



LEGAL NEWS

Legal Insights

Febrero 2025





Índice

Sentencia del TJUE sobre la nulidad de las hipotecas IRPH	3
Ley Orgánica 1/2025 y Métodos Adecuados a la Solución de Controversias	4
Expiración de los denominados “Golden Visa” por inversión en activos inmobiliarios	5
Creación de la Autoridad Independiente de Protección al Informante	6

1. Sentencia del TJUE sobre la nulidad de las hipotecas IRPH

El **Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE)** ha emitido una sentencia el **12 de diciembre de 2024**, que podría tener implicaciones significativas para las hipotecas ligadas al **Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH)**. La decisión del TJUE sugiere que las cláusulas relacionadas con el IRPH en los contratos hipotecarios podrían ser declaradas **nulas** si los bancos no proporcionaron suficiente información.

El TJUE ha establecido que la mera publicación de la definición y el método de cálculo del IRPH en el **Boletín Oficial del Estado (BOE)** no es suficiente para eximir a los bancos de su responsabilidad de informar a los clientes. Los bancos deben ofrecer una definición completa del IRPH y cualquier otra información pertinente, incluyendo advertencias del Banco de España. La ausencia de estas indicaciones puede comprometer la accesibilidad de la información para un consumidor medio.

La sentencia enfatiza que los bancos debían comparar el IRPH con otros tipos de interés del mercado, como el **Euribor**, para asegurarse de que los clientes entendieran las implicaciones económicas de sus hipotecas. La falta de esta comparación puede renderizar la cláusula del IRPH como **abusiva**.

Si un juez declara la cláusula del IRPH nula por falta de transparencia, el contrato debe ser ajustado según el derecho nacional, sin modificar las condiciones existentes de forma retroactiva. Esto podría resultar en **devoluciones significativas** para los bancos, potencialmente hasta 15.000 millones de euros.

Los consumidores con hipotecas ligadas al IRPH deben revisar sus contratos para verificar si recibieron la información necesaria sobre el IRPH y sus implicaciones económicas. La falta de referencia al BOE o a la circular pertinente del Banco de España en el contrato de préstamo puede ser un indicio de que la cláusula podría ser declarada **nula**.

En Grant Thornton, estamos preparados para asistir a los clientes en el proceso de revisar y potencialmente reclamar contra las cláusulas abusivas del IRPH.



2. Ley Orgánica 1/2025 y Métodos Adecuados a la Solución de Controversias

El pasado **3 de enero de 2025** se publicó en el **BOE** la **Ley Orgánica 1/2025** de medidas en materia de eficiencia del **Servicio Público de Justicia**. Entre otras cuestiones, esta norma introduce en el procedimiento civil los denominados **Métodos Adecuados de Solución de Controversias (MASC)**, que representan una innovación significativa en el sistema jurídico español, introduciendo un nuevo paradigma para la resolución de conflictos civiles y mercantiles.

Esta normativa establece que, con carácter general, será un **requisito de procedibilidad** acudir a algún medio de solución de controversias antes de iniciar un proceso judicial. Es decir, no se admitirá a trámite la demanda si no se acredita al Juzgado haber participado previamente en algún **MASC**, salvo en aquellos procesos sobre materias indisponibles como los **derechos fundamentales, adopción, protección de menores**, así como en **procedimientos específicos** como la solicitud de **medidas cautelares, diligencias preliminares, juicio cambiario o expedientes de jurisdicción voluntaria**.

Un aspecto relevante es el tratamiento de las **costas procesales**. Los tribunales podrán **imponer costas a la parte que, sin justa causa, rechace participar en un MASC**. La normativa también regula aspectos procesales importantes, como la **acreditación del intento de negociación previa**. Las partes deberán acompañar a la demanda documentación que acredite el proceso de negociación o declaración responsable sobre la imposibilidad de llevarlo a cabo.

En caso de no alcanzar un acuerdo, las partes tendrán un plazo de **un año** para presentar la demanda judicial, contado desde la fecha de **recepción de la solicitud de negociación o desde la finalización del proceso sin acuerdo**.

El propósito de la norma es **fomentar una cultura de resolución colaborativa de conflictos**, reduciendo la carga de los tribunales y ofreciendo a las partes herramientas más eficientes para dirimir sus disputas.

En **Grant Thornton**, contamos con un equipo especializado en el área procesal y de arbitraje, con formación específica en **métodos alternativos de resolución de conflictos**, capacitado para actuar como mediadores, conciliadores o expertos independientes.



3. Expiración de los denominados “Golden Visa” por inversión en activos inmobiliarios

España ha introducido cambios sustanciales en el régimen de las denominadas “Golden Visa”, establecidas originalmente por la **Ley 14/2013, de 27 de septiembre**, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. Esta normativa permitía la obtención de autorizaciones de residencia para **inversores no comunitarios** que realizaran **inversiones significativas en España**, como la compra de inmuebles por un **mínimo de 500.000 euros** o inversiones en **deuda pública y proyectos empresariales**.



La **Ley Orgánica 1/2025 de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia**, publicada en el **Boletín Oficial del Estado** en enero de 2025 establece la derogación del **artículo 63 bis de la Ley 14/2013**, que regulaba la adquisición de bienes inmuebles como vía para obtener la autorización de residencia. Esta disposición derogatoria entrará en vigor el **3 de abril de 2025**, fecha a partir de la cual **no se admitirán nuevas solicitudes bajo este supuesto**.

No obstante, la norma contempla un **régimen transitorio** que salvaguarda los derechos adquiridos, y las solicitudes presentadas con **anterioridad a la fecha de entrada en vigor** de la derogación serán tramitadas conforme a la legislación vigente en el momento de su presentación.

En cuanto a las **autorizaciones ya concedidas**, **mantendrán su validez** y podrán ser **renovadas** de acuerdo con **los requisitos y procedimientos establecidos** en la normativa original. Esta previsión garantiza la **seguridad jurídica** para aquellos inversores que ya hubieran obtenido su autorización de residencia bajo el régimen de la **Golden Visa**.

La reforma **no afecta a otras modalidades de inversión** contempladas en la **Ley 14/2013**, como la **adquisición de acciones o participaciones sociales**, la **inversión en deuda pública** o los **proyectos empresariales** de interés general. Estos supuestos permanecen vigentes, aunque podrían ser objeto de futuras revisiones.

La derogación del Golden Visa inmobiliario responde a **objetivos de política pública**, entre los que se incluyen la **regulación del mercado inmobiliario** y la **prevención de posibles efectos especulativos**.

4. Creación de la Autoridad Independiente de Protección al Informante

La reciente creación de la **Autoridad Independiente de Protección del Informante (AAI)** en España marca un **hito significativo** en la lucha contra la corrupción y el fomento de la transparencia en los sectores **público y privado**. Este organismo autónomo, establecido mediante **Real Decreto el 29 de octubre de 2024**, surge como respuesta a la **Ley 2/2023** y a la **directiva europea sobre protección de denunciantes**.

La **AAI** se erige como un pilar fundamental en la protección de los derechos de aquellos ciudadanos y trabajadores que decidan informar sobre **infracciones normativas o actos de corrupción**. Su estatuto garantiza su plena **independencia funcional** respecto al Gobierno y a **cualquier otra entidad pública o privada**, dotándola de la **autonomía necesaria** para cumplir su misión sin injerencias externas.

Entre las **funciones principales** de la AAI destacan:

- La gestión de un canal externo de comunicaciones, que permitirá recibir denuncias de manera segura y confidencial.
- La **adopción de medidas de protección** para los informantes.
- Su participación en procesos normativos relacionados con su ámbito de competencia.

- La tramitación de procedimientos sancionadores.

Es importante destacar que la existencia de esta **AAI no exime a las empresas de más de 50 trabajadores** de su obligación legal de implementar un sistema interno de información. Según lo dispuesto en la **Ley 2/2023**, estas organizaciones deben contar con **canales internos** que permitan a los empleados y terceros denunciar posibles infracciones normativas o actos ilícitos, garantizando la confidencialidad y seguridad jurídica del proceso.

Este requisito es esencial para cumplir con las normativas nacionales y europeas en materia de transparencia y buen gobierno. La **responsabilidad primaria** recae en las **empresas**, que deben garantizar que sus canales internos sean **accesibles, eficaces y cumplan con los requisitos legales**. El incumplimiento de esta obligación puede derivar en sanciones significativas y en un deterioro reputacional.

Grant Thornton ofrece **soluciones integrales** para ayudar a las empresas a cumplir con estas exigencias legales. Nuestra herramienta **BlockChannel GT** permite implementar un **sistema interno de información seguro, confidencial y adaptado** a las necesidades específicas de cada organización. Este canal combina **tecnología blockchain** con **experiencia jurídica** para garantizar la **protección del denunciante** y facilitar la **gestión eficiente de las denuncias**.

[Barcelona](#) · [Bilbao](#) · [Castellón](#) · [Madrid](#) ·
[Murcia](#) · [Las Palmas de Gran Canaria](#) · [Oviedo](#) ·
[Pamplona](#) · [Valencia](#) · [Vigo](#) · [Zaragoza](#)