

SITUACIÓN JUDICIAL DE LAS HIPOTECAS REFERENCIADAS AL ÍNDICE IRPH

La caída del Euríbor a partir del año 2008 dio lugar a que, entre otras reclamaciones, los titulares de préstamos referenciados al Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (“IRPH”) acudiesen a los tribunales para solicitar su nulidad y sustitución por el Euríbor, reclamando la devolución de las cantidades abonadas de más.

La cuestión llegó hasta el Tribunal Supremo que, en Sentencia de 14 de diciembre de 2017, falló a favor de la entidad financiera, entendiendo que la cláusula discutida superaba el control de transparencia. De manera paralela, se planteó una cuestión prejudicial al Tribunal de Justicia de la Unión Europea (“TJUE”) que, mediante Sentencia de 3 de marzo de 2020, concluyó que deben ser los tribunales nacionales quienes valoren si la cláusula que incorpora el índice IRPH en cada caso, fue incluida en el contrato cumpliendo las exigencias de transparencia de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores.

Partiendo de esas dos resoluciones, el Tribunal Supremo dictó sus sentencias núm. 595/2020, 596/2020, 597/2020 y 598/2020, todas de 12 de noviembre, confirmando que, a pesar de concurrir falta de transparencia en esos casos, por no haberse informado a los prestatarios de la evolución del índice IRPH de los dos años anteriores, no concurría abusividad y, por tanto, la cláusula debía considerarse válida.

A pesar de que, en ese escenario, las decisiones posteriores de otros tribunales deberían haberse inclinado a favor de las entidades financieras, la disparidad de criterios persiste y, por ello, el mismo Juzgado de Primera Instancia nº 38 de Barcelona que ya planteó en su día la primera cuestión prejudicial al TJUE, lo ha vuelto a hacer. Se fundamenta, esta vez, en la aparente contradicción del Tribunal Supremo en sus últimas resoluciones, al señalar que la cláusula de referencia no sería transparente, pero, no obstante, confirmar su validez al entender que, en esos casos, no sería abusiva.

Adoptando así un criterio de prudencia, el Tribunal Supremo ha acordado que, una vez que el TJUE decida si admitir o no la nueva consulta del Juzgado de Primera Instancia nº 38 de Barcelona, decidirá, a su vez, si paraliza los asuntos pendientes en sede de recursos extraordinarios referidos a la validez de la cláusula IRPH.

En este contexto de incertidumbre, es previsible que las entidades financieras continúen tratando de reducir en los próximos meses su exposición a este tipo de préstamos hipotecarios suscritos

Pérez-Llorca

con consumidores y referenciados al IRPH mediante la venta de carteras de créditos que incluyan este tipo de préstamos.

Si bien es cierto que las entidades financieras tratarán de deshacerse del riesgo por completo, en este ámbito cobra especial importancia la negociación entre las entidades financieras y los inversores (mayoritariamente fondos) de la regulación a incluir en el correspondiente contrato de compraventa de la cartera de créditos. Es común que los inversores negocien con las entidades financieras mecanismos de cobertura y reparto del riesgo derivado de la potencial declaración de abusividad y, por tanto, la nulidad, de este tipo de cláusulas y/o de la reducción del saldo vivo de la cartera de créditos. En este punto, los inversores suelen tratar de protegerse de dos formas: (i) negociando un concreto mecanismo de reparto del riesgo, de forma que, en caso de tener que desembolsar algún importe al deudor, este coste sea repartido entre la entidad financiera y el inversor; y (ii) reduciendo la valoración de este tipo de créditos referenciados al IRPH, dada la situación de incertidumbre y suspensión de los procedimientos (que, previsiblemente, se prolongará, como mínimo, hasta el año 2022). Además, podremos asistir eventualmente a negociaciones entre vendedores e inversores orientadas a extender el plazo de responsabilidad previsto en el correspondiente contrato de compraventa de la cartera de créditos en relación con este tipo de préstamos, en aras de obtener una mayor flexibilidad y cobertura temporal de las consecuencias que puedan desencadenar este tipo cláusulas tras producirse el pronunciamiento del TJUE en relación con las cuestiones prejudiciales planteadas.

De esta manera, se retrasa de nuevo la posibilidad de que haya, por fin, una corriente jurisprudencial clara que permita, sobre todo, a entidades financieras y a inversores, saber a qué atenerse en relación con la determinación y el cálculo de los intereses de este tipo de hipotecas referenciadas al IRPH, con las consecuencias patrimoniales y económicas asociadas a ello.

Esta Nota ha sido elaborada por Marta Robles, Asociada de la práctica de Litigación y Arbitraje, y Eva del Amo y Elena Torrecillas, Asociadas de la práctica de Corporate/M&A.

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado el 15 de marzo de 2021 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

Para más información,
pueden ponerse en contacto con:

Javier Izquierdo

Socio de Litigación y Arbitraje
jizquierdo@perezllorca.com

T: + 34 91 423 24 74

Pedro Marques da Gama

Socio de Corporate/M&A
pgama@perezllorca.com

T: + 34 91 423 20 80