



APLICACIÓ PRÀCTICA DE L'ÍNDEX IRPH I ANÀLISI JURISPRUDENCIAL

1. LA SITUACIÓ ACTUAL DE L'IRPH: EVOLUCIÓ JURISPRUDENCIAL

Després de les darreres sentències 595, 596, 597 i 598/2020, del Tribunal Suprem, de data 12 de novembre de 2020, les reclamacions per l'índex IRPH s'han complicat. L'alt tribunal ha entès que aquestes clàusules poden no ser transparents, però obliga els tribunals que en coneguin dels assumptes a fer-hi, necessàriament, un segon control separat del previ de transparència, centrat en el judici d'abusivitat de la clàusula. És a dir, segons el Tribunal Suprem, en aquestes sentències s'ha d'analitzar si les clàusules es van incorporar als contractes de préstec hipotecari amb mala fe per part de l'entitat bancària, cosa que genera un desequilibri important entre les parts, i no importa, per tant, si són no transparents.

Això no obstant, el Jutjat de Primera Instància núm. 38 de Barcelona que va elevar la primera qüestió prejudicial al Tribunal de Justícia de la Unió Europea (TJUE) ha tornat a formular més preguntes dins la mateixa qüestió (C-125/18). El TJUE ja les ha admeses, així que tornarà a resoldre novament sobre la qüestió i el Tribunal Suprem haurà d'adaptar les seves resolucions al criteri i les directrius que Europa determini.

Amb aquesta sentència europea sabrem l'evolució definitiva de les reclamacions per aquesta clàusula i el criteri que finalment adoptarà el Tribunal Suprem.

2. ANÀLISI JURÍDICA: CONTROL DE TRANSPARÈNCIA I ALTRES VIES JURÍDIQUES

Perquè la clàusula d'IRPH s'incorpori al contracte de préstec amb un consumidor de manera transparent, és a dir, amb coneixement per part del consumidor de la càrrega jurídica i econòmica que té en el seu contracte, l'entitat bancària ha de donar una informació suficient en seu prèvia al contracte. En concret, ha d'haver aportat al consumidor l'oferta vinculant, un fullet informatiu i una anàlisi comparativa dels dos darrers anys d'aquest índex en relació amb l'euríbor. Es pressuposa que, en cas de no haver aportat la documentació esmentada, el consumidor no hauria pogut ser informat de manera suficient, i la clàusula seria no transparent.

Segons l'article 83.2 del Text refós de consumidors i usuaris (TRLGDCU), una clàusula no transparent és necessàriament nul·la de ple dret. Només quan queda validada la clàusula quant al control de transparència se n'avalua el control d'abusivitat.

No obstant això, el Tribunal Suprem entén, en relació amb l'IRPH, que se n'ha d'analitzar el segon judici, centrat en l'abusivitat, encara que les clàusules no siguin transparents, com fa en les esmentades resolucions de 12 de novembre de 2020.

3. ANÀLISI ECONÒMICA

L'IRPH és un referencial hipotecari feble des d'un punt de vista estadístic a causa de la mateixa fórmula de càlcul: es calcula a partir d'una mitjana aritmètica dels tipus d'interès ponderats comunicats per les entitats financeres. Les entitats financeres ponderen el tipus d'interès que comunica al Banc d'Espanya basant-se en l'import de les operacions hipotecàries aprovades durant el mes, però el càlcul de l'IRPH no pondera segons el pes de cada banc o caixa en el sistema financer espanyol. Això provoca que tenguim el mateix pes en el càlcul de l'IRPH Colonya, Caixa Pollença, i Caixabank, per exemple. A més a més, els tipus d'interès comunicats al Banc d'Espanya no són nominals, sinó TAE, que hi incorpora les comissions.

Aquesta formulació de l'IRPH del conjunt entitats (i també dels desapareguts IRPH de bancs i IRPH de caixes) suposa:

- Que cada banc conegui l'efecte exacte percentual que tindrà el tipus d'interès comunicat a l'IRPH del mes. Per tant, és un indicador influenciable i previsible per les entitats financeres.
- Com que és calculat sobre la base d'un nombre cada cop més reduït de bancs i caixes, l'indicador perd robustesa.
- Com que no inclou els valors extrems, perd qualitat estadística com a indicador de la tendència central. Si una petita entitat com Caixa Pollença té uns preus hipotecaris elevats, per exemple, augmenta l'IRPH amb la mateixa importància que Caixabank, que per ser una entitat gran ha de competir més i ofereix preus més baixos.

En altres paraules, l'IRPH no reflecteix correctament els preus de mercat. Com que es calcula segons els preus TAE, sempre resultarà més car que l'euríbor, que es calcula amb els interessos nominals. En els darrers 20 anys l'IRPH ha superat, de mitjana, un 1,637 % l'euríbor. És a dir, per haver ofert un preu similar a l'euríbor, el punt de partida al qual sumar el diferencial hauria d'haver estat d'IRPH -1,637 % (un diferencial negatiu, no positiu).

4. CONCLUSIONS

- La clàusula que imposa l'índex IRPH als préstecs hipotecaris dels consumidors s'ha de declarar nul·la radicalment per abusiva segons la nostra legislació i jurisprudència anterior, tant del Tribunal Suprem com del TJUE. És una clàusula no transparent que suposa un clar desequilibri entre les parts contractants.
- En concret, cada afectat per aquesta clàusula té un sobrecost mensual molt important respecte d'un altre d'hipotecat amb euríbor.
- Això no obstant, el criteri que manté el Tribunal Suprem és fins ara contradictori, per la qual cosa s'ha d'esperar la resolució definitiva del TJUE sobre la qüestió prejudicial (C-125/18), que actualment està en tràmit.

5. NORMATIVA RELACIONADA

- Directiva de 93/13/CEE del Consell, de 5 d'abril de 1993, sobre les clàusules abusives en els contractes formalitzats amb consumidors.
- Real decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries.
- Llei 7/1998, de 13 d'abril, sobre condicions generals de la contractació.
- Ordre de 5 de maig de 1994 sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris.

6. INFORMACIÓ / ENLLAÇOS RELACIONATS

- [Hipotecas con IRPH 2021: información actualizada \(futurfinances.com\)](https://futurfinances.com/hipotecas-con-irph-2021-informacion-actualizada) Enllaç permanent d'informació actualitzada
- [IRPH — ASUFIN](#)