

RocaJunyent

Informa

Departamento Derecho Financiero

11 de marzo de 2026

**El Tribunal Supremo
declara no válida la
cláusula de interés
en un préstamo
subrogado por falta
de transparencia**



La **Sala Primera del Tribunal Supremo**, en la reciente **Sentencia nº 161/2026**, de 4 de febrero, analiza la validez de la cláusula de interés remuneratorio en un supuesto de compraventa de vivienda con subrogación del comprador en un préstamo hipotecario concedido inicialmente al promotor inmobiliario.

El Tribunal Supremo concluye que la escritura de subrogación no supera el control de incorporación porque se omitieron las condiciones del interés remuneratorio. Los compradores no recibieron copia del préstamo concedido al promotor ni consta oferta vinculante o información precontractual. La resolución resulta especialmente relevante para entidades financieras y prestatarios —consumidores o no— subrogados en préstamos del promotor. Refuerza, además, la obligación de las entidades de garantizar que el prestatario disponga, antes de la subrogación, de información suficiente y comprensible sobre las condiciones financieras, asegurando así que conozcan las cláusulas que integrarán el contrato.

El control de incorporación es aplicable a los compradores que se subrogan en préstamos hipotecarios

La resolución es especialmente relevante en materia de contratación bancaria con garantías reales, ya que establece criterios de aplicación general sobre el control de

incorporación de las condiciones generales de la contratación y reconoce una especial protección al consumidor cuando se subroga en un préstamo hipotecario preexistente, exigiendo un mayor rigor en el deber de información.

- ☐ Los prestatarios, compraron el 21 de noviembre de 2003 una vivienda unifamiliar en Granada, subrogándose en el préstamo hipotecario concedido al promotor inmobiliario por una entidad financiera para la financiación de una promoción de viviendas. Posteriormente, se llevaron a cabo dos novaciones posteriores a fin de ampliar el monto principal.
- ☐ El litigio tiene su origen en la cláusula tercera bis, apartados B y C de la escritura de subrogación del préstamo hipotecario. En la escritura sólo se mencionaban datos básicos del préstamo —fecha, forma de constitución, plazo y sistema de amortización— sin incluir el tipo de interés, que en realidad había sido fijado en 2000 como IRPH-Entidades más 0,25% para los veinticinco años siguientes. No obstante, ni en la escritura de compraventa con subrogación ni en las posteriores novaciones, se recogían de forma clara las condiciones relativas al tipo de interés ni el índice de referencia aplicable.
- ☐ Por su parte, la entidad de crédito, que aceptó la subrogación sin intervenir en la escritura, tampoco entregó la oferta vinculante previa exigida por la Orden de 5 de mayo de 1994, al considerar que no era obligatoria para subrogaciones en préstamos ya existentes.

“

Los prestatarios alegaron no haber recibido copia de la escritura del préstamo inicial, ni oferta vinculante ni documentación precontractual sobre sus condiciones financieras, y desconocer el índice de referencia aplicable en la subrogación.

Tanto en las escrituras de subrogación como las dos posteriores de novación, se incorporó una mención concreta de gran relevancia *“en todo lo no modificado sería de aplicación lo pactado en la escritura del préstamo a promotor”*. Según la opinión del Tribunal, este redactado no implica asumir el conocimiento efectivo y la aceptación del préstamo original. El conocimiento del comprador debe ser válido y efectivo en el momento de la subrogación, implicando la efectiva entrega de una copia del original, o la transcripción de las cláusulas en la escritura de subrogación y de novación, según corresponda.

- ☐ El Tribunal Supremo analiza la cuestión desde la perspectiva del control de incorporación previsto en los artículos 5 y 7 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, que exige que el adherente haya tenido la posibilidad real de conocer las condiciones generales antes de prestar su consentimiento.

- ❏ La Sala Primera de lo Civil concluye que la cláusula relativa al tipo de interés no quedó válidamente incorporada al contrato, al no acreditarse que los prestatarios hubieran tenido conocimiento efectivo de las condiciones financieras del préstamo.
- ❏ En particular, el Tribunal destaca la ausencia de referencia clara al tipo de interés en la escritura de subrogación, la falta de entrega de la escritura del préstamo original y la inexistencia de prueba de que los prestatarios recibieran información suficiente sobre el índice de referencia aplicable.
- ❏ Asimismo, el Tribunal señala que la circunstancia de que el préstamo hubiera sido inicialmente concedido al promotor no exime a la entidad financiera de su obligación de garantizar que los compradores conozcan las condiciones esenciales del contrato al subrogarse en el mismo.

Como consecuencia, el Tribunal Supremo declara que la cláusula de interés remuneratorio debe tenerse por no puesta al no haber superado el control de incorporación, pese a la solicitud de nulidad formulada por la parte demandante. El préstamo hipotecario subsiste, pero sin dicha cláusula, lo que obliga a la entidad financiera a devolver a la parte prestataria todas las cantidades cobradas en concepto de intereses desde la subrogación, junto con los intereses legales correspondientes, y a abstenerse de aplicarla en el futuro, manteniéndose vigente el contrato con el resto de sus cláusulas.