

RocaJunyent

Artículo



El Tribunal Supremo clarifica definitivamente los controles de transparencia y abusividad de las cláusulas IRPH

El Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH) fue creado mediante la disposición adicional 2ª de la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios y utilizado en miles de hipotecas variables. Esta Orden solo se aplicaba inicialmente a los préstamos garantizados con hipoteca sobre vivienda contratados por personas físicas cuyo importe fuera igual o inferior a 25 millones de pesetas (150.253,03 €). Solo a partir del 9 de diciembre de 2007 la información relativa a la transparencia de los créditos o préstamos hipotecarios debía suministrarse con independencia de la cuantía de los mismos siempre que la hipoteca recayera sobre una vivienda.

El Banco de España aprobó la Circular 5/1994, de 22 de julio, que introdujo en la Circular 8/1990 la norma Sexta bis, apartado 3, que contenía los índices de referencia que se enunciaban en ese precepto y se desarrollaban en el anexo VIII. Los índices de referencia definidos entonces fueron seis:

- i. El tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de bancos (IRPH Bancos).
- ii. El tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de cajas de ahorro (IRPH Cajas).
- iii. El tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años del conjunto de entidades (IRPH Entidades).
- iv. El tipo activo de referencia de las cajas de ahorro (CECA).
- v. El tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años.
- vi. El tipo interbancario a 1 año (Mibor).

Durante años, la aplicación del IRPH resultó más perjudicial que el EURIBOR, lo que generó un aluvión de demandas de consumidores que se sentían perjudicados. La

disposición adicional 15ª de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, suprimió el IRPH Bancos, el IRPH Cajas y el CECA con efectos desde el 1 de noviembre de 2013, quedando como único índice IRPH subsistente el definido en el art. 27.1.a) de la Orden EHA/2899/2011 ("tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España").

La sentencia del pleno del Tribunal Supremo 669/2017, de 14 de diciembre, primera dictada por la Sala en la materia, declaró que las cláusulas IRPH superaban el control de transparencia porque incluían como referencia del interés remuneratorio un índice oficial, publicado y accesible. Esta doctrina inicial fue modulada tras la STJUE de 3 de marzo de 2020 (C-125/18), que declaró que las entidades de crédito estaban obligadas a informar a los consumidores de cuál había sido la evolución del IRPH durante los dos años naturales anteriores a la celebración de los contratos de préstamo y del último valor disponible. Posteriormente, el TJUE dictó dos autos de 17 de noviembre de 2021 (asuntos C-655/20 y C-79/21), en los que matizó su doctrina y parecía prescindir, como elemento del juicio de transparencia, de la obligación por parte de la entidad prestamista de suministrar información al consumidor sobre la evolución pasada del IRPH y el último valor disponible, ya que se trataba de datos publicados en el BOE. Dicho de otra forma, el hecho de que el IRPH sea un índice oficial no impide que pueda ser abusivo si no se explicó con transparencia.

En sus sentencias 1590/2025 y 1591/2025, dictadas el 11 de noviembre de 2025, el Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo ha resuelto sendos recursos de casación sobre la validez de las cláusulas hipotecarias que referencian los intereses al IRPH y que fijan criterios uniformes que giran en torno al control de transparencia y al control de la abusividad que a nuestro juicio suponen un paso decisivo hacia la estabilidad jurídica en materia de IRPH.

En el caso enjuiciado en la Sentencia 1590/2025, la Sala aplica los parámetros a los hechos declarados probados y concluye que la cláusula supera el control de transparencia. Al ser transparente la cláusula, no cabe realizar el control de abusividad (artículo 4.2 de la Directiva 93/13) y, al asumir la instancia, la Sala estima el recurso de apelación del Banco y desestima la demanda. Por otro lado, en la Sentencia 1591/2025 la Sala analiza los tipos vigentes en la fecha de formalización del préstamo hipotecario y concluye que la cláusula no es abusiva. Considera que no genera un desequilibrio relevante para el consumidor, ya que la entidad podía confiar razonablemente en que, actuando de forma leal y equitativa, el consumidor aceptaría una cláusula de ese tipo como resultado de una negociación individual.

A) CONTROL DE TRANSPARENCIA:

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, Pleno) núm. 1590/2025, de 11 de noviembre de 2025

El Supremo rechaza la nulidad automática del IRPH y ordena analizar cada hipoteca caso por caso. El consumidor medio, informado y razonablemente atento, debe poder entender cómo se calcula el tipo de interés y valorar, con criterios claros y comprensibles, las consecuencias económicas que esa cláusula puede tener sobre sus obligaciones financieras. Los elementos esenciales del cálculo del índice de referencia —su fórmula y valores— son fácilmente accesibles al estar publicados

oficialmente. Por tanto, la premisa fundamental sigue siendo la exigencia de **transparencia**.

El Tribunal Supremo establece los siguientes parámetros del control de transparencia:

- i) La primera comprobación será la correspondiente al régimen jurídico del préstamo;
- ii) Solo en los préstamos sometidos a la Orden de 1994 será necesario comprobar las circunstancias relativas a la entrega del folleto previsto en su Anexo I-3 y al diferencial negativo mencionado en la Circular 5/1994;
- iii) Como regla general, el acceso al conocimiento de la composición, de las peculiaridades, de los valores y de la evolución del tipo oficial estará garantizado a través de la publicación en el BOE de las Circulares 5/1994 y 5/2012 y de los sucesivos valores de los índices IRPH;
- iv) La Directiva 93/13 no impone que la información sobre la evolución pasada y el último valor del índice tuvieran que ser necesariamente facilitados por la entidad prestamista, bastará que en la información facilitada conste la mención a la Circular 5/1994;
- v) No será suficiente la sola mención de la Circular 8/1990;
- vi) Si en los préstamos sometidos a la Orden de 1994 la entidad prestamista ha incumplido el deber de entrega del folleto, habrá que tener en cuenta si esa omisión pudo ser suplida por la información facilitada por otros medios;
- vii) La omisión de una referencia concreta al diferencial negativo resultará irrelevante si la información incluía la referencia a la Circular 5/1994 y se indicaba la TAE aplicable al primer periodo;
- viii) La utilización del IRPH en sí no merma la posibilidad del consumidor de comparar una propuesta de préstamo que utilice este índice de referencia con otras propuestas que utilicen otros índices oficiales.

B) CONTROL DE ABUSIVIDAD:

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, Pleno) núm. 1591/2025, de 11 de noviembre de 2025

El Tribunal Supremo, al analizar las cláusulas hipotecarias referenciadas al IRPH, establece que el **control de abusividad** debe valorar tanto la buena fe de la entidad como la posible existencia de un desequilibrio en perjuicio del consumidor. Para ello, fija una serie de criterios que giran en torno a dos grandes ejes: las circunstancias de la contratación y la comparación con los tipos de interés habituales del mercado.

En primer lugar, se exige que el juez tenga en cuenta todas las condiciones concurrentes en el momento de la firma del préstamo, incluyendo otras cláusulas como las de comisiones, para evitar riesgos de doble retribución. El hecho de que el IRPH se calcule a partir de distintas TAE no convierte automáticamente el interés en abusivo, ni tampoco el que el índice incluya elementos derivados de cláusulas que puedan declararse abusivas posteriormente. Lo relevante es comprobar si el tipo efectivo resultante de aplicar el IRPH y su diferencial se sitúa en línea con los métodos de cálculo generalmente utilizados en el mercado.

En segundo lugar, para realizar esa comparación, el Supremo señala que deben utilizarse fuentes oficiales y objetivas: los índices de referencia publicados por el Banco de España en el BOE, la *Tabla de tipos de referencia oficiales del mercado*

hipotecario (desde 2012), los gráficos de tipos sintéticos de nuevas operaciones y, en su caso, las estadísticas del INE. Además, aclara que la comparación no puede limitarse a contraponer directamente IRPH más diferencial frente a Euríbor más ese mismo diferencial, pues cada índice tiene una naturaleza distinta. También puede ser pertinente considerar el interés fijo pactado para el primer periodo, comparándolo con la TAE del contrato.

Finalmente, el Supremo advierte que para apreciar abusividad no basta con pequeñas diferencias, pues la desproporción debe ser clara y evidente, evitando que el control judicial se convierta en un control de precios.

C) ¿CUÁL ES EL IMPACTO DE ESTAS DOS SENTENCIAS?

- i) ***Seguridad jurídica mediante criterios objetivos.***- El Tribunal Supremo facilita un catálogo de los diferentes elementos que habrán de ser tenidos en cuenta por los órganos jurisdiccionales en la realización del control de transparencia, en cumplimiento de su obligación de formar doctrina jurisprudencial y de su función como tribunal de casación en orden a la armonización de la interpretación del Derecho nacional y en aras de la seguridad jurídica.
- ii) ***Análisis individualizado caso por caso.***- La superación o no del control de transparencia de las cláusulas que contienen el IRPH como índice de referencia no admite una respuesta única y la solución dependerá de las concretas circunstancias de cada préstamo y de cada litigio, en función de los hechos que queden probados en el mismo. Tampoco cabe una solución unívoca sobre la abusividad de la cláusula del interés variable referenciada al IRPH, puesto que dependerá del examen individualizado en cada caso, conforme a la prueba practicada.
- iii) ***Relevancia de la publicación oficial.***- El TJUE incide en la importancia de que el índice de referencia se haya establecido mediante un acto administrativo que haya sido objeto de una publicación oficial, ya que, en principio, los prestatarios tienen de este modo acceso a información que puede permitir a un consumidor medio comprender el método de cálculo de este índice. La información necesaria para que el consumidor comprenda el alcance de la aceptación de una propuesta de préstamo puede provenir de elementos no facilitados directamente por el prestamista profesional, siempre que esos elementos estén públicamente disponibles y pueda accederse a ellos, en su caso, a través de ciertas indicaciones dadas en tal sentido por ese profesional.
- iv) ***El diferencial negativo como información instrumental.***- El TJUE trata la pertinencia de tomar en consideración, en la información que precisa un consumidor medio, el llamado «diferencial negativo» que se menciona en el preámbulo de la Circular 5/1994 como una información instrumental que permita la adecuada comprensión del concepto de TAE en tal contexto y la diferencia entre los tipos de funcionan estructuralmente como una TAE -los IRPH- y el resto. La omisión de una referencia concreta al diferencial negativo resultará irrelevante si la información incluía la referencia a la Circular 5/1994 y,

en caso de existir una primera franja temporal a tipo fijo, se indicaba la TAE aplicable a ese primer periodo.

- v) *Criterios para el juicio de abusividad.*- Los parámetros del juicio de abusividad son: i) La valoración debe hacerse en el momento de la contratación del préstamo; ii) La existencia eventual de un desequilibrio depende esencialmente del tipo de interés que resulta efectivamente de la cláusula, no del propio índice de referencia; iii) El carácter abusivo se debe apreciar con referencia a todas las demás cláusulas del contrato; iv) El hecho de que en la cláusula se haga uso de un índice de referencia establecido a partir de las TAE que incluya elementos derivados de cláusulas cuyo carácter abusivo se declare posteriormente, no implica que la cláusula deba considerarse abusiva; v) Se ha de comparar el tipo efectivo de los intereses ordinarios resultante con los métodos de cálculo generalmente aplicados en el mercado; vi) Otros aspectos del método de cálculo pueden ser pertinentes si pueden crear un desequilibrio en detrimento del consumidor.

D) CONSECUENCIAS PARA LA LITIGIOSIDAD PENDIENTE EN ESPAÑA

Las recientes sentencias del Tribunal Supremo sobre el IRPH tienen un impacto directo en la litigiosidad aún pendiente en los tribunales españoles. La primera consecuencia es que no habrá “nulidad automática”, ya que los procedimientos abiertos no se resolverán de manera masiva a favor de los consumidores, sino que cada caso deberá analizarse individualmente. Esto reducirá la expectativa de resoluciones rápidas y uniformes y obligará a un examen más detallado de cada contrato.

En este nuevo escenario, se impone una mayor carga probatoria para el consumidor. Los demandantes deberán demostrar que la entidad no actuó con transparencia, acreditando que no se explicó correctamente el funcionamiento del IRPH, sus diferencias con otros índices o el impacto económico en la cuota. De este modo, muchos pleitos dependerán de la documentación aportada y de la prueba testifical.

Se producirá una selección natural de demandas y las reclamaciones genéricas probablemente decaigan, mientras que solo prosperarán aquellas con pruebas sólidas de falta de información o mala praxis. Esto reducirá el volumen de litigios en curso, aunque los procesos que continúen serán más largos y complejos.

Los jueces de instancia adquieren un protagonismo decisivo. Aunque el Supremo ha fijado pautas, la decisión final dependerá de cada juez, lo que puede generar cierta diversidad de criterios en primera instancia. Con el tiempo, sin embargo, se espera que se consolide una línea jurisprudencial más homogénea. En cuanto a la duración de los procesos, el examen caso por caso hará que los procedimientos sean más técnicos y prolongados. La litigiosidad no desaparece, pero se transforma en un escenario menos masivo y más especializado.

Por último, cabe destacar el efecto disuasorio. Al saberse que no existe nulidad general, es previsible que disminuya el número de nuevas demandas, ya que los consumidores valorarán el coste y la dificultad de probar la falta de transparencia.

En nuestra opinión, el Tribunal Supremo ha tomado una decisión que aporta equilibrio en un terreno especialmente delicado. Al exigir un análisis caso por caso, se evita tanto la nulidad automática —que habría generado una avalancha de reclamaciones y un fuerte impacto en el sistema financiero— como la desprotección del consumidor. Creemos que este enfoque transforma la litigiosidad pendiente, los procesos serán selectivos, donde cada afectado deberá demostrar si realmente faltó transparencia en su contrato.

Desde nuestro punto de vista, las sentencias del Tribunal Supremo suponen un paso decisivo hacia la estabilidad jurídica en materia de IRPH. Se descarta la nulidad automática y se exige un análisis individualizado, lo que evita un escenario de reclamaciones indiscriminadas y garantiza que solo prosperen aquellas demandas con base probatoria sólida. Esta doctrina protege al consumidor frente a posibles abusos, pero al mismo tiempo preserva la seguridad del sistema financiero, reconociendo que el IRPH es un índice oficial y transparente. Este equilibrio aporta previsibilidad y homogeneidad en la aplicación del Derecho, cerrando una etapa de incertidumbre y consolidando un marco más justo y ordenado para todas las partes implicadas.