



ARTÍCULO

El índice de referencia de Préstamos Hipotecarios



El IRPH o Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios, comenzó a comercializarse en el año 1994, en aquel momento supuso un 10% de los préstamos comercializados en España, pero fue perdiendo fuerza y en el año 2018, su comercialización prácticamente fue nula, insertándose únicamente en el 0,28% de los préstamos.

CONTENIDO

- » El índice de referencia de Préstamos Hipotecarios..... [página 1](#)
- » Ley Segunda Oportunidad..... [página 3](#)
- » Internacional European Overview..... [página 5](#)
- » Noticias Internas:
 - Seguimos dando servicio durante la crisis del COVID-19..... [página 7](#)
 - Nueva incorporación en Lexunion España..... [página 7](#)



El índice de referencia de Préstamos Hipotecarios

Existieron tres modalidades de este tipo de interés: bancos, cajas de ahorro y conjunto de entidades.

El argumento principal esgrimido en las demandas presentadas, que comenzaron su andadura en los años 2015 y 2016, fue la clara manipulabilidad de dicho índice.

Dicho argumento derivaba en una clara falta de transparencia de acuerdo con la Directiva Europea y conllevaba la abusividad del tipo de interés. Las entidades bancarias alegaban fundamentalmente que, el tipo de interés de un préstamo es un elemento esencial del contrato, y en este sentido, el juzgador no puede entrar a valorar la transparencia del mismo. Igualmente argumentaban que dicho índice era un índice oficial y que el Banco de España respaldaba la validez del mismo.

Las primeras demandas no se hicieron esperar y, mayoritariamente, los Juzgados de Primera Instancia y las Audiencias Provinciales consideraron abusivo el citado tipo de interés. Pero dicha batalla legal sufrió un revés en el año 2017 cuando el Tribunal Supremo estimó válido dicho índice sin considerarlo abusivo de ningún modo.

Nuevamente Europa, a través de su Tribunal de Justicia de la Unión Europea, corrigió el criterio del Tribunal Supremo con la reciente sentencia de 3 de marzo de 2020.

La Sentencia dictada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, deriva de un planteamiento de cuestión prejudicial llevada a cabo por el Juzgado de Primera Instancia nº 38 de Barcelona, en relación con el carácter abusivo de la cláusula referida al tipo de interés remuneratorio variable (en este caso IRPH) de la hipoteca celebrada con la entidad bancaria Bankia S.A.

En relación con las cuestiones planteadas, el alto Tribunal ha sido claro al respecto, e indica que no existe respecto de los préstamos con tipo de interés variable un tipo de referencia oficial a aplicar, limitándose a fijar los requisitos que estos deben cumplir por parte de las entidades financiera para que puedan utilizar dichos tipos de interés, en concreto:

- » La redacción de las cláusulas contractuales debe ser claras y comprensibles. Debiendo por lo tanto los jueces españoles asegurarse de que las cláusulas de los préstamos hipotecarios que se refieran al objeto principal del contrario, resulten claras y comprensibles en su contenido.
- » Pero no sólo bastará con que el clausurado sea claro y comprensible, sino que la propia cláusula deberá permitir al consumidor medio, normalmente informado, que pueda comprender el funcionamiento concreto del modo de cálculo del referido índice y poder valorar las consecuencias económicas de dichas cláusulas para con sus obligaciones financieras.

Por lo tanto, el suministro de la información y la comprensión de la cláusula del tipo de interés inserta en los préstamos hipotecarios, resultará de gran relevancia para poder concluir si la misma resulta o no abusiva.

El TJUE, por lo tanto, no declara abusivas en sí mismas las cláusulas de aquellos préstamos hipotecarios que contengan este tipo de interés, sino que habrá que evaluar cada caso concreto, y ver si se cumplen los requisitos de transparencia y comprensibilidad real para poder determinar la abusividad de las mismas.

La declaración como abusiva de este tipo de interés, según el propio Tribunal, permite que sea sustituido por otro índice legal, para proteger al consumidor de las consecuencias especialmente perjudiciales que podría derivarse de la anulación del préstamo.

De este modo, parece también que se zanja una de las cuestiones que donde más discusión jurídica existía, en cuanto a que determinadas sentencias de primera instancia (minoritarias), determinaban que al considerarse nulo el tipo de interés el prestatario sólo tenía obligación de devolver el principal.

Las primeras sentencias aplicando el criterio del TJUE no se han hecho esperar en primera instancia, como ejemplo las sentencias números 214/2020 y 227/2020 de fecha 9 de marzo de 2010 del Juzgado de Primera Instancia de Lleida.

ARTÍCULO

Ley de Segunda Oportunidad

La posibilidad de sobreponerse a una mala situación económica



La nueva normalidad a la que nos obliga a adaptarnos la incursión en nuestro país del COVID-19, va a tener importantes repercusiones en el ámbito económico. La vida se detiene en el abrigo de nuestros hogares, pero las deudas se siguen acumulando y la carencia de ingresos de empresas y particulares son el caldo de cultivo perfecto para sangrantes reclamaciones patrimoniales a las que hacer frente. Pero,

¿Qué solución podemos encontrar ante semejante coyuntura?

Los mecanismos de segunda oportunidad buscan salvar la situación de quienes no pueden hacer frente a sus deudas. Contamos con la Ley Concursal y con Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.

La evolución hacia un sistema jurídico de corte más comprensivo, ha propiciado la creación de mecanismos para modular el principio de responsabilidad patrimonial universal -responder con todos los bienes presentes y futuros- al que

tradicionalmente ha estado sujeto el deudor. De esta suerte, como mecanismo con espíritu renovador y en busca de la fluctuación de la economía, equilibrando la insolvencia de la parte deudora y los derechos de los acreedores, la Ley de segunda oportunidad, supone una importante variación en el entendimiento del fracaso económico empresarial o personal.

El objetivo de la segunda oportunidad, es permitir que una persona física que haya fracasado económicamente, tenga la posibilidad de retomar su vida y no quede atado a deudas con cifras exorbitantes a las que nunca hubiera podido hacer frente. En definitiva, introduce esta Ley, la posibilidad de exonerar o perdonar al deudor de la deuda soportada.

Sujetos beneficiarios

La importancia de esta ley, radica en la introducción de la persona física como sujeto beneficiario del mecanismo de la segunda oportunidad. Así, particulares, autónomos y consumidores pueden acogerse a los beneficios marcados en esta Ley.

Ley de Segunda Oportunidad : La posibilidad de sobreponerse a una mala situación económica

Requisitos

Es fundamental que el deudor sea calificado de buena fe, para lo que la Ley exige: (1) no haber sido declarado culpable en concurso de acreedores, es decir, que la causa de la insolvencia del deudor no traiga causa en actos poco responsables sobre su patrimonio o empresa, (2) no haber sido condenado por sentencia firme por delitos contra el patrimonio, contra el orden socioeconómico, de falsedad documental, contra la Hacienda Pública y la Seguridad Social o contra los derechos y libertades de los trabajadores en los últimos diez años a la declaración de concurso, (3) haber celebrado, o al menos haber intentado celebrar acuerdo extrajudicial de pago con los acreedores, (4) no haber obtenido el beneficio de la segunda oportunidad dentro de los últimos diez años, (5) no haber rechazado una oferta de empleo adecuada dentro de los cuatro años anteriores a la declaración de concurso.

¿Y las deudas con Hacienda y Seguridad Social?

Inicialmente las deudas con las administraciones públicas no estaban contempladas en esta Ley.

Pero una sentencia del Tribunal Supremo de 2 de julio de 2019 amplió los límites permitiendo la posibilidad de exonerarse de hasta el 70% de las deudas contraídas con las Administraciones Públicas, admitiendo además que la deuda restante se pudiera fraccionar en un periodo de hasta cinco años.

En suma, la imposibilidad de someter los créditos a los que hacemos referencia a un plan de pagos y su posterior exoneración ha quedado solventada, al determinar el TS la necesaria inclusión de los mismos dentro de un plan de choque, que permita al deudor remontar su economía y poder empezar de cero, para casi todo tipo de deudas.

Conclusiones

El escabroso escenario económico que se plantea tras la reactivación de la actividad en el conjunto del territorio nacional, no está exento de dificultades financieras. Sin embargo, la política revitalizadora que nos ofrece la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, hace aflorar



un atisbo de certeza en el camino de todos aquellos que vean trastocado su patrimonio: existe la posibilidad de afrontar deudas a priori inasumibles exonerando parte de las mismas; sin tener que arrastrar indefinidamente, una losa de deuda que nunca se podría satisfacer.

Xabier Agirre Carballo
Abogado



Eloy Yáñez Baraja
Socio-Abogado



INTERNACIONAL EUROPEAN OVERVIEW

BELGIUM

Lower registration fees for first time homebuyers in the Flemish region

As from 1 January 2020, the registration fees for purchasing an “own and sole” home in the Flemish Region will be reduced from 7% to 6% of the sale price. This change is due to the abolition of the “housing bonus”, which allowed for partial tax benefits on the repayment of a mortgage loan comprising expenses made with a view to purchasing or keeping an own home.

However, the application conditions remain the same, i.e.:

1. the outright acquisition of a home;
2. the acquisition by one or more natural persons together with the full ownership of said property;
3. not currently owning freehold property creating an impediment (another home or a plot of land in Belgium or abroad).

In order to have the reduced rate applied, purchasers must also undertake to register in the population register or in the foreign nationals’ register at the address of the purchased dwelling within two years of the date of the authenticated deed of sale.

This measure is a result of the Flemish Government Agreement following the elections of 26 May 2019.

The abolition of “housing bonus” is supposed to be offset by the reduction of registration fees for the purchase of an own home to 6%. However, this is meagre compensation in the medium and long term for the taxpayer, who could save an average of around €30,000.00 over 20 years (for a couple). This explains why Belgian notaries, and Flemish notaries in particular, were overwhelmed at the end of 2019.



FRANCE

1.- Application from 1 January 2020 of the concept of abuse of law “mainly” for tax purposes in addition to the concept of abuse of law exclusively for tax purposes.

A. Situation prior to 1 January 2020

1) Provision:

The tax authorities could disregard arrangements as not being enforceable when the main reason for such arrangements, seeking to benefit from a literal application of texts or decisions that is contrary to the authors’ intentions, is to avoid or reduce the tax liability which, without such arrangements, the taxpayer would normally have had to pay in respect of his actual situation and activities (Art. L64 of the French Manual of Tax Procedures).

On the basis of this text, the tax authorities may reassess the taxpayer:

- » on the basis that the submitted transaction is fictitious (for example: if the taxpayer indicates that he/she is selling his/her house to his/her nephew for €100,000 whereas the house is worth €500,000. This is not a sale but is in actual fact a gift), or

INTERNACIONAL EUROPEAN OVERVIEW

» on the basis of it being exclusively for tax purposes. The transaction carried out by the taxpayer has no other objective than the tax purpose, and the fiscal text is used for a purpose that is contrary to its authors' intention. It is therefore possible to oppose the classification of an exclusive tax purpose if the arrangements also had other objectives (such as wealth/family objectives).

2) Penalty:

The evaded duties are to be paid plus 80% of the amount of the duties (in addition to late interest at the rate of 2.40% per year).

B. Situation since 1 January 2020

In addition to the abuse of law as set out above, the abuse of law for mainly tax purposes has been introduced (Article L64 A of the French General Tax Code).

1) Provision:

On this basis, the tax authorities may reassess when the objective pursued by the taxpayer is contrary to the objective pursued by the editor of the text AND is carried out PRIMARILY for tax purposes.

2) Penalty:

The evaded duties are to be paid plus 40% in the event of wilful default (which is the most common case), or even 80% in the event of fraudulent representation (in addition to the interest on late payment at the rate of 2.40% per year). Asset schemes must therefore be analysed in the light of this new text.

2.- Tax domicile in France of the directors of major French companies (Budget Bill Art. 3)

Article 4B of the French General Tax Code defines the criteria for tax domiciliation. The following are considered to be resident in France:

- a) People who have their home or their main place of residence in France,
- b) People who carry out their main professional activity in France,
- c) People who have their main economic interests in France.

It should be noted that the fulfilment of any one of these three criteria is sufficient to be considered as having residence in France.

The Budget Act for 2020 completed point b. above by establishing a presumption of residence in France for the directors of companies whose head office is located in France and which have an annual turnover of over 250 million euros. They are considered to be carrying out their professional activity primarily in France unless they provide proof to the contrary. The managerial functions affected are those of the chairman of the board of directors when assuming the position of managing director of the company, the managing director, the deputy managing directors, the chairman and members of the executive board, managers and other executives having similar functions.

This new definition should have limited impact in terms of income tax insofar as France has a wide network of bilateral tax treaties, which will most often avoid French tax domiciliation.

Conversely, the consequences in terms of inheritance taxes and especially gift taxes could be much more significant, given the fact that there are few tax treaties in this area. In this regard, an executive falling within the scope of this new definition and residing in a non-treaty country (Inheritance: primarily Switzerland, Luxembourg, Portugal; Gift: Belgium, Switzerland, Luxembourg, Portugal, Spain, UK, etc.) would be taxable in France on all transfers carried out.



NOTICIAS INTERNAS

Seguimos dando servicio durante la crisis del Covid-19



Todos los despachos de Lexunion España están funcionando al 100% desde que el 14 de marzo de 2020 se acordó por el gobierno español el confinamiento obligatorio de toda la población. El uso de la tecnología en nuestras oficinas nos ha permitido seguir prestando servicio con normalidad a nuestros clientes, empresas y particulares.

Nueva incorporación en Lexunion España



FERRER-BONSOMS & SANJURJO
ABOGADOS

El prestigioso despacho navarro FERRER-BONSOMS & SANJURJO ABOGADOS SL se ha incorporado este año a nuestra red de abogados, ayudando así también a que demos servicio a nuestros clientes en toda la comunidad navarra y comarcas adyacentes, así como en Valladolid y Sevilla, donde también tienen presencia.

El despacho FBS se distingue por su rapidez y eficacia en el enfoque de los problemas dentro de sus distintas áreas de especialidad: Derecho Civil, Herencias, Derecho Bancario, Derecho Mercantil y Derecho Fiscal. Durante más de 30 años ha colaborado con la Facultad de Derecho de la Universidad de Navarra en la enseñanza del Derecho Civil mediante el sistema del caso. Además, su línea de negocio especializada lurisconsum, centrada en el derecho de consumo de particulares, ha tenido un gran éxito en su lucha frente a las malas prácticas bancarias en los últimos años.

El despacho nace de la fusión de dos despachos en 2018. Ignacio Ferrer-Bonsoms Millet fundó

su propia firma en 1970 y, desde entonces, se ha especializado en derecho bancario, concretamente en participaciones preferentes, cláusula suelo, obligaciones subordinadas, bonos estructurados, contratos por intercambio o swap o bonos convertibles de Banco Popular. Por su parte, Sanjurjo Abogados comenzó su andadura en Pamplona en el 2000, bajo la dirección de José Luis Sanjurjo, y se ha especializado en asuntos relacionados con el derecho de consumidores y usuarios.



cobranza

SERVICIO DE RECOBRO Y GESTIÓN
DE CARTERAS DE IMPAGADOS DE EMPRESAS EN TODA ESPAÑA

Sólo cobramos si recuperamos la deuda o parte de ella.
Más información: www.cobranza.eu



Tras el accidente, **mi seguro me ofrecía una indemnización de 2.177€** por un esguince cervical.



ACCILEX,
me consiguió
una indemnización de
7.249* €
¡UN 233% MÁS
de lo que me ofrecía
mi seguro!

Antes de aceptar lo que tu compañía te ofrece,

llámanos.

¡No pierdes nada y puedes ganar mucho!



En caso de accidente,
disponer de un
EQUIPO DE ABOGADOS
está en tu mano
GRATIS

¿Por qué conformarte con lo que te ofrece tu compañía de seguros si realmente te corresponde más?

Accilex te ofrece un **SERVICIO GRATUITO**, poniendo a tu disposición un equipo de **ABOGADOS INDEPENDIENTES**, especializados en reclamación de indemnizaciones tras accidentes de tráfico, y avalados por la prestigiosa red internacional de abogados **LEXUNION**, que peleará porque recibas la **MÁXIMA INDEMNIZACIÓN** por tus lesiones.

Llama **GRATIS** al



800 760 115

accilex.es

*La cuantía de la indemnización podrá variar en función de la gravedad de las lesiones.

Con la garantía de
lexunion
ABOGADOS INDEPENDIENTES

accilex
Pelemos por tu indemnización