

ASSOCIACIÓ D IMPAGATS HABITATGE
COMUNITAT VALENCIANA
CALLE ALTA Nº 51 BAJO
46003 VALENCIA

EL DEFENSOR DEL PUEBLO
REGISTRO
SALIDA
17/10/2017 - 17096547

Estimada Sra.:



En relación con su queja, la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda del Ministerio de Fomento ha remitido un informe, elaborado por la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, sobre la aplicación del IRPH Entidades a las viviendas de protección oficial, en el que, en esencia, se indica que la normativa reguladora de cada Plan Estatal de Vivienda, en donde se establecen los criterios y la metodología a seguir para fijar y revisar los tipos de interés efectivos anuales, se ha aplicado sin ninguna arbitrariedad y con total transparencia, ya que el tipo de referencia que se utiliza en estas fórmulas es publicado por el Banco de España mensualmente.

La última revisión fue aprobada por Acuerdo de Consejo de Ministros el 31 de marzo de 2017, y fue publicada a finales de mayo (BOE 23/05/2017), afectando al programa 1996, plan 2002-2005 y plan 2005-2008. En esta revisión se sigue manteniendo la tendencia a la baja, aplicando lo dispuesto en la normativa correspondiente a cada uno de ellos, de forma que los tipos para la anualidad 1996 es del 2,50%; para el plan 2002-2005 es del 1,74%; y para el plan 2005-2008 del 1,75%.

Los tipos de interés del mercado libre vigentes en los años noventa estaban entre el 20% y el 15%. Los préstamos convenidos para viviendas de protección oficial presentaban unos tipos de interés muy ventajosos y siempre han contado con otras características especiales, como son la exención de comisiones y de fidelizaciones a productos bancarios.

Los hechos y consideraciones expuestos han dado lugar a una serie de observaciones por parte de esta institución que a continuación se transcriben:

1.- Los préstamos convenidos para viviendas de protección oficial han contado con algunas ventajas especiales, pero desde que se modificó la normativa eliminando las ayudas y subvenciones correspondientes a los distintos planes

estatales de vivienda, y se aplicó el IRPH Entidades como tipo de interés de referencia en lugar del Euribor, estos préstamos se han gravado doblemente.

2.- En el año 2009 la Unión Europea ordenó la eliminación del IRPH.

3.- En España, la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, suprime el IRPH Cajas y el IRPH Bancos como índices oficiales, y establece un plazo de un año para la desaparición de los mismos.

4.- El IRPH Cajas y el IRPH Bancos, como índices oficiales, se suprimen definitivamente desde noviembre de 2013, tras la aprobación de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, pero se mantuvo el IRPH Entidades, aparte de otros índices oficiales como el Euribor o el Mirbor.

5.- A partir de dicha modificación, el IRPH Entidades es el índice de referencia de los préstamos hipotecarios de las viviendas de protección oficial en los planes de vivienda 1992-1995, 1996-1999, 1998-2001, 2002-2005 y 2005-2008.

6.- Numerosas sentencias han declarado nulo el IRPH Entidades por considerar que los bancos han influido en cómo se fijan esos índices. La sentencia de 30 de marzo de 2016 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Orense anula el IRPH por la influencia de la entidad bancaria en su elaboración, vulnerando el artículo 1.256 del Código Civil y también por falta de transparencia. La Sentencia de 9 de febrero de 2015 del Juzgado nº 1 de lo Mercantil de San Sebastian declara nulo el IRPH ya que las entidades son las que facilitan los datos para que se elabore.

7.- La Audiencia Provincial de Vizcaya en dos sentencias del 8 de febrero de 2017 ha anulado el IRPH por abusivo y se insta a la entidad bancaria a devolver las cantidades indebidamente cobradas de dos hipotecas referenciadas al IRPH sobre dos viviendas VPO. Estas sentencias siguen el criterio sostenido por la Audiencia Provincial de Álava.

8.- Recientemente, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo mediante providencia del 28 de junio de 2017, ha acordado el tratamiento preferente del recurso de casación sobre la nulidad de la cláusula IRPH de los préstamos hipotecarios declarada en la sentencia de la Audiencia Provincial de Álava.

9.- Conforme a las sentencias referenciadas si los bancos influyen en la determinación del IRPH, con los datos que facilitan, se entiende que se produce una vulneración de lo dispuesto en el artículo 1.256 Código Civil que dispone que

Nº Expediente: 17001733

la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes. Es decir, si una de las partes (banco prestamista) tiene la posibilidad de influir en el importe del contrato (tipo de interés), esa cláusula debe ser declarada nula.

10.- Por consiguiente, **en atención a una línea jurisprudencial que tiende a consolidarse, sería conveniente que se promoviesen las modificaciones normativas oportunas para sustituir la aplicación del IRPH Entidades por el Euribor en los préstamos convenidos con el fin de corregir los efectos de cláusulas potencialmente abusivas.**

Por lo expuesto, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28 y 30 de la Ley Orgánica 3/1981, de 6 de abril, el Defensor del Pueblo ha resuelto formular ante la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda la siguiente:

RECOMENDACIÓN

“Promover las modificaciones normativas oportunas para **suprimir el IRPH Entidades como índice oficial de referencia para la aplicación como tipo de interés de los préstamos convenidos y sustituirlo por el Euribor u otro índice oficial, con el fin de corregir los efectos de cláusulas potencialmente abusivas.”**

De la respuesta que a tal RECOMENDACION se reciba, se le informará, así como de las actuaciones que en su caso procedan.

Le saluda muy atentamente,



Francisco Fernández Marugán
Defensor del Pueblo (e.f.)