

## MOCIÓ SOBRE LES CONSEQÜÈNCIES DE L'ELIMINACIÓ DE L'ÍNDEX DE REFERÈNCIA DELS PRÉSTECOS HIPOTECARIS (IRPH)

---

Tradicionalment, l'índex de referència per calcular els interessos d'un préstec hipotecari ha estat, en el cas de l'Estat Espanyol, l'Euríbor. Segons les dades publicades per l'Institut Nacional d'Estadística (INE), entre els anys 2007 i 2014 aquest índex es va aplicar a la major part de les hipoteques que es van subscriure. Si ens fixem a un informe corresponent a l'any 2007, per exemple, s'afirma que *«el 98% de las hipotecas constituidas en 2007 utilizó un tipo de interés variable frente al 2,0% de tipo fijo. Dentro de los variables, el Euribor fue el tipo de interés de referencia más utilizado en la constitución de hipotecas, en concreto en el 87% de los nuevos contratos»*.

Algunes entitats financeres, però, van oferir o imposar als seus clients l'anomenat Índex de Referència del Préstec Hipotecari (d'ara endavant IRPH), oficialment anomenat tipus mig dels préstecs hipotecaris a més de tres anys per a l'adquisició d'un habitatge lliure. Es tracta de la mitjana aritmètica simple dels tipus d'interès mitjos ponderats pel capital dels préstecs hipotecaris a més de tres anys que han concedit les entitats financeres regulades pel Banc d'Espanya durant el més natural al que es refereixin. L'IRPH, que es calcula separatament per als Bancs i les Caixes d'Estalvis (existeixen les variables d'IRPH Caixes i IRPH Bancs), i se n'extreu la mitjana aritmètica. Segons les dades de la Société Générale, aquest índex serveix de referència per a més d'un milió d'hipoteques en el conjunt de l'Estat, més d'una tercera part de les quals correspondrien al nostre país. La seva afectació al nostre país és, doncs, molt considerable.

A aquests clients se'ls va convèncer que es tractava de la millor opció, amb arguments clarament ficticis, com ara que donava major seguretat que l'Euríbor i era més estable, ja que no estava subjecte a tantes fluctuacions, tot i situar-se a nivells superiors a aquell. Aquesta afirmació és totalment falsa ja que el IRPH, en qualsevol de les seves modalitats, ha

estat sempre per sobre del Euríbor, assolint inclús una diferència d'entre un punt i tres a l'actualitat. El gràfic adjunt permet comprovar perfectament aquesta tendència. El comportament anterior s'explica per la capacitat de les caixes per influir en l'índex. Fa pocs dies, el Banc d'Espanya, a requeriment del Jutjat de Primera Instància número 1, de Burgos, deixava ben clar aquesta anomalia. És rellevant, en aquest sentit, deixar constància de la pregunta onzena: «¿Es cierto, en definitiva, que cada caja podía influir en el resultado del IRPH Cajas aumentando los intereses aplicados por aquella (...)?»». La resposta del Banc d'Espanya fou concloent: «Sí»

La realitat és que des de l'any 2009, la Unió Europea va ordenar la desaparició definitiva dels índexs IRPH per la necessitat d'adaptar-los a una major integració dels mercats i incrementar les alternatives d'elecció del tipus ajustant-les al cost real. Però el govern espanyol, en una actitud de clara connivència amb les entitats financeres, no es va dur a terme la mesura fins quatre anys després; i val a dir que d'una forma ben estranya, a través de la *Disposición Adicional 15ª de la Ley 214/2013 de 27 de Septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internalización*. Tot i això, la gran majoria de les hipoteques referenciades al IRPH, i malgrat aquesta desaparició, es va decidir perpetuar aquest índex de dues formes: per una banda, molts clients, els quals no tenen clàusula substitutiva en la seva escriptura, se'ls hi aplica el últim valor calculat del IRPH, de manera fixe per a tota la vida del préstec; per l'altre, a través de la esmentada llei, altres clients han quedat vinculant al IRPH Entitats. Totes aquestes conseqüències es van produir sense aprovar el que tots els consumidors esperaven: establir un Euríbor + 1 punt de diferencial.

Aquesta actuació unilateral ha suposat que milers de persones continuïn vinculades a l'IRPH d'una forma o una altre, amb les conseqüències econòmiques devastadores. Un exemple ens servirà per il·lustrar-ho. Si ens cenyim a una hipoteca de 255 mil euros constituïda l'any 2006 i amb vigència fins el 2041, això representaria un perjudici total aproximat de 13.498 euros fins la data d'avui d'entre 40 o 50 mil si aquesta situació es perpetués fins l'actualitat. Si tenim en compte les dades exposades per la Société Générale, podem estar parlant de més de 2.000 milions d'euros a l'any que s'emporten les entitats financeres, segons denunciava fa

alguns mesos Javier Gastón, soci fundador de *Denunciascolectivas.com*.

En el cas de les entitats financeres, la seva estratègia ha consistit a tancar acords amb els clients preferencials o aquells que s'han anat queixant, en molts casos a canvi d'adquirir nous productes de l'entitat (i, per tant, d'estrènyer encara més la seva relació amb la mateixa), de renunciar a reclamar quantitats cobrades indegudament o compromentent-se a no difondre els acords per tal d'evitar reclamacions en cadena. D'aquesta forma, s'evita un acord global, però es genera una situació de greuge entre els clients. Segons les darreres estimacions, un 13% dels clients de l'Estat Espanyol estan afectats per aquests tipus de contractes, la qual cosa significa xifres astronòmiques de beneficis per a les entitats financeres i un munt de pèrdues per als clients. En tot cas, si bé en casos molt aïllats s'han aconseguit acords amb clients preferencials, un client habitual no ha tingut aquesta opció. En tot cas, qualsevol acord de canvi a Euríbor, extrajudicialment, comporta la contractació de vinculacions bancàries a preu excessiu, i l'assoliment de les despeses notarials per part dels clients.

### **La jurisprudència sobre la matèria**

En els darrers mesos, aquesta situació s'ha capgirat de forma radical i, davant la inoperància de les administracions, han començat a donar fruit la pressions popular i judicial. El 28 de setembre passat, una jutge de Collado Villalba (a la comunitat de Madrid) suspenia una execució hipotecària després de reconèixer que *«establecer el IRPH como índice de substitución del Euríbor resulta más perjudicial para el prestatario, lo que da lugar a declarar dicho índice como abusivo»*. El Jutjat mercantil núm. 1 de Donostia, datada l'abril de l'any passat, va declarar la nul·litat de la clàusula del contracte que establia com a tipus d'interès l'IRPH caixes, en entendre que la mateixa vulnerava l'article 26.a d l'ordre EAH 2899/2011, l'article 8 LCGC y el 6.3 del Codi Civil. Al mateix temps la sentència establia la restitució recíproca de les quantitats. Així mateix el jutge considera que " el retard del legislador en complir els seus propis terminis no pot comportar com a conseqüència que els consumidors es vegin perjudicats en l'índex a aplicar. La mateixa Audiència Provincial d'Àlaba en la sentència de novembre de 2014 es pronunciava en relació a la possible manipulació dels

índexs de referència i diu que *«no tiene que haber ocurrido , pero si todas las cajas se pusieran de acuerdo para elevar el importe del interés que ofrecen a sus clientes, el IRPH Cajas habría subido»*. Una altra sentència de febrer de 2015 del Mercantil de San Sebastian aporta nous elements en considerar nul un interès vigent l'IRPH entitats a causa del mètode de càlcul en entendre que l'entitat financera és la que aporta les dades que s'utilitzen per a determinar el tipus d'interès que s'imposa als seus clients.

En el cas de Catalunya, recentment, davant de les demanades presentades pels afectats/des, s'han dictat dues sentències del Jutjat Mercantil de Barcelona que han obligat a UCI, Catalunya Caixa i al BBVA a retirar aquesta clàusula i deixar, en un cas, el préstec sense interès i a suggerir que la més lògica per aquests casos seria Euríbor + 1% de diferencial; i, per tant, han fet retornar la diferència entre aquest índex i el realment cobrat. En una sentència molt recent, datada el 16 de març d'aquest any, el Jutjat Mercantil número 7 de Barcelona ha declarat nul·la *«por abusiva»*, una clàusula que establia com a índex de referència l'IRPH Caixes i ha condemnat el Banc Bilbao Vizcaya Argentaria a aplicar el crèdit hipotecari d'EURIBOR més 1 punt; i, fins i tot, a retornar al client 6.659 euros en concepte de quantitat liquidada de més en concepte d'interessos des del 29 de juny del 2014.

Cal reconèixer que, fins la data d'avui, la lluita contra l'IRPH ha estat impulsada, de forma exclusiva, per part de la ciutadania, a través de les Plataformes d'Afectats per la Hipoteca (les PAH) i la pressió social, sense l'ajuda de cap institució. En alguns casos, s'ha aconseguit el canvi d'IRPH a EURÍBOR, sense necessitat de vincular cap producte ni modificar el contracte hipotecari. Un fet que posa en evidència la possibilitat de beneficiar el conjunt de clients afectats.

Malauradament, en la situació política actual, el govern espanyol concentra bona part de les competències per resoldre aquesta problemàtica. La Constitució Espanyola fixa, a través de l'article 149.1.11, que l'Estat té competència exclusiva en el *«sistema monetari: divises, canvi i convertibilitat; bases de l'ordenació del crèdit, banca i assegurances»*. Això no obstant, existeix un marge de maniobra en allò que fa referència a la protecció del consumidor. Això

no obstant els governs locals poden contribuir, de forma decisiva, a impulsar mesures que contribueixin a afavorir un acord global entre les entitats financeres i els seus clients, en bona part emparant-se en el seu paper com a compradors de productes financers.

Per tots aquests motius, el ple de l'Ajuntament d'El Prat de Llobregat pren els següents acords:

1. Impulsar, de forma immediata, un Compromís Ètic que regularà les relacions entre l'Ajuntament i les entitats financeres. En aquest document, s'incorporaran des de compromisos en relació a l'acceptació dels mecanismes de mediació previstos a la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de Consum de Catalunya, a la supressió de les clàusules abusives (entre les quals, l'IRPH), a una moratòria de desnonaments o d'altres que es considerin adients. L'Ajuntament no establirà relacions amb aquelles entitats que no el subscriguin.
2. Facilitar, a través dels instruments municipals o d'aquells que existeixin en el territori, assessorament i suport a les persones afectades per les hipoteques referenciades amb l'IRPH, ja sigui a través de la mediació o les accions legals que vulguin emprendre.
3. Denunciar l'allargament injustificat en el fixament del nou índex de revisió dels préstecs hipotecaris una vegada suprimit l'IRPH de les Caixes i l'IRPH dels Bancs i el fixament del nou índex de referència més enllà del període marcat en l'*Ordre EHA/2899/2011 de Transparencia y Protección del Cliente de Servicios Bancarios*. A través d'aquesta, es va provocar un perjudici evident als clients de les entitats financers amb l'adopció del nou índex de referència que va encarrir els interessos aplicats molt per sobre dels del mercat, al mateix temps que s'afavoria les entitats financeres.
4. Reclamar al govern espanyol que modifiqui, de forma immediata, l'apartat 3 de la Disposició Addicional Quinzena. Règim de transició per la desaparició d'índexs o tipus d'interès de referència de la Llei 14/2013, de 27 de setembre, de suport als emprenedors i la

seva internacionalització, de manera que el nou índex aplicable sigui d'EURÍBOR amb un diferencial màxim d'un punt, atès que es tracta d'un índex que provoca quotes desorbitades i fins desnonaments.

5. Traslladar, al Parlament Europeu, el malestar pel fet que el nou reglament COM/2013/064 sobre els índex utilitzats com a referència en els instruments financers i els contractes financers (article 2(2)(a)) no sigui d'aplicació als membres del Sistema Europeu del Bancs Centrals, amb la qual cosa se n'ha exclòs d'IRPH; i reclamar una rectificació en aquest sentit.

6. Traslladar aquests acords a la presidència i als grups polítics amb representació al Parlament Europeu, al govern de l'Estat Espanyol, a la Generalitat de Catalunya, als grups polítics amb representació al Parlament de Catalunya, a la Agrupació d'Afectats per l'IRPH – PAH i a AICEC- ADICAE.

El Prat de Llobregat, a 15 de juliol de 2015.