

B. G. MADRID

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) se pronunció en diciembre acerca del uso del Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH) utilizado para calcular las cuotas hipotecarias. Hablamos de ello con Jesús Arriaga, CEO y fundador del despacho de abogados Arriaga Asociados.

¿Qué valoración hace sobre la reciente sentencia del TJUE acerca del Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios?

Positiva, porque el TJUE vuelve a dar más motivos y argumentos a nuestros jueces para declarar la nulidad del IRPH. Es cierto que hay que estudiar caso por caso, pero en la mayoría de ellos los requisitos impuestos por Europa no se dan en los préstamos con este índice, omitiéndose información muy relevante.

¿Qué aspectos considera clave en esta resolución para las personas que han tenido una hipoteca vinculada al IRPH?

Los puntos clave de esta resolución son los problemas de falta de información que se dieron con el IRPH. Esto significa que en la mayoría de los casos no se incluyó la definición completa del IRPH en la escritura, no se hicieron referencias claras y correctas al BOE o a la Circular que la recogía, no se explicó que el IRPH debía ir acompañado de un diferencial negativo y no se comparó

Jesús Arriaga CEO y fundador de Arriaga Asociados

«El Tribunal de Justicia de la UE da más motivos a los jueces para declarar la nulidad del IRPH»

Una reciente sentencia ayudará a miles de clientes de la banca a reclamar el dinero pagado de más por su hipoteca

con otros índices de referencia usados en préstamos similares, entre otros.

Desde su experiencia, ¿cómo afecta esta decisión a las entidades bancarias y su relación

con los clientes hipotecarios?

Las entidades bancarias deberían centrarse en buscar soluciones para sus clientes con IRPH. Esto no solamente implica plantearse la sustitución de este índice, sino también provisionar la devolución de las cantidades pagadas de más por sus clientes por la aplicación del IRPH.

¿Qué pasos deberían seguir los consumidores que creen haber sido afectados por el uso del IRPH en sus hipotecas?

Los consumidores que creen haber sido afectados deberían, en primer lugar, buscar un despacho de abogados especializado como Arriaga. El IRPH es un asunto complejo, y la mejor estrategia dependerá de las circunstancias concretas de cada caso. Si el banco reconoce de entrada que el IRPH es abusivo, es importante analizar si conviene solicitar la nulidad del contrato de préstamo, lo

que podría ser beneficioso para algunos consumidores, o bien optar por la sustitución del índice, que podría ser más adecuada en otros casos. Dependiendo de cada caso habrá que escoger la estrategia más beneficiosa. Además, es esencial para los consumidores revisar a fondo los pactos que puedan ofrecerles los bancos. Generalmente, estas entidades proponen sustituir el IRPH por el Euríbor, pero a menudo aumentan el diferencial, lo que no suele ser favorable para el cliente, y además sin devolver las cantidades pagadas de más por el IRPH.

Por último, debe prestarse especial atención a posibles cláusulas que incluyan «renuncias de acciones a futuro». Este tipo de prácticas ya la vimos en el pasado, por ejemplo, con las cláusulas suelo, donde algunos consumidores firmaron acuerdos que les impidieron posteriormente recuperar lo que habían pagado de más.

¿Qué diferencias ve entre este índice y otros como el Euríbor, en términos de transparencia y equidad para los usuarios?

La diferencia principal es que es

una TAE que se usa como índice de referencia, por eso es más elevada que otros índices de referencia como el Euríbor. Este es el motivo por el que en su definición el Banco de España aconsejó a los bancos que, si lo usaban como índice de referencia en préstamos hipotecarios, le aplicarían un diferencial negativo (que no positivo), para que rebajara su coste y lo igualara al de mercado. De esto no se le informó al consumidor a la hora de contratar su préstamo con IRPH; es más, la propia definición del IRPH que se incluye generalmente en su préstamo está sesgada, se omite esta parte de que es una TAE y que debe aplicarse un diferencial negativo, información que sí recoge la definición oficial del IRPH publicada en el BOE y en la Circular del Banco de España del año 1994.

Si a esto le añades que al consumidor antes de contratar su préstamo con IRPH no se le dieron escenarios que compararan la evolución del IRPH con el Euríbor, por ejemplo; o que se le impuso un diferencial positivo en vez de negativo, hace que el consumidor firmara un préstamo con IRPH sin conocer que su coste era más elevado que si se referenciaba a otros índices que estaban a su disposición.

Desde Arriaga Asociados, ¿qué estrategias están implementando para apoyar a los clientes afectados por esta situación?

Seguimos estudiando la mejor defensa para cada caso del IRPH según las herramientas que nos ha dado la Unión Europea, preparando nuestra demanda frente a las entidades bancarias y confiando en que por fin se haga justicia con el IRPH, pues los jueces y tribunales, y especialmente el Tribunal Supremo, tienen que aplicar lo que ha resuelto Europa que, a todas luces, es muy favorable para el consumidor.

¿Qué mensaje daría a todas aquellas personas que todavía dudan en emprender acciones legales relacionadas con sus hipotecas con IRPH?

Animaría a todas ellas a asesorarse con un abogado especializado en productos bancarios, como es el caso de los abogados de Arriaga Asociados. Las entidades bancarias intentarán proteger el IRPH y evitar la devolución de las cantidades pagadas de más, por lo que el consumidor debe estar bien informado y preparado para defender lo que le corresponde por justicia. En definitiva, podría ser que el banco le propusiera una solución favorable pero no la más favorable.



Las entidades bancarias deberían centrarse en buscar soluciones para sus clientes con IRPH»

«El consumidor debe estar informado y preparado para exigir lo que le corresponde por justicia»