

A OMIC DO CONCELLO DE PONTEAREAS INFORMA Á VECIÑANZA DOS SEUS DEREITOS NA RECLAMACIÓN DA CLÁUSULA IRPH

A OMIC aconsella sobre a reclamación da “cláusula IRPH” nas hipotecas.

Que é o IRPH ? : É un índice que usan as hipotecas en España e cuxa legalidade é dubidosa, entendendo que os clientes que o teñen na súa hipoteca deberían ser compensados pola banca.

O IRPH calcúlase tendo en conta a media dos préstamos a tres anos tanto polos bancos, como as caixas ou o conxunto de entidades.

A desvantaxe do IRPH fronte ao EURIBOR é que este era e é máis caro.

Para reclamar a cláusula IRPH da hipoteca debe tratarse dun consumidor e ser unha condición xeral da hipoteca.

A OMIC de Ponteareas propón unha mediación amigable coa entidade sempre con anterioridade á vía xudicial.

A clave para que prospere a reclamación é a falta de información ao consumidor no momento da contratación da hipoteca, a falta de transparencia, polo que debemos coñecer como levou a cabo a contratación da hipoteca e achegar a documentación que tiña o consumidor: documentos, cartas ou e-mails que poidan conter información importante.

Ademais, tamén debemos ter o cadro de amortización da hipoteca ou os recibos, para comprobar a aplicación da cláusula polo banco.

Á vista da sentenza do TJUE do 3 de marzo de 2020 sobre a aplicación da cláusula IRPH nas hipotecas con consumidores para a compra da vivenda, temos que ter en conta:

Unha vez verificada a existencia da cláusula IRPH na hipoteca, a condición de consumidor e que a cláusula non foi negociada, debemos verificar se cumpre os requisitos informativos establecidos tanto pola norma coma pola xurisprudencia.

-O consumidor, antes da firma da hipoteca, debe ter a información necesaria para poder tomar unha decisión con pleno coñecemento de causa. A cláusula non só debe ser comprensible gramaticalmente, senón que se debe entender o funcionamento e as consecuencias económicas desta cláusula nas súas obrigacións de pago.

Como o IRPH utilízase menos e é máis caro que o EURIBOR, faise necesario que se acredite pola entidade as razóns polas que se referenciou ese índice (IRPH) na hipoteca.

Na hipoteca non só debe vir a definición do índice IRPH, senón que tamén debe figurar quen o elabora, o medio que o publica e a frecuencia; así como os documentos previos á contratación, folletos informativos e oferta vinculante.

Tamén debe ofrecerse pola entidade a información histórica do índice IRPH durante os dous últimos anos e o último valor dispoñible.

Igualmente é esixible dispoñer da información que facilite a comparación con outros índices como o EURIBOR, xa que esta información daría ao consumidor unha indicación obxectiva sobre as consecuencias económicas da aplicación deste índice e non doutro: Por tanto, debe verificarse se ao consumidor ofrecéronse outros índices de financiamento e se lle entregaron algún documento respecto diso.

Ten unha importancia fundamental dispoñer de información antes de asinar o contrato.

Polo que implica a entrega por parte da entidade dun folleto informativo e a entrega dunha oferta vinculante, que cumpran coa OM 1994.

Que informe persoal do banco debidamente cualificado, non basta coa información do notario o día da escritura, e debe proporcionarse ao cliente outras ofertas.

Respecto á reclamación previa á vía xudicial, ven de xeito privado polo cliente a través da OMIC de Ponteareas; aconséllase presentar a reclamación extraxudicial tamén se existen outras cláusulas abusivas, como cláusula chan, ou a atribución de todos os gastos da contratación da hipoteca ao cliente. Ben mediante burofax ao Servizo de Atención ao Cliente, solicitando o cadro de amortización e a eliminación das cláusulas da hipoteca que se consideren abusivas e o reembolso das cantidades cobradas na súa aplicación.

O prazo máximo para recibir a resposta da entidade neste caso son 3 meses, de acordo co R. Decreto 1/2017, aínda que a maioría das entidades adoitan responder nos 2 primeiros meses.

No caso de que o SAC da entidade non resolva satisfactoriamente ou pasado o prazo sen resolución, quedaría aberta a vía de reclamación ao Banco de España ou directamente a vía xudicial, sendo recomendable un informe dun economista, colexiado, que se uniría á demanda.

Solicitar á entidade a eliminación do IRPH e a substitución polo EURIBOR a un ano.

É moi probable que a cláusula IRPH das hipotecas despois da sentenza do TJUE declárese NULA por abusiva, coas consecuencias económicas favorables para os clientes.

Esperamos que esta información poida resultarlles de utilidade e quedamos á súa disposición para aclarar calquera dúbida ou consulta nos correos: omic.ponteareas@xunta.gal ou antonia.yanes.sobral@ponteareas.gal