



+ .  
°

STS 1590/2025 y  
1591/2025, de 11 de  
noviembre

Controles de transparencia y abusividad de  
las cláusulas IRPH después de las SSTJUE de  
13 de julio de 2023 y 12 de diciembre de 2024

ICA de Barcelona, 24 de noviembre de 2025

Raquel Blázquez Martín

En la parte izquierda tienes la presentación que mostró la Magistrada en  
su conferencia en Barcelona; en esta parte derecha encontrarás los

## COMENTARIOS DE IRPH STOP GIPUZKOA



[www.irphstop.eus](http://www.irphstop.eus)

# STS 1590/2025, Sobre control de transparencia. Resumen del litigio

## Datos fácticos relevantes

1. Préstamo hipotecario concertado con la **Caja de Ahorros de Vitoria y Álava** (hoy Kutxabank) el **24 de enero de 2007**, por un principal de 135.000 €, con una duración de 25 años. Sometido por razón de la cuantía (no de la fecha) a la Orden de 5 de mayo de 1994.
2. A efectos del interés remuneratorio, el plazo total del préstamo se dividió en dos períodos: el primero (un año desde el otorgamiento de la escritura) y el segundo, que comprendería los 24 años restantes.
3. Durante el primer periodo rigió un **TIN del 5,250%**, calculado según la fórmula descrita en la cláusula 3.a).
  - En la cláusula 4-Bis-b] se ofrecía la información sobre el tipo de interés de este primer periodo en términos **TAE** («según establece la Circular 8/1990, de 7 de septiembre, del Banco de España, BOE 20-9-90») que se fijó en el **5,454%**. Se explicó que se había tomado en consideración a estos efectos la comisión de apertura, no así los honorarios, aranceles y gastos del préstamo

## Datos fácticos relevantes

### 4. En el segundo periodo, el tipo de interés remuneratorios se fijó en la cláusula 3 bis (énfasis original):

«3-bis.1- Para cada uno de los periodos semestrales siguientes, el tipo de interés será el resultante de adicional el MARGEN al tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para la adquisición de vivienda libre, concedidos por el conjunto de las entidades de crédito.

MARGEN, es el porcentaje de añadir al tipo IRPH del total de entidades determinado de acuerdo con el apartado anterior. El MARGEN será de **+0,600 PUNTOS PORCENTUALES** .[...]

»3-bis.2-a El tipo que servirá para este cálculo se define en la circular 5/94 del Banco de España de 22-7-94 que se publica en el BOE de 3-8-94, tomándose como referencia el publicado el mes anterior a aquel en que deba efectuarse la revisión.

»3-bis.2-c **Interés sustitutivo.** El tipo de interés sustitutivo entrará en vigor cuando por cualquier razón dejará de publicarse el citado tipo de referencia, y se tomará como tal, a sus mismos efectos el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las cajas de ahorros, definido por la Circular 5/94 del Banco de España de 22-7-94 que se publica en el BOE del 3-8-94, más un margen de +0,600. [...]

## Datos fácticos relevantes

»**Continúa la cláusula 3-bis.3-** Debido a que los tipos de interés variable que se toman como referencia se publican en el BOE, ello se considera un medio suficiente para que pueda ser conocido en cada momento no solo por la parte prestataria sino también por cualquier tercer interesado.

»La parte deudora, asimismo, podrá tomar conocimiento y obtener la información pertinente del tipo de interés en cualquiera de las oficinas de la CAJA de Ahorros [...] mediante manifestación a la misma, o a persona por ella autorizada, y entrega, si así lo solicitaran, de nota escrita y sellada comprensiva de aquella información, pudiendo la Caja exigir la firma del duplicado. Todo ello sin perjuicio de que la Caja, fuera del marco obligacional de este contrato, remita, por correo ordinario, la citada información a la parte deudora, directamente a su domicilio, cumpliendo de esta forma lo que es uso del tráfico y práctica habitual informativa de la propia Caja.

Las partes aceptan la forma expresa del sistema de comunicación establecido, conviniendo que, en su conjunto, satisface plenamente el legítimo derecho de acceso de la parte deudora al conocimiento del tipo de interés de referencia, asumiendo, a todos los efectos, sus consecuencias, especialmente en orden a la aplicabilidad de las variaciones correspondiente a los tipos de interés».

## Datos fácticos relevantes

5. Los prestatarios habían firmado otros tres préstamos hipotecarios con la misma entidad, además de un préstamo personal. Los préstamos hipotecarios son de:

- El 16 de septiembre de 1998 (Mibor +1%)
- El 18 de julio de 2001 (Euríbor + 1,25%)
- El 5 de noviembre de 2003 (Euríbor + 1,509)
  - ❖ Se aprecia que los diferenciales eran más altos que en el préstamo referenciado a IRPH)

6. A los cuatro años (2007) solicitan una nueva financiación de 35.000 € para la adquisición de un vehículo y de un nicho familiar. Se estudian las distintas posibilidades y se pacta la agrupación de los préstamos y su cancelación con cargo al nuevo préstamo hipotecario, que se referencia al IRPH entidades. La cuota mensual, con la nueva financiación, se incrementa en unos 15 €.

La magistrada quiere destacar aquí que la cuota mensual se incrementa en "solo" 15 euros tras cancelar los préstamos referidos a Mibor/Euríbor y contratar uno referido a IRPH.

La sentencia lo especifica: *una cuota de 810€ mensuales (15€ más de lo que venían abonando por las financiaciones anteriores)*. En efecto un préstamo de 135.000€ a 25 años y 5,25% se traduce en una cuota de 810€ y cabe esperar que la sentencia lo señala porque lo recoge el contrato, como suele ser norma.

La magistrada no cae en la cuenta de que tras un año a ese tipo nominal el nuevo tipo nominal será IRPH Entidades +0,6%. A fecha de firma del contrato el último IRPH Entidades conocido era de 4,811% y portanto el tipo esperable para el segundo periodo era 5,411 %. La cuota pasaría a ser mayor que la indicada en el contrato y subrayada por el Supremo. No consta que nadie advirtiera a los consumidores.

## Datos fácticos relevantes

7. La “oferta vinculante” data del 19 de enero de 2007 (cinco días antes). Solo consta una firma cuya autoría se ignora. En ella se indican el tipo TIN del primer periodo, la comisión de apertura del 0,75% y el índice que regiría el tramo de tipo variable definido como «IRPH total entidades (TAE)» más un diferencial de 0,6.
8. En la **reclamación extrajudicial**, firmada por una abogada, se alega que no recibió información sobre el IRPH y que creía que estaba referenciado a Euribor.
9. Solo se propuso prueba documental

## Sentencia del JPI: estima la demanda

**No supera el control de transparencia por (i) la ausencia de oferta vinculante u otro documento con indicación resaltada del “índice de referencia”; (ii) la ausencia de explicación personalizada al cliente sobre el sistema de fijación del índice IRPH y sobre su afectación en el interés remuneratorio o precio del contrato, teniendo en cuenta su comportamiento previo o histórico; (iii) la ausencia de comparativa con otros índices que pudieran haberse aplicado. Deja el préstamo sin interés, pues declara inaplicable el diferencial y el tipo sustitutivo**

## Sentencia de las AP: confirma la de primera instancia

- La cláusula no supera el control de transparencia porque no consta que se suministrara al cliente información suficiente (i) sobre cómo se determinaba el tipo de referencia; (ii) su evolución; (iii) las diferencias con otros índices
- Es un hecho significativo que el descenso del Euribor no ha sido seguido en igual forma por el IRPH.
- No hubo oferta vinculante, solo minuta remitida por la entidad.
- La falta de transparencia apreciada es suficiente para apreciar el desequilibrio en perjuicio del consumidor y, en consecuencia, la abusividad
- No menciona los efectos. El préstamo sigue quedando sin interés

## Recurso de casación de Kutxabank

- **PRIMERO.**- Infracción del artículo 1 LCGC y de la jurisprudencia que lo desarrolla, por considerar que el tipo de interés no fue negociado entre las partes y constituye una condición general de la contratación.
- **SEGUNDO.**- Infracción de los artículos 80.1 y 82 TRLGDCU - **sería aplicable la Ley 26/1984) y del artículo 4.2 de la Directiva 93/13** sobre el contenido y el alcance del control de transparencia aplicable a las condiciones generales que definen el objeto principal del contrato, en el sentido de que la sentencia recurrida declara que la cláusula en la que se pactó que el tipo de interés remuneratorio del préstamo sería el resultante de añadir un margen del 0,60% al índice oficial IRPH Entidades, no supera las exigencias que dicho control impone para su validez

• Elementos de los controles  
de transparencia y  
abusividad antes de las  
SSTJUE de 13 de julio de  
2023 y 12 de diciembre de  
2024

## STS (Pleno) 669/2017, de 14 de diciembre

- Validez de las cláusulas IRPH que, como CGC, puede ser objeto de control de transparencia.
- La mera referenciación a un índice oficial no implica la superación de dicho control
- Los tribunales civiles no pueden controlar el procedimiento bancario-administrativo por el que se configura el índice.
- Se trata de un índice oficial, publicado y accesible,
- La entidad no está obligada a suministrar al consumidor información relativa a la evolución futura ni pasada del mismo ni a ofrecerle comparativas con otros índices oficiales
- Se supera el control de transparencia, lo que blinda el control de abusividad

Para superar el control de transparencia se requiere que la entidad haya identificado el índice e informado sobre su evolución durante los dos años anteriores a la suscripción del contrato y el último valor disponible, conforme a la normativa de transparencia bancaria (anexo I.3 de la Orden de 5 de mayo de 1994 y Circular del Banco de España de 22 de julio de 1994), pero no que haya ofrecido una comparativa con otros índices.

En el caso, no se cumple el parámetro de transparencia, pero no es una cláusula abusiva:

- el desequilibrio debe valorarse al tiempo del contrato, por lo que la evolución posterior de este y otros índices de referencia no es determinante; puede ser más ventajoso un IRPH con diferencial menor que un Euribor con diferencial superior

- No es contrario a la buena fe ofrecer un índice oficial que incluso utiliza la administración pública en los planes de vivienda protegida

Eso de que “puede ser más ventajoso un IRPH con diferencial menor que un Euribor con diferencial superior” que tanto gusta a la banca y al Supremo es una obviedad:

Un IRPH+1% es más ventajoso que un Euribor+20%

¿y qué? ¿alguien dijo lo contrario? Lo que olvidan es este otro hecho matemático:

Un IRPH con diferencial no nulo será siempre, y durante toda la vida del contrato, superior a la media del mercado

Este hecho matemático debería ser el núcleo del control de transparencia (¿se le dijo al consumidor?), de desequilibrio (estará toda una vida pagando más que la media) y de buenas fe (¿habrá firmado si lo supiera?).

**ATJUE de 27  
de noviembre  
de 2021 (C-  
655/20) que  
resuelve la  
segunda  
prejudicial del  
JPI 38 de BCN**

Se pregunta si la exigencia de transparencia permite al profesional no incluir en el contrato la definición completa del índice de referencia o no entregar al consumidor, antes de la celebración de ese contrato, un folleto informativo que recoja la evolución anterior de ese índice, por la razón de que la información relativa al mencionado índice es objeto de publicación oficial

Aptdo. 34 y aptdo 1 del fallo: «el art. 5 de la Directiva 93/13 y la exigencia de transparencia [...] deben interpretarse en el sentido de que permiten al profesional no incluir en tal contrato la definición completa del índice de referencia [...] o no entregar al consumidor, antes de la celebración de ese contrato, un folleto informativo que recoja la evolución anterior de ese índice, por la razón de que la información relativa al mencionado índice es objeto de publicación oficial, **siempre que, habida cuenta de los datos públicamente disponibles y accesibles y de la información facilitada, en su caso, por el profesional, un consumidor medio, [...] estuviera en condiciones de comprender el funcionamiento concreto del modo de cálculo del índice de referencia y de valorar así, basándose en criterios precisos y comprensibles, las consecuencias económicas, potencialmente significativas, de dicha cláusula sobre sus obligaciones financieras».**

Las partes que hemos resaltado en amarillo suelen pasar desapercibidas para el Supremo. En esta STS 1590/2025 el Supremo va a decir que basta con que el profesional diga “5/94” para que el consumidor lo comprenda todo.

ATJUE de 27 de noviembre de 2021 (C-7G/21) que resuelve la prejudicial del JPI de Ibiza

Se pregunta si la exigencia de transparencia permite al profesional no incluir en el contrato la definición completa del índice de referencia o no entregar al consumidor, antes de la celebración de ese contrato, un folleto informativo que recoja la evolución anterior de ese índice, en comparación con, al menos, otro índice distinto, por la razón de que la información relativa al mencionado índice es objeto de publicación oficial

Aptdo. 30 y aptdo. 1 del fallo: ««[E]l artículo 5 de la Directiva 93/13 y la exigencia de transparencia [...] no se oponen a una normativa y a una jurisprudencia nacionales que dispensan al profesional de proporcionar al consumidor, en el momento de la celebración de un contrato de préstamo hipotecario, la información relativa a la evolución en el pasado del índice de referencia, al menos durante los dos últimos años, en comparación con, al menos, otro índice distinto como el índice euríbor, siempre que esa normativa y esa jurisprudencia permitan al juez comprobar no obstante que, habida cuenta de los datos públicamente disponibles y accesibles y de la información facilitada, en su caso, por el profesional, un consumidor medio [...] estuvo en condiciones de comprender el funcionamiento concreto del modo de cálculo del índice de referencia y de valorar así, basándose en criterios precisos y comprensibles, las consecuencias económicas, potencialmente significativas, de dicha cláusula sobre sus obligaciones financieras»

Las partes que hemos resaltado en amarillo suelen pasar desapercibidas para el Supremo. Nótese la ausencia de negrita en esa parte.

STS 42/2022 ,  
de 27 de  
enero y otras  
de la misma  
fecha

El primer parámetro de transparencia es la publicación del IRPH en el BOE, que permite al consumidor medio comprender que el referido índice se calcula según el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para la adquisición de vivienda, incluyendo así los diferenciales y gastos. Esa publicación salva, para todos los casos, las exigencias de transparencia en cuanto a la composición y cálculo del IRPH

El segundo parámetro de transparencia establecido por el TJUE en la sentencia de 3 de marzo de 2020 (información que la entidad prestamista facilitó al consumidor sobre la evolución pasada del índice) ha sido matizado por los AATJUE de 17 de noviembre de 2021.

En todo caso, se ratifica que no hay desequilibrio contrario a la buena fe, por lo que la cláusula no podría ser abusiva

# Elementos del control de transparencia despué s de las SST JUE de 13 de julio de 2023 y 12 de diciembre de 2024

## 1.- De nuevo sobre la información de la composición del índice y de su evolución pasada (i)

La STJUE de 12 de diciembre de 2024 precisa que, **si la normativa nacional imponía a las entidades de crédito determinadas obligaciones específicas** en materia de información para con los potenciales prestatarios, como resulta de los apartados 54 y 55 de la sentencia de 3 de marzo de 2020, C-125/18, tales obligaciones debían ser cumplidas (apartado 92). No establece las consecuencias del incumplimiento. Considera que la accesibilidad de la información publicada es suficiente para cumplir el deber de transparencia impuesto por la Directiva y que la obligación adicional de la normativa interna forma parte de la mejora de la protección ex art. 8 Directiva -apartado 63)

En todo caso, **reitera** (apartado 94 y 1 del fallo) que el requisito de transparencia se cumple por el mero hecho de que el acto administrativo de creación del índice y sus valores anteriores hayan sido publicados en BOE, sin que, en consecuencia, el prestamista esté obligado a informar al consumidor acerca de la definición de ese índice y de su evolución anterior, incluso si, debido a su método de cálculo, tal índice no se corresponde con un tipo de interés remuneratorio, sino con una TAE, siempre que, debido a su publicación, **esos elementos resulten suficientemente accesibles gracias a las indicaciones del profesional**

Destacamos en rojo el resumen que hace la magistrada de la sentencia del TJUE. Esto obvia las partes destacadas en amarillo más arriba...

Aquí sí se acerca lo que ha dicho el TJUE. Pero el TJUE habla de que el consumidor **comprenda**; no de que la circular del Banco de España le resulte accesible (lo cual también es discutible porque la circular 5/94 no estaba en internet en la fecha de firma)

**1.- De nuevo sobre la información de la composición del índice y de su evolución pasada (ii)**

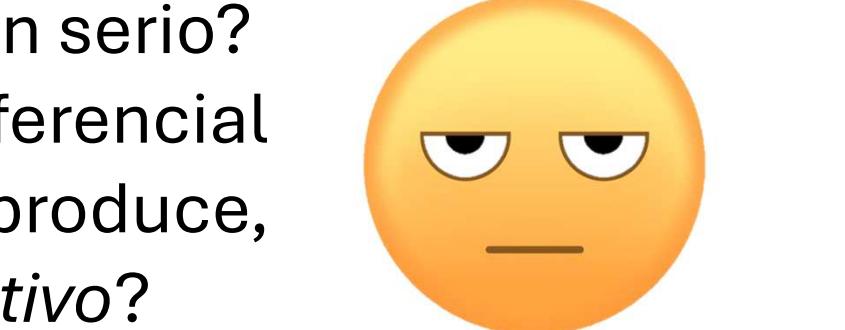
**En ausencia de esas indicaciones, incumbe al profesional ofrecer directamente una definición completa de ese índice y cualquier otra información pertinente, en particular la “eventual advertencia” hecha por el Banco de España acerca de las particularidades del índice -valor TAE y corrección negativa- y de las consecuencias de este que puedan considerarse importantes para el consumidor con el fin de evaluar correctamente las consecuencias económicas del préstamo .**

Esta es una diapositiva difícil para la Magistrada, porque el supuesto pretende hacernos creer que la mera referencia a la circular 5/94 es suficiente y el profesional no tiene que hacer nada de lo que indica aquí el TJE.

## 2.-El llamado diferencial negativo

Planteamiento	Contenido del preámbulo
<p>La STJUE de 13 de julio de 2023, C-262/22, respondió a la prejudicial del juzgado de Palma de Mallorca, en la que se planteaba si era compatible con la Directiva que el derecho nacional validara una cláusula IRPH a la que se aplica un incremento, cuando la Circular del Banco de España 5/1994, en su preámbulo, recomendaba que los préstamos referenciados al IRPH, dado el método de cálculo de dicho índice, tuvieran un diferencial negativo <i>a fin de igualar el tipo de interés con el tipo de mercado</i>.</p>	<p>Los tipos de referencia escogidos son, en último análisis, tasas anuales equivalentes. Los tipos medios de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda libre de los bancos y del conjunto de entidades, lo son de forma rigurosa, pues incorporan además el efecto de las comisiones. Por tanto, su simple utilización directa como tipos contractuales implicaría situar la tasa anual equivalente de la operación hipotecaria por encima del tipo practicado por el mercado. Para igualar la TAE de esta última con la del mercado sería necesario aplicar un <b>diferencial negativo</b>, cuyo valor variaría según las comisiones de la operación y la frecuencia de las cuotas. A título orientativo, la Circular adjunta (Anexo IX) una tabla de diferenciales para los tipos, comisiones y frecuencia de las cuotas, más usuales en la actualidad. En rigor, esta tabla no es útil para decodificar el tipo activo de las cajas de ahorros, por las peculiaridades de su confección. La mención despareció en la Circular 5/2012, que dio desarrollo a la orden EHA 28GG/ 2011</p>

Ojo al título: el *llamado diferencial negativo*. ¿En serio? ¿Y cómo podemos llamar de otro modo a un diferencial que es negativo y que tal y como ella misma reproduce, el Banco de España denomina *diferencial negativo*?



En su conferencia la magistrada afirmó que esta circular es «muy críptica».

No le falta razón. Al fin y al cabo es una circular dirigida a profesionales, no a consumidores. Pero sin embargo ella considera que un consumidor, con solo saber que la circular es “5/94”, era capaz de conseguir leerla (no estaba en internet y no nos ha dicho dónde creé ella que debía acudir el consumidor para obtenerla) y comprenderla (cuando a ella le parece muy críptica)

## 2.-El llamado diferencial negativo. Respuesta de la STJUE 13 de julio de 2023

Apartado 53	Apartado 56 y 59
<p>El índice de referencia fue establecido en el anexo VIII de la Circular 8/1990 -no fue exactamente así, pues el origen del IRPH está en la Circular 5/1994, de 22 de julio, a entidades de crédito, sobre modificación de la circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela-, que fue publicada en el BOE</p> <p>La exigencia de transparencia se ha de entender en el sentido de que impone que un consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, esté en condiciones de comprender el funcionamiento concreto del modo de cálculo de ese tipo de interés y de valorar así, basándose en criterios precisos e inteligibles, las consecuencias económicas, potencialmente significativas, de tal cláusula sobre sus obligaciones financieras</p>	<p>Entre los elementos pertinentes que debe tomar en consideración el juez nacional al llevar a cabo las comprobaciones necesarias a este respecto figuran no solo el contenido de la información precontractual, sino también la circunstancia de que los elementos principales relativos al cálculo del índice de referencia resulten fácilmente asequibles por haber sido publicados.</p> <p>Incumbe al órgano jurisdiccional remitente verificar que la información así proporcionada era suficiente para permitir que un consumidor medio tuviera efectivamente conocimiento de los métodos de cálculo del índice de referencia a que se refiere la cláusula controvertida.</p> <p>El hecho de que la institución autora de la Circular 5/1994 hubiera estimado oportuno, en ese preámbulo, llamar la atención de las entidades de crédito sobre el tipo de los IRPH en relación con el tipo de interés del mercado y sobre la necesidad de aplicar un diferencial negativo para igualarlos con dicho tipo de interés constituye un indicio pertinente de la utilidad que la mencionada información tenía para el consumidor.</p>

www.irphstop.eus

El resultado del texto del TJUE es nuestro.

El TJUE dice que el juez debe asegurarse de que el consumidor comprendió; el Supremo dirá que con saber el número de la circular y a podido haberla conseguido y comprendido, cuando a la magistrada ponente le parece muy críptica.

El TJUE dice que el hecho de que el Banco de España advierta a las entidades de la necesidad del diferencial negativo hace verlo importante que era que el consumidor también supiera este pequeño detalle del llamado diferencial negativo...

## 2.-El llamado diferencial negativo. Respuesta de la STJUE 13 de julio de 2023

Apartado 60 (planteamiento)	Apartado 60 (respuesta)
<p>Para la apreciación del órgano jurisdiccional remitente también resulta pertinente la circunstancia de que esta información, pese a haber sido publicada en el <i>BOE</i>, figure en el preámbulo de la Circular 5/1994 “y no en la circular por la que se establece el índice de referencia contractual, a la que se remitía la cláusula controvertida, a saber, la Circular 8/1990”.</p>	<p><i>Corresponde, en particular, al citado órgano jurisdiccional comprobar si la obtención de esa información suponía llevar a cabo una actividad que, por pertenecer ya al ámbito de la investigación jurídica, no podía exigírsele razonablemente a un consumidor medio.</i></p> <p><b>Precisión propia:</b> los índices hipotecarios proceden de la D.A. 2<sup>a</sup> de la orden de 5 de mayo de 1994, que da lugar a la <i>Circular 5/1994, de 22 de julio, a entidades de crédito, sobre modificación de la circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela</i>, publicada en el <i>BOE</i> de 3 de agosto de 1994. No tienen su origen propiamente en la Circular 8/1990. No existe una “versión</p>



## 2.-El llamado diferencial negativo. Respuesta de la STJUE 12-12-2024

Apartados 86 y 87 (planteamiento)	Apartados 88 a 91 (respuesta)
<p>El juzgado remitente basaba sus dudas sobre el cumplimiento del deber de transparencia en el hecho de que el préstamo hipotecario de ese concreto procedimiento contenía la definición del IRPH Cajas, pero no hacía ninguna mención al BOE ni a la Circular 8/1990, ni precisaba nada sobre el diferencial negativo</p>	<p>Se remite a la STJUE de 13 de julio de 2023. pero precisa:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Puede constituir un <b>índice pertinente para determinar la comprensión, para un consumidor medio, del concepto de TAE.</b></li><li>- <b>Corresponde al órgano nacional comprobar si la obtención de esa información suponía llevar a cabo una actividad que, por pertenecer ya al ámbito de la investigación jurídica, no podía exigírsela razonablemente a un consumidor medio.</b></li><li>- <b>La utilización de un IRPH no parece que pueda mermar la posibilidad de comparar una propuesta IRPH con otras propuestas que utilizan como referencia un índice que no consiste en una TAE, siempre que el valor actual y los valores históricos sucesivos de estos dos índices se comuniquen o sean accesibles con una actividad razonable</b></li><li>- <b>El hecho de que el IRPH se corresponda con valores TAE no produce el efecto de transformar el tipo en una TAE que pueda desglosarse, por una parte, en un tipo de interés ordinario propiamente dicho y, por otra parte, en diferenciales, comisiones y gastos</b></li></ul>

¿Podía exigirse que el consumidor buscara una circular dirigida a las entidades y que no estaba en internet? ¿Dónde la busca?

¿Y cómo la entiende, si a la magistrada ponente la parece muy crítica?

El primer año de vida, TIN fijo del 5,25%, que tenía ofrecerse necesariamente en términos TAE, y así se hizo (5,454% TAE)

El prestatario ya tenía una referencia homologable con la que comparar, en primer lugar, otros préstamos hipotecarios comercializados por otras entidades (y que debían facilitarse en términos TAE), y en segundo lugar, la diferencia que podía razonablemente existir entre el tipo fijo de ese primer periodo y el interés variable del resto de la vida del préstamo, pues la información de que a la fecha de firma del préstamo el IRPH entidades era del 4,811% -y esa referencia era ya homologable con la TAE- era fácilmente accesible, ya que estaba publicada en el BOE de 23 de diciembre de 2006 la Resolución de 19 de diciembre de 2006 que ofrecía la información pertinente con referencia expresa a la Circular 5/1994, de 22 de julio y a su fecha de publicación en el BOE -3 de agosto siguiente-.

rada tier

TAE que la entidad estaba obligada a facilitar no considera  
te el periodo inicial a tipo fijo. Si lo hizo así (cosa que  
hizo mal. Creemos que el Supremo no ha entendido cómo  
TAE, a pesar de que se explique en su querida (aunque muy  
claro) 5/94

y más grave si cabe, el valor del IRPH Entidades conocido no era homologable con la TAE. No, señora Magistrada, entendido nada. El IRPH Entidades que es media de TAEs de los, una vez sumado el 0.6% de diferencial de este es su TAE, pues hay que sumarle el efecto de la comisión de la periodicidad de pagos, que es mensual y no anual. Usted entendido nada; ¿cómo lo iban a entender los consumidores?

## información que ofrecía el BOE de 23 de diciembre de 2006:

«Mensualmente se hacen públicos los índices de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda(1).

Noviembre 2006:

Porcentaje	
1. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre:	
a) De bancos	4,622
b) De cajas de ahorro	4,664
c) Del conjunto de entidades de crédito	4,645
2. Tipo activo de referencia de las cajas de ahorro	5,250
3. Rendimiento interno en el mercado secundario de la Deuda Pública entre dos y seis años	3,666
4. Tipo interbancario a 1 año (Mibor) 2	3,858
5. Referencia interbancaria a 1 año (Euribor)	3,864

(1) La definición y forma de cálculo de estos índices se recoge en las Circulares del Banco de España 5/1994, de 22 de julio (BOE del 3 de agosto), 7/1999, de 29 de junio (BOE del 9 de julio) y 1/2000, de 28 de enero (BOE del 10 de febrero).

## Conclusión de la STS 1590/2025

La STJUE de 12 de diciembre de 2024 vincula este elemento de control de transparencia al hecho de que la información sea suficientemente accesible para un consumidor medio, gracias a las publicaciones oficiales o a las indicaciones dadas en tal sentido por el profesional.

Lo que pretendía el preámbulo de la Circular no era que cuando se empleaban los índices IRPH no resultara posible establecer sobre ellos un diferencial positivo y sí únicamente ese diferencial negativo, ya que se trata de dos conceptos distintos:

- El diferencial negativo iría destinado a asegurar la posibilidad de comparar en términos TAE
- El diferencial positivo es el margen con el que se incrementa el índice de referencia para determinar la remuneración del préstamo, sin que a estos efectos tenga relevancia la referencia a la aplicación en los planes públicos de vivienda de un diferencial negativo que se explica por la propia finalidad de esa actuación.

Esta pirueta no la entiende nadie: según el Supremo el Banco de España no ofreció a las entidades 168 ejemplos y una fórmula de cálculo de diferencial negativo para que lo aplicaran en sus préstamos; lo hizo para que... esto... ¿para qué entonces?

En cualquier caso, aunque aceptáramos que las entidades podrían incrementar su lucro no usando diferenciales negativos, que es mucho aceptar, lo que no podemos tolerar es que esto no fuera explicado a los consumidores. La transparencia y la buena fe exigen que se explique al consumidor cualquier dato relevante que haga pensar que el consumidor pueda cambiar de opinión y no firmar el contrato. El profesional sabía que, por el mero hecho de no aplicar un diferencial negativo, ese préstamo iba a reportarle durante toda la vida del préstamo unos beneficios superiores a la media: ¿podía ese profesional pensar que de haber advertido al consumidor que su préstamo iba a ser siempre más caro que la media este renunciaría a firmarlo? ¿O podía pensar “nah, para qué le voy a liar, si no le afecta demasiado, es un detalle muy técnico y además qué más da, pagaré siempre más que la media, independientemente de cómo evolucione el IRPH y el Euribor, él siempre pagando más, menuda minucia, no le digo nada porque en verdad no le afecta tanto, no”?

**Conclusión:  
parámetros del  
control de  
transparencia  
(que se  
superará o no  
en función de  
los hechos  
probados de  
cada caso)**

1.- La primera comprobación será la correspondiente al régimen jurídico del préstamo, esto es, la aplicación del bloque normativo de la Orden de 1994 y de la Circular 5/1994, del propio de la Orden EHA/2899/2011 y la Circular 5/2012, o, por último, exclusivamente la normativa general sobre condiciones generales de la contratación y consumo.

Esto último sucederá en los préstamos que, por su fecha o cuantía, quedaron fuera del ámbito de aplicación de la Orden de 5 de mayo de 1994, esto es, todos los anteriores al 9 de diciembre de 2007 en los que el capital prestado excediera de 25 millones de pesetas (150.253,03 €).

**Conclusión:  
parámetros del  
control de  
transparencia  
(que se  
superará o no  
en función de  
los hechos  
probados de  
cada caso)**

- 2.- 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.
  
- 3.- 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 (trasladados luego a la sede electrónica del Banco de España), lo que permitirá entender superado este elemento del control de transparencia.

Ojo, dice que el acceso al conocimiento está garantizado por la publicación en el BOE de la circular 5/1994. Esa misma que a la magistrada le parece muy críptica y que el Pleno demuestra no haber comprendido (porque no ha comprendido cómo ha de calcularse la TAE). O sea que lo que ellos no entienden lo ha de entender el consumidor. (Además de localizar ese BOE no accesible online, claro...)

## Conclusión: parámetros del control de transparencia (que se superará o no en función de los hechos probados de cada caso)

4.- La Directiva 93/13 no impone que la información sobre la evolución pasada y el último valor del índice, en los préstamos sometidos a la Orden de 1994, tuvieran que ser necesariamente facilitados por la entidad prestamista.

La información necesaria 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, para lo que bastará que en la información facilitada conste la mención a la Circular 5/1994.

5.- No será suficiente, a estos efectos, la sola mención de la Circular 8/1990.

Con un par. A lo que decía el TJUE (destacado por nosotros en amarillo), añaden lo que hemos destacado en rojo: con solo citar “5/1994” será suficiente. Increíble. Probablemente la magistrada estaba pensando en esto cuando dijo que no descartaba que algún juez elevara nuevas cuestiones prejudiciales al TJUE. Como para no hacerlo, si queda algo no decente...

Como nota positiva de la conferencia, la magistrada afirmó que no basta con que la mención a la circular 5/1994 esté en el contrato si el consumidor no ha podido contar con antelación suficiente con un proyecto o borrador de contrato o folleto informativo con esa misma mención.

# Conclusión: parámetros del control de transparencia (que se superará o no en función de los hechos probados de cada caso)

6.- Si en los préstamos sometidos a la Orden de 1994 la entidad prestataria ha incumplido el deber de entrega del folleto mencionado en el Anexo I, apartado 3, habrá que tener en cuenta si en el concreto procedimiento se acredita que esa omisión pudo ser suplida por la información facilitada por otros medios, incluidas las indicaciones sobre la fuente y publicación de los datos pertinentes sobre el índice.

Esto también es cierto.

Por un lado, resulta de la transparencia de los hipotecarios que

7.- La omisión de una referencia concreta al diferencial negativo mencionado en el preámbulo de la Circular 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, la TAE aplicable a ese primer periodo, o cualquier otra referencia al concepto TAE. No será suficiente, a estos efectos, la sola mención de la Circular 8/1990.

traca

que incumplir la orden de 5 de mayo de 1994 sobre  
*s condiciones financieras de los préstamos*  
nuestra falta de transparencia. Ya empezamos a  
todo esto.

alta que el profesional explicara nada sobre la  
rencial negativo si le remitía a la circular muy críptica  
que el Supremo no la comprenda el consumidor  
uestos, y si le sujetaban el cubata a quien lo estaba  
rece que se lo sujetaron), cualquier referencia al  
n bastará. Claro que sí.

**Conclusión:  
parámetros del  
control de  
transparencia  
(que se  
superará o no  
en función de  
los hechos  
probados de  
cada caso)**

8.- La utilización del IRPH en sí no mermala posibilidad del consumidor de comparar una propuesta de préstamo que utilice este índice de referencia con otras propuestas que utilicen otros índices oficiales que no consisten estructuralmente en una TAE

En este punto y el en control de abusividad siguiente el Supremo pretende reducirlo todo a una comparación numérica, cuando lo realmente relevante aquí es que el profesional sabía que estaba colando un préstamo que operaría siempre por encima de la media del mercado y se lo ocultó deliberadamente al consumidor.

Da igual el valor exacto que en la fecha de contratación tenía el IRPH, la TAE, el TIN, el TEDR y el fijo inicial. Lo único relevante era el diferencial: si no era negativo suponía cargar al consumidor con un préstamo que en cada revisión del tipo de interés sería actualizado con un valor que estaría siempre por encima de la media del mercado. Siempre. Durante 30 años. Esto es muy fácil de explicar, pero no lo explicaron. Lo ocultaron.

# STS 1591/2025, sobre control de abusividad. Resumen del litigio

## Datos fácticos relevantes

1. Préstamo hipotecario concertado con UCI el 11 de julio de 2008, por un principal de 206.000 €, con una duración de 40 años. Sometido por razón de la fecha a la Orden de 5 de mayo de 1994.
2. A efectos del interés remuneratorio, el plazo total del préstamo se dividió en dos períodos: el primero (seis meses desde el otorgamiento de la escritura) y el segundo, que comprendería el periodo restante).
3. Durante el primer periodo rigió un TIN del 6% (se ofrecía también la TAE) y en el segundo, el IRPH Cajas más un diferencial del 0,25%.
4. El JPI desestimó la demanda, por considerar superados los controles de transparencia y abusividad.
5. La AP estima parcialmente el recurso de los prestatarios, en el sentido de que no se superaba el control de transparencia por falta de folleto y de oferta vinculante, pero entendió que la cláusula no era abusiva.
6. Solo recurren los prestatarios. Queda firme el pronunciamiento sobre la falta de transparencia. El recurso se limita a la abusividad

7. Ello obliga a enmarcar la cuestión en la diferencia entre los préstamos a tipo fijo y variable y en los dos elementos que mantienen la economicidad del contrato (revisiones temporales del tipo e interés remuneratorio -índice de referencia + diferencial).
- 8.- Se reiteran los contenidos de la STS 1590/2025 sobre la Orden de 5 de mayo de 1994, la Circular 5/1994 y la evolución normativa y jurisprudencial posterior

Efectivamente tenemos aquí un contrato a tipo variable, pero con un índice de referencia muy particular, que por el hecho de calcularse como media de tipos TAE del mismo tipo de contrato (préstamos a la vivienda) hace que el contrato en particular, a falta de un diferencial negativo, opere siempre (en todas sus revisiones temporales) por encima de la media del mercado.

Y aquí debería concluir el control de abusividad: la mala fe a la ocultar este hecho matemático y el desequilibrio consecuencia de este mismo hecho matemático son obvios.

## 1. La falta de transparencia solo produce el efecto de habilitar el juicio de abusividad

### 2.- Superación del control de abusividad:

- El ofrecimiento por la entidad prestamista de un índice oficial, aprobado por la autoridad bancaria, no podía vulnerar por sí mismo la buena fe
- La utilización del IRPH como índice de referencia es la financiación de viviendas de protección oficial era un elemento contrario, en principio, a la abusividad intrínseca. No hay mayor riesgo de manipulación.
- No bastaba a estos efectos la comparación con el euríbor, pues también habría que tener en cuenta los préstamos referenciados a otros tipos variables y los préstamos a interés fijo, así como los distintos diferenciales
- La abusividad debe ser valorada en el momento del contrato, por lo que no se ve afectada por la evolución posterior de los tipos

Esto que destacamos en rojo no es exacto: lo que decía el TS era que el uso de un índice oficial demostraba automáticamente la buena fe del profesional. Algo que ha sido tumbado rotundamente por el TJUE y parece que produce vergüenza reconocer.

- Para apreciar la transparencia y el carácter **eventualmente abusivo** de una cláusula IRPH al que se aplica un incremento, es pertinente el contenido de la información incluida en la circular de la que se desprende la necesidad de aplicar a ese índice, dado su modo de cálculo, un diferencial negativo a fin de igualar dicho tipo de interés con el tipo de interés del mercado.
- También es pertinente determinar si esa información es suficientemente accesible para un consumidor medio (en el apartado 56 precisó que no era relevante solo la información precontractual, sino también que los elementos principales del índice eran asequibles por haber sido publicados)

Para determinar si una cláusula genera, en detrimento del consumidor, un «desequilibrio importante» es preciso tener en cuenta, en particular, **las normas aplicables en Derecho nacional cuando no exista un acuerdo** de las partes, de modo que se valore si el contrato deja al consumidor en una situación jurídica menos favorable que la contemplada por el Derecho nacional vigente

Aptdo. 65.- También es pertinente comparar **el modo de cálculo del IRPH y el tipo efectivo resultante con los modos de cálculo generalmente aplicados y el tipo legal de interés, así como con los tipos de interés aplicados en el mercado en la fecha del contrato en relación con un préstamo de un importe y una duración equivalentes a los del contrato de préstamo considerado.**

Aptdo. 67.- Puede ser pertinente examinar la **naturaleza de las comisiones** eventualmente estipuladas en otras cláusulas del contrato objeto del litigio principal, con el fin de comprobar si existe un riesgo de doble retribución de determinadas prestaciones del prestamista.

Nótese que el Supremo en su sentencia ignorará por completo la comparativa entre los métodos de cálculo de IRPH y Euribor.

Tampoco dirá nada sobre la doble retribución que implicaría aplicar diferencial negativo y sumar además una comisión de apertura.

Sobre el desequilibrio precisa (apartado 124) que el hecho de que las TAE incluyan elementos derivados de cláusulas cuyo carácter abusivo se declare posteriormente no implica que la cláusula IRPH deba considerarse abusiva

#### Sobre la buena fe del profesional

No puede presumirse por el mero hecho de que se trate de un índice oficial establecido por una autoridad administrativa y utilizado por las administraciones públicas

El juicio de abusividad debe hacerse en función de las circunstancias propias del caso, tomando en consideración, en particular, el incumplimiento del requisito de transparencia y comparando el método de cálculo del tipo de los intereses ordinarios previsto por esta cláusula y el tipo efectivo de esos intereses resultante con los métodos de cálculo generalmente aplicados en el mercado en la fecha del contrato a un préstamo de un importe y una duración equivalentes a los de dicho contrato (apartados 130 y 131)

Aquí un zasca evidente del TJUE al TS.

Aquí el TJUE dice que incumplir el requisito de transparencia no sólo implica habilitar el control de abusividad sino que es una parte de ese control de abusividad. En el caso del IRPH es evidente: si ha habido falta de transparencia por no advertir al consumidor que su préstamo operará siempre por encima de la media del mercado eso mismo implica abuso.

Nótese además la insistencia en comparar el método de cálculo.

## Conclusión: parámetros del control de abusividad que se superará o no en función de los hechos probados de cada caso)

- 1.- La valoración de la abusividad debe hacerse en el momento de la contratación del préstamo y se han de tener en cuenta **todas las circunstancias concurrentes en ese momento.**
- 2.- La existencia eventual de un desequilibrio en detrimento del consumidor depende esencialmente, no del propio índice de referencia, sino del tipo de interés total, sumando el diferencial, con el fin de comparar el tipo de interés efectivo resultante con los tipos de interés habituales del mercado.
- 3.- El carácter abusivo se debe apreciar con referencia a todas las demás cláusulas del contrato (examinar la naturaleza de las comisiones eventualmente estipuladas en otras cláusulas con el fin de comprobar si existe un riesgo de doble retribución de determinadas prestaciones)

- 1.- El TS limitará estas circunstancias a comparar valores numéricos. No dice nada sobre que en ese momento el profesional sabía que el préstamo operaría siempre por encima de la media del mercado.
- 2.- Este punto lo extrae del apartado 132 de la STJUE pero duda algunas cosas:  
*En efecto, a salvo de otros aspectos del método de cálculo del tipo de interés contractual o del índice de referencia que puedan resultar pertinentes, la existencia eventual de un desequilibrio en detrimento del consumidor derivado de una cláusula de ese tipo depende esencialmente, en definitiva, no del propio índice de referencia, sino del tipo de interés que resulta efectivamente de esta cláusula habida cuenta del diferencial positivo aplicado al valor de ese índice con arreglo a dicha cláusula.*  
Nuevamente el TS omite comparar el método de cálculo o por si hay algo pertinente para detectar desequilibrio. Y vaya si lo hay: el IRPH es una media simple no representativa del mercado y con sesgo al alza, sin protección frente a tipos alejados de la media. Además del efecto de ser media de tipos TAE, que implica encarecimiento por comisiones y por periodicidad mensual.
- 3.- Lo destaca aquí pero no lo considera en la sentencia: en efecto el contrato tenía su propia comisión de apertura, y al no aplicar diferencial negativo hay una doble retribución.

## Conclusión: parámetros del control de abusividad que se superará o no en función de los hechos probados de cada caso)

Pero el hecho de que, debido a sus procedimientos de cálculo, índices como los IRPH se determinen tomando como referencias diferentes TAE, no produce el efecto de transformar el tipo de interés en una TAE que pueda desglosarse, por una parte, en un tipo de interés ordinario propiamente dicho y, por otra parte, en diferenciales, comisiones y gastos.

- 
- 4.- El hecho de que la TAE incluya elementos derivados de cláusulas cuyo carácter abusivo se declare posteriormente, no implica que la cláusula de adaptación del tipo de interés del contrato en cuestión deba considerarse abusiva.
- 
- 5.- Se ha de comparar el tipo efectivo de los intereses ordinarios resultante de la aplicación de la cláusula que establece como índice de referencia el IRPH y el tipo efectivo de esos intereses resultante con los **métodos** de cálculo generalmente aplicados, y, entre otros, con los tipos de interés aplicados en el mercado en la fecha en que se celebró el contrato de préstamo en cuestión a un préstamo de un **importe y una duración equivalentes** a los de dicho contrato.
- 

Del

método

nunca

dirá

nada

en su

sentencia.

Sobre el importe, el TS propondrá una comparativa con una estadística que incluye préstamos al consumo, y por tanto importes y duraciones mucho más bajos que un préstamo para compra de vivienda.

## Referencias

No es válida la mera comparación con la evolución del euribor

Siempre ha de tenerse en cuenta el diferencial

La Tabla de los tipos de referencia del oficiales del mercado hipotecario publicada por el BdeE (solo a partir del mes de octubre de 2012)

La gráfica de los tipos sintéticos de interés de nuevas operaciones (hogares y sociedades no financieras)

La información del INE sobre los tipos de interés habituales del mercado (notas de prensa sobre el tipo de medio de las hipotecas)

La abusividad exige una desproporción evidente

En esta presentación desaparece la comparativa entre el RPH y el tipo fijo inicial que propone la sentencia. Suponemos que la magistrada es consciente de que no aporta nada.

La “Tabla de los tipos de referencia del oficiales del mercado hipotecario publicada por el BdeE” es una estadística que incluye toda la zona euro y que no podemos aceptar para comparación.

La “La gráfica de los tipos sintéticos de interés de nuevas operaciones (hogares y sociedades no financieras)” incluye préstamos al consumo; es bochornoso que no elija una estadística exclusiva del mercado hipotecario español.

Los datos del INE sí son relativos al mercado hipotecario español, pero se refieren exclusivamente al tipo fijo inicial, por lo que tampoco son válidos para la comparativa.

## Referencias de la comparación

Enlace a la gráfica de los tipos sintéticos de interés de nuevas operaciones (hogares y sociedades no financieras)

<https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/temas/tipos-interes.html>

La información del INE sobre los tipos de interés habituales del mercado (notas de prensa sobre el tipo de medio de las hipotecas)

[https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736170236smenu=ultiDatossidp=1254735576606](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736170236smenu=ultiDatossidp=1254735576606)

Facilitar estos enlaces es una acción de propaganda a la que vamos a responder proponiendo dos enlaces alternativos:

- Análisis económico-financiero de las STS de 11/11/2025 sobre IRPH:

[https://irphstop.eus/wp-content/uploads/2025/11/Analisis\\_economico-financiero\\_STS\\_11nov2025\\_IRPH.pdf](https://irphstop.eus/wp-content/uploads/2025/11/Analisis_economico-financiero_STS_11nov2025_IRPH.pdf)

- Calculadora online de desequilibrio, que calcula el desequilibrio comparando los datos de cualquier préstamo con una estadística oficial del Banco de España mucho más apropiada que las seleccionadas por el Supremo:

[https://irphstop.eus/es/kalkulagailuak/calculadora\\_desequilibrio/](https://irphstop.eus/es/kalkulagailuak/calculadora_desequilibrio/)

[https://irphstop.eus/es/kalkulagailuak/calculadora\\_desequilibrio/](https://irphstop.eus/es/kalkulagailuak/calculadora_desequilibrio/)

Bonus track. La buena fe: ¿habéis visto lo que dice la sentencia y esta presentación sobre la buena o mala fe del profesional en el asunto juzgado? Nosotros tampoco, porque no dice nada. Igual que la comparativa de los métodos de cálculo, el control de la buena fe es la otra gran ausente. Pillines...

Los fundamentos de derecho noveno y décimo, los de *Aplicación al caso*, citan el término una sola vez, cuando concluyen que no hay desequilibrio (con unos números más que cuestionables) y ventilan el asunto con un simple “*no podemos estimar que la cláusula cause un desequilibrio importante al consumidor, ni que la entidad financiera obrara de mala fe*”. Recordemos que la pregunta que deja de responder es la siguiente: ¿podía el profesional estimar razonablemente que, de haber explicado al consumidor que su préstamo llevaba un diferencial no negativo que haría que operara durante 40 años por encima de la media del mercado, este aceptaría la cláusula?

[www.irphstop.eus](http://www.irphstop.eus)