



LEGAL Y COMPLIANCE

## STJUE DE 3 DE MARZO SOBRE IRPH

**Análisis de la sentencia del 3 de marzo de 2020 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre las hipotecas vinculadas al índice de referencia basado en el tipo medio de los préstamos hipotecarios (IRPH)**

Con esta sentencia se abren las puertas a que las hipotecas vinculadas al **Índice de referencia de préstamos hipotecarios (IRPH)** puedan ser consideradas abusivas.

El TJUE dispone que los jueces nacionales deberán juzgar acerca de la falta de transparencia de las hipotecas indexadas con el IRPH. En concreto, comprobarán si el contenido de las cláusulas que se introduzcan en los contratos resulta claro y comprensible, y en caso contrario, podrán ser declaradas abusivas y nulas.

Dado el gran número de personas afectadas por esta situación, la sentencia abre la puerta a que los interesados puedan liberarse de este índice y se ahorren los costes que ello supone. Asimismo, podrá sustituirse por un índice legal aplicable de manera supletoria, como el Euribor.

El TJUE permite así a los jueces españoles valorar el carácter abusivo de las hipotecas que habían usado este índice de referencia, más perjudicial para el usuario

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea, con sede en Luxemburgo, ha dictado una **sentencia en el asunto C-125/18 Gómez del Moral Guasch/Bankia S.A.**, donde en referencia a las cláusulas de IRPH insertas en las hipotecas de miles de españoles, han sentenciado que:

*“Los tribunales españoles deberán asegurarse del carácter claro y comprensible de las cláusulas de contratos de préstamo hipotecario que establezcan la aplicación de un tipo de interés variable basado en el índice de referencia de las cajas de ahorros. (IRPH).”*

**Analizamos los razonamientos jurídicos de esta sentencia:**

1º. La cláusula de las hipotecas que incluye como índice de referencia el IRPH, ha de pasar el doble control de transparencia para no ser decretada nula por un tribunal español a tenor de la directiva 93/2013,



donde en su artículo 4º y 5º exigen una redacción clara y comprensible del texto de la cláusula para el consumidor. La sentencia crea doctrina sobre el índice IRPH y declara que el IRPH de las cajas de ahorros no es un índice legal o reglamentario de obligada aplicación por los bancos y por lo tanto no estaban obligados a incluirlo en las hipotecas concertadas con los consumidores.

2º. El TJUE recuerda que el doble control de transparencia de esta cláusula se aplica incluso, cuando el estado miembro no haya transpuesto en su legislación esta **directiva 93/2013** y concretamente el **artículo 4, apartado 2 de la Directiva:**

*Sin perjuicio del artículo 7, el carácter abusivo de una cláusula contractual se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios que sean objeto del contrato y considerando, en el momento de la celebración del mismo, todas las circunstancias que concurran en su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato, o de otro contrato del que dependa.*

*La apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá a la definición del objeto principal del contrato ni a la adecuación entre precio y retribución, por una parte, ni a los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, por otra, siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible.*

3º. Es necesario que la cláusula que se incluya en el préstamo hipotecario como índice del tipo de interés, pueda calcularse para toda la vida del préstamo. En caso de no ser así, los elementos necesarios para poder realizar el cálculo del

índice IRPH de las cajas de ahorros deben de ser de fácil comprensión para cualquier persona, al estar publicados en la Circular 8/1990, publicada a su vez en el BOE.

Esta claridad en la citada cláusula permitirá al cliente bancario titular del préstamo hipotecario entender cómo se calcula el índice, según el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda, incluyendo así los diferenciales y gastos aplicados por tales entidades, y que, en el contrato de préstamo hipotecario que ha dado lugar a la sentencia del TJUE, ese índice se redondeaba por exceso a un cuarto de punto porcentual, incrementado en el 0,25 %.

- 4°. El juzgado nacional que conoce del asunto debe comprobar si en el momento y antecedentes a la celebración del contrato de préstamo hipotecario el banco prestamista cumplió efectivamente con todas las obligaciones de información al cliente consumidor establecidas por las leyes y reglamentos españoles.

Las entidades de crédito, están y estaban obligadas a realizar el control de transparencia de incorporación de la citada cláusula al contrato, a tenor de la legislación nacional vigente en la fecha de celebración del contrato, en la cual los bancos y financieras estaban obligadas a informar a los consumidores de productos bancarios, del último valor disponible y de cual había sido la evolución del IRPH de las cajas de ahorros durante los dos años anteriores a la celebración de los contratos de préstamo hipotecario. Con esta información el usuario de los servicios financieros podría tener una información esencial sobre las consecuencias de la aplicación del índice IRPH, para poder comparar entre el cálculo del IRPH de las cajas de ahorros y otros índices del tipo de interés aplicables a su hipoteca, entre ellos el Euríbor.

- 5°. La sentencia no se opone a que el juez nacional, en su resolución pueda sustituir la cláusula abusiva del índice IRPH de la hipoteca, por otra más equilibrada a tenor de la [Directiva 93/2013](#), para evitar anular todos los contratos que contengan ese tipo de cláusulas y reemplazarlas por otras que impongan al contrato un equilibrio real entre los derechos y obligaciones de las partes para restablecer la igualdad entre el contratante consumidor y el empresario.

En el caso de que no se pudiera sustituir la cláusula abusiva por el juez, esto obligará al juez a anular todo el contrato, con las consecuencias tremendas para el consumidor que tendría que devolver al banco las prestaciones recibidas, es decir, el capital prestado. En el caso de préstamos hipotecarios, la anulación conllevaría en caso de no poderse devolver el capital por el consumidor, el banco exigiría el pago del importe del préstamo pendiente de devolución, lo que en muchos casos sería imposible para el consumidor, y la anulación de la cláusula penalizaría al consumidor más que al prestamista y como consecuencia, seguiría incluyendo en sus contratos este tipo de cláusulas abusivas, sin posibilidad de defensa para el consumidor.

- 6°. En la sentencia se tiene en cuenta positivamente que el índice IRPH, determinado en la [Circular 8/1990](#), fue reemplazado, en virtud de la disposición adicional decimoquinta de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre de 2013, por un índice sustitutivo que la administración española denominó como supletorio. Por ello, la disposición establece que se aplicará dicho índice sustitutorio en defecto de otro acuerdo diferente entre las partes del contrato.

Por lo tanto, y a tenor de lo expuesto en la sentencia del TJUE en caso de anularse el contrato por el juzgado en el procedimiento judicial en el que el cliente demandante y actor del procedimiento solicita la anulación de la cláusula del índice IRPH, podría el tribunal reemplazar la cláusula controvertida por el índice sustitutivo contemplado en la Ley 14/2013, siempre que pueda considerarse que con arreglo al Derecho nacional el referido índice tiene carácter supletorio, en el supuesto de que el juzgado constatará, el carácter abusivo de la cláusula de índice IRPH y que el contrato de préstamo hipotecario no podría sobrevivir sin tal cláusula.

En consecuencia, tras la esperada sentencia por parte de abogados expertos en derecho bancario y consumidores, queda abierto el poder reclamar a los bancos la devolución de las cantidades que se le han cobrado de más a los clientes bancarios, como consecuencia de haberseles aplicado este índice de referencia IRPH en sus hipotecas.