



CIRCULAR SOBRE HIPOTECAS LIGADAS AL INTERÉS IRPH

David Rouco Pernas - Abogado
Email: d.rouco@scgm.es –

En fecha de 3 de marzo de 2020 se dio a conocer la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea en el Asunto C-125/18 (Gómez del Moral Guash vs Bankia S.A.). En ella se da respuesta a la cuestión prejudicial remitida por el Juzgado de Primera Instancia n.º 38 de Barcelona, en la que se solicitaba que el órgano europeo se pronunciase sobre el tipo de control que se debía aplicar, para el análisis de la cláusula de tipo de interés hipotecario sujeta a IRPH; en segundo lugar, si existe posibilidad de que se analice un elemento esencial del contrato en ese control de transparencia; y finalmente y en tercer lugar, que ocurre si se declara la nulidad de esta cláusula.

Se trata de una resolución que concuerda con las conclusiones provisionales aportadas por el Abogado General de la UE en el mes de septiembre de 2019, momento en el que indicaba que la cláusula de interés sujeto a IRPH debería superar un control de incorporación, un control de transparencia y un control de abusividad.

De esta forma, se vuelve a concordar en parte con el criterio que venían manteniendo varios Juzgados y Audiencias Provinciales que ya habían aplicado una doctrina similar en sus resoluciones a la que refiere ahora el TJUE.

Entre ellas se pueden destacar las siguientes: Sentencia Audiencia Provincial de Álava de fecha de 19 de octubre de 2016, núm. 329/2016, Sentencia; Sentencia, Audiencia Provincial de Álava de fecha de 21 de octubre de 2016, núm. 341/2016; Sentencia, Audiencia Provincial de Bizkaia de fecha de 13 de febrero de 2017, núm. 55/2017, Sentencia, Audiencia Provincial de Bizkaia de

13 de febrero de 2017 núm. 55/2017, etc. Existen más de una docena de pronunciamientos de Audiencias Provinciales sosteniendo la misma tesis. Todas ellas habían procedido a entender que el índice era nulo, por cuanto que no superaba los controles previstos en la directiva 93/13 a los que se ha referido antes, y que por lo tanto se debería aplicar un índice sustitutivo (EURIBOR) debiendo devolver la entidad bancaria las cantidades abonadas en exceso.

Por su parte el TJUE estructura su resolución en torno a cuatro puntos diferenciados.

En primer lugar, advierte que las cláusulas de contratos de préstamo hipotecario, que estipulen que el tipo de interés aplicable al préstamo se basará en uno de los índices de referencia oficiales establecidos por la normativa nacional, estarán sujetas a la Directiva 93/13.

Lo anterior, da lugar al segundo de los puntos de la resolución del TJUE, y es que el hecho de estén sujetas a la Directiva 93/13, implica que su redacción deberá realizarse de manera clara y comprensible, es decir, se refiere en esta parte al primero de los controles mencionados, el de incorporación.

En tercer lugar, indica la el TJUE, que además de este control de incorporación, referido a la redacción correcta gramaticalmente y de forma clara de la cláusula, esta, deberá ser comprensible más allá del plano formal. Ello implica que el consumidor medio pueda estar en condiciones de comprender como se calcula el interés, y poder valorar de esta forma las consecuencias económicas que estas cláusulas puedan tener en el préstamo que se suscriba. Se refiere aquí el tribunal al segundo de los controles, el de transparencia.



En último y cuarto lugar, indica el Tribunal que debe corresponder a los jueces españoles, por un lado, analizar si las cláusulas son o no abusivas yendo al caso por caso; y por otro indica que el hecho de que las cláusulas deban estar sujetas a la Directiva 93/13, no implica que para el caso de que se declaren nulas, no se pueda aplicar un índice sustitutivo, sino que corresponderá a los mismos jueces la aplicación de un índice sustitutivo.

Es necesario tener en cuenta, que se trata de una cuestión separada del concepto de una cláusula suelo. Podrán existir hipotecas sujetas al índice IRPH que además disponga de una cláusula suelo, o bien hipotecas que estén sujetas a este índice sin cláusula suelo de aplicación.

Esta cuestión implica un apartamiento de lo establecido por la Sentencia del Tribunal Supremo Español en el año 2017 cuando indicaba que el IRPH era válido. Sin embargo, su nulidad no es automática, sino que

corresponderá a las entidades bancarias probar que la cláusula supera todos los controles y que se había dado la información suficiente al consumidor en el momento de suscripción de la hipoteca. Así las cosas, la Sentencia del TJUE abre la vía a la reclamación de la diferencia de aquellas cantidades abonadas por tratarse de una hipoteca sujeta a IRPH, frente a aquellas otras que se deberían haber abonado si estuviese referenciada a otro índice, aplicando en mayoría de los casos el EURIBOR como sustitutivo.

El Alto Tribunal de la Unión, ha dejado en manos de los jueces españoles el analizar caso por caso la abusividad de la cláusula y determinar la existencia o no de un perjuicio al consumidor.

Para ampliar información contacte con nuestros especialistas en Dº Bancario en cualquiera de nuestras oficinas:

OFICINA BILBAO
c/ Juan de Ajuriaguerra 9
Tfno. 944 247 188

OFICINA MADRID
Avda. Dr. Arce 14 (El Viso)
Tfno. 917 698 647

OFICINA DONOSTI
Pza. del Txofre 18 – Bj.
Tfno. 943 322 410

OFICINA VIGO
Calle Lopez de Neira 3, Of.301
Tfno. 986 138 019