir cómo quedarán esas hipotecas en caso de nulidad del IRPH: si con cero interés o es sustituido por otro índice, como el euríbor. Y, por último, debe responder a la pregunta de si la devolución de los importes y los intereses se aplica con carácter retroactivo.

Los afectados tienen a su favor a la Comisión Europea, que ha presentado un informe demoledor discrepando del Tribunal Supremo español (dice que solo debe admitirse si se comercializó con total transparencia) y que se ha personado como causa. También el Gobierno español, pero alineado con la postura de la banca. Afectados y abogados tienen esperanzas de que la justicia europea siga las pautas del informe de la Comisión, pues en muy pocas ocasiones se ha separado de su dictamen. Antes de la sentencia hay que esperar al informe que hará el Abogado General, que no será vinculante. Si el Tribunal europeo llega a darles la razón, cada afectado deberán acudir a los tribunales de justicia e interponer una demanda de juicio ordinario y esperar aproximadamente un año a obtener sentencia favorable en primera instancia.