



¿QUIÉN GANA LA BATALLA HIPOTECARIA?

Tribuna Económica

FERNANDO FACES

Santelmo
Businness School



En el día de ayer se conoció la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) sobre la legalidad y transparencia del índice de referencia de préstamos hipotecarios (IRPH). Un millón de familias esperaban ansiosas. La Banca Española también estaba expectante dado el gran impacto de la sentencia sobre sus beneficios. La sentencia no ha dejado plenamente satisfechos ni a las fami-

lias ni a los bancos. Aunque son estos los que respiran aliviados. Podría haber sido peor. El TJUE considera que el IRPH es legal, pero que esto no obsta para que pueda ser abusivo por falta de claridad y transparencia en su comercialización. De esta manera enmienda la plana al Tribunal Supremo (TS) de España que en su sentencia de 2017 se había pronunciado a favor de la legalidad y transparencia del IRPH, negando la competencia de los jueces para pronunciarse sobre su contenido y legalidad. Según el TS el IRPH es un índice elaborado a tenor de la legislación vigente, controlado y diseñado por el Banco de España. Ateniéndose a la Directiva Comunitaria 93/13 artículo 4, apartado 2, los jueces no tienen

competencia para pronunciarse sobre su contenido.

El TJUE disiente de esta interpretación y considera que los jueces españoles pueden pronunciarse tanto sobre el contenido como sobre la transparencia en su comercialización. En ningún momento el TJUE considera que la cláusula sea en sí misma abusiva o ilegal, como pretendía la demanda. Tan sólo afirma que deben de ser los jueces españoles los que se pronuncien, caso por caso, sobre si la cláusula es clara y comprensible para los clientes, devolviendo la pelota a los tribunales de justicia y en última instancia al TS. Conocida la sentencia las cotizaciones de los bancos se disparaban. Las acciones de La Caixa, que es el

banco con mayor número de hipotecas IRPH, subía un 7%.

Al final los demandantes no han conseguido que el TJUE declare la nulidad de la cláusula por abusiva, pero sí ha permitido que los prestatarios, caso por caso, puedan plantear demandas ante los juzgados nacionales. Los jueces podrán pronunciarse sobre la transparencia de la comercialización y sobre la claridad de su redacción para un ciudadano normal, y en cada caso decidir si es abusiva o no por falta de transparencia e información. En el caso de que así sea el banco está obligado a sustituir el índice IRPH por el alternativo contemplado en la escritura, normalmente el Euríbor. En este caso el banco también está

obligado a devolver el exceso de intereses pagados durante la vida del préstamo. Los bancos esperan que las sentencias en su contra no superen el 20%. Según ellos la comercialización ha sido transparente cumpliendo rigurosamente con la circular del Banco de España. No todos los clientes reclamarán ya que los bancos negociarán soluciones alternativas. Al final habrá sido un resultado compartido. Los clientes prestatarios podrán ejercer la reclamación que les negaba el TS y los bancos habrán reducido su factura a la quinta parte del importe máximo contemplado en el peor de los escenarios. El que ha perdido la partida y ha salido apaleado ha sido el Tribunal Supremo.