

Hipotecados IRPH: tres escenarios si el TJUE les da la razón y cómo afectará a sus bolsillos (El Confidencial, 3-10-2019)

A finales de año o principios de 2020, se espera que el Tribunal Superior de Justicia de Europa se pronuncie sobre la enésima batalla judicial de los hipotecados contra la banca



Hipotecados IRPH: tres escenarios si el TJUE les da la razón. (EFE)

Autor

[E. Sanz](#)

03/10/2019 05:00

Cerca de un [millón de hipotecados](#) miran ansiosos hacia Luxemburgo. A finales de año o principios de 2020, se espera que el Tribunal Superior de Justicia de Europa (TJUE) se pronuncie sobre la enésima batalla judicial de los hipotecados contra la banca. El protagonista, en esta ocasión, el ya famoso [IRPH](#).

[El pasado 10 de septiembre](#) se conoció el esperado dictamen del abogado general, cuya opinión suele tener en cuenta el TJUE a la hora de tomar sus decisiones, aunque no siempre ha sucedido así. Maciej Szpunar declaró que el IRPH puede **no ser un índice transparente** para quienes lo contrataron, por lo que corresponderá a los jueces decidir si lo consideran "abusivo".

Si finalmente la Justicia europea **falla a favor de los hipotecados**, ¿cuánto tendrán que devolver los bancos a los afectados?, ¿cuánto dinero podrá reclamar cada hipotecado? La respuesta no es sencilla, puesto que, aunque el TJUE dé la razón a los hipotecados, será fundamental qué opciones se ponen sobre la mesa si un juez declara abusivo el IRPH.

En una hipoteca de 180.000€, a 30 años, firmada en 2006, con revisiones anuales a IRPH + 0,25%, podríamos hablar de entre 20.000 y 70.000 euros

Según explica Pau A. Monserrat, profesor de la Universitat de les Illes Balears y economista especializado en productos financieros y socio en [Futur Finances](#), podríamos encontrarnos ante tres escenarios posibles. Y basándonos en dichos escenarios, este experto ha calculado las devoluciones, tomando como base una **hipoteca de 180.000 euros, a 30 años**, contratada en enero de 2006, con revisiones anuales a IRPH + 0,25%. Según estos cálculos, la devolución podría oscilar entre un máximo de algo más de 70.000 euros y un mínimo de 20.000, como recoge la tabla inferior.

Pero vayamos por partes, ya que aunque cabe la posibilidad de que el TJUE dé la razón a la banca y considere que el IRPH es un índice oficial, transparente y no abusivo, si no es así, ¿ante qué escenarios nos podemos encontrar?

Si la Justicia europea considera, al igual que el abogado general, que **cada juez deberá valorar la abusividad o falta de transparencia** en cada caso concreto, se abren tres escenarios posibles una vez declarado abusivo el IRPH. ¿Qué se debe hacer con él?, ¿eliminarlo del contrato?, ¿sustituirlo por otro índice?... Este aspecto es clave y determinará el importe que cada hipotecado podrá reclamar.

1.- "Conociendo la **práctica judicial** en otros casos, si el TJUE se pronunciara de forma similar a la CE, al final los efectos económicos de considerar abusivo el IRPH en cada caso acabarían en el **Tribunal Supremo**, que se decantaría por la opción menos lesiva posible para la banca, sin contravenir a Europa. Es decir, en caso de que un juez considere abusivo el IRPH de un préstamo hipotecario, cabe aplicar el **euríbor más el diferencial pactado en el caso del IRPH**", explica Monserrat.

2.- Si el TJUE, en cambio, replica las conclusiones de su abogado general, dejará en manos del TS las consecuencias económicas, situación que podría llevar a que se aplicara el euríbor, pero con un diferencial medio aplicado a este tipo de hipotecas, superior al del IRPH.

3.- Este experto tampoco descarta un tercer escenario, que es la otra posibilidad que da la Comisión Europea en su informe contrario al IRPH. Que el contrato pueda subsistir sin el IRPH si este se declara abusivo. Por lo que nos encontraríamos ante una hipoteca sin interés.

Con base en estos tres posibles escenarios, y considerando la **retroactividad** y el **cobro de los intereses legales** por las cantidades pagadas de más, Pau A. Monserrat ha calculado qué cantidades podría reclamar un hipotecado con un IRPH declarado abusivo por un juez. Los cálculos los realiza para una hipoteca con un importe inicial de 180.000

euros firmada en enero de 2006, a 30 años, con revisión anual e indexada al IRPH de entidades + 0,25%.

Primer escenario: euríbor + 25%

Pasaríamos de IRPH + 25% a euríbor + 0,25%. Como se puede apreciar en la tabla inferior, ya solo en **intereses**, el hipotecado **ahorraría unos 36.000 euros**. Y este ahorro permitiría una mayor amortización (más capital y menos intereses), de tal manera que en la actualidad quedaría una deuda pendiente de unos 109.000 euros, 11.000 euros menos que con el IRPH.

Segundo escenario: euríbor + 75%

El IRPH + 25% sería sustituido por una hipoteca indexada a euríbor + 0,75%, "que podría haber sido la hipoteca con este referencial que habría podido contratar un cliente en 2006. No es un caso que contemple la CE, pero perfectamente podría ser la opción elegida por el Tribunal Supremo **si el TJUE no define claramente los efectos económicos de la nulidad del IRPH**, como no ha hecho su abogado general", explica Monserrat.

En este caso, el hipotecado habría devuelto al banco, hasta la fecha, casi 68.0000 euros solo de capital, mientras que los intereses habrían sumado casi 52.000 euros, unos 25.000 euros menos que con el IRPH, mientras que la deuda pendiente también sería inferior, ya que habría conseguido amortizar 8.000 euros más.

Tercer escenario: sin intereses

El último escenario que plantea Pau A. Monserrat es una **hipoteca sin intereses**, otra posibilidad que da la Comisión Europea en su informe contrario al IRPH, si bien es un escenario en que el préstamo puede subsistir sin dicha cláusulas. Y así debe entenderlo el juez encargado de valorar cada caso.

En este caso concreto, de producirse, el afectado **conseguiría la mayor indemnización**, puesto que, mes a mes, la cuota hipotecaria iría a amortizar solamente el capital prestado. De tal manera que la deuda pendiente a día de hoy sería mucho menor. Unos 98.000 euros, frente a los 120.000 euros que quedarían pendientes de pago con el IRPH.

Sobre la base de estos cálculos, tal y como se puede apreciar en la tabla inferior, cualquiera de los tres escenarios sería mucho más beneficioso para un hipotecado con IRPH. El tercero de ellos, al tratarse de una **hipoteca sin intereses**, sería, obviamente, el más positivo, puesto que a lo largo de estos 13 años el pago de las cuotas mensuales habría ido destinado íntegramente a abonar el capital de hipoteca, con un significativo ahorro en intereses —más de 15.000 euros— y una mayor reducción de la deuda pendiente: 22.000 euros más que con el IRPH.

No obstante, **es el escenario menos probable**, ya que si el juez entiende que el **IRPH es abusivo y nulo**, y debe darse por no puesto —como sucedió con las cláusulas suelo—, pero también considera que el **préstamo no puede subsistir sin él**, el banco podría reclamar íntegramente todo el crédito, lo que podría conllevar incluso la **ejecución forzosa de la vivienda** si el hipotecado no puede hacer frente a la deuda.

En un escenario más plausible, como el primero, el **hipotecado con IRPH** se habría ahorrado desde 2006 el pago de más de 36.000 euros en intereses, habría amortizado 11.000 euros más de la hipoteca y, por tanto, tendría una deuda pendiente de pago también menor.

Ahora ya solo queda esperar.