

## RECLAMAR HIPOTECAS CON IRPH

El pasado día 03 de marzo el Tribunal de Justicia de la Unión Europea “TJUE” dictó sentencia sobre la validez de este índice hipotecario presente en aproximadamente un millón de hipotecas en España.

### ¿Qué esto del IRPH?

El IRPH es un tipo de interés oficial elaborado por el Banco de España, pero que se calcula de forma muy diferente a lo que conocemos a través del Euribor. Es un índice en el cual los Bancos y Cajas indicaban al Banco de España que habían firmado hipotecas a determinados tipos de interés. Con esto el Banco de España publicaba unas tablas que venían a ser las medias de todas las hipotecas firmadas en un período. Estas tablas eran lo que llamamos IRPH.

Pero, es que además en su cálculo no solo dependía de la actividad de venta de préstamos hipotecarios sino que también de la propia actividad de la banca, por lo que si posteriormente aumentan los gastos y las comisiones este índice también se incrementaba.

### ¿Cómo se vendía este índice?

La forma de explicar este índice por parte de la banca era el indicar que era un índice mucho más estable que el Euribor y por ello era mejor. Lo que no se explicaba es que el consumidor no se iba a beneficiar de las bajadas de tipos que por ejemplo ha habido en el Euribor.

### ¿Qué decían los tribunales españoles?

En muchos juzgados se determinaba que el IRPH era un índice fácilmente manipulable, ya que al depender de la propia actividad de la banca se presuponía que podían ponerse de acuerdo y presionar al alza el IRPH con lo que las hipotecas concedidas se verían obligadas a pagar un tipo superior.

Sin embargo el Tribunal Supremo en 2017 avaló a este índice IRPH al considerar que era un tipo oficial publicado por el Banco de España y que no podía someterse a un control judicial.

### ¿Qué ha dicho realmente el TJUE?

- 1- Que este índice por el hecho de publicarse por el Banco de España NO está excluido del ámbito de la directiva sobre cláusulas abusivas y en consecuencia los tribunales SI pueden decidir sobre el.
- 2- El IRPH por sí mismo NO es nulo si se cumplen los requisitos de transparencia e información.
- 3- Las cláusulas no solo deben ser comprensibles en un plano formal y gramatical sino que además deben permitir que un consumidor medio esté en condiciones de comprender el funcionamiento correcto del modo de cálculo del tipo de interés y de valorar así las consecuencias económicas.
- 4- Que los jueces deben de tener en cuenta que los Bancos estaban obligados a informar a sus clientes sobre la evolución del IRPH en los dos años anteriores.
- 5- Si los jueces españoles llegan a la conclusión de que las cláusulas del IRPH son abusivas, podrán sustituirlas por un índice legal de forma supletoria. Llegando a poder sustituir el IRPH por el EURIBOR en los casos que el préstamo no tuviese un tipo de interés sustitutivo.

6- Pese a que el Gobierno español solicitó que al menos se limitara en el tiempo los efectos de la sentencia, el TJUE ha decidido no pronunciarse sobre esta cuestión.

**¿Cómo demuestro que no he sido informado correctamente?**

En este caso la carga de la prueba la tiene la banca, es decir son ellos son quienes deben de poder acreditar que sí se informó correctamente y explicó de las consecuencias de referenciar su préstamo a este índice y no al Euribor.

**¿Qué podemos hacer?**

Lo primero es hacer una reclamación ante el Servicio de Atención al Cliente “SAC” de nuestra entidad financiera y esperar una respuesta en el plazo de un mes y en caso que esta respuesta no sea satisfactoria podemos acudir al juzgado.

Nuestra recomendación como siempre es acudir a un experto de confianza que estudie su hipoteca, realice los cálculos de lo pagado de más y asesore sobre la mejor forma de reclamar su dinero.

[www.asesoriafranciscoureana.com](http://www.asesoriafranciscoureana.com)