

DERECHO BANCARIO

El Alto Tribunal delimita los parámetros del control de abusividad de las cláusulas de intereses remuneratorios referenciados al IRPH.

STS, Sección 991, de 11 de noviembre de 2025, STS 4838/2025; Rec: 2535/2021 Ponente: Exma. Sra. Nuria Auxiliadora Orellana Cano.

Antecedentes – Tramitación e interposición del recurso de casación – Doctrina sobre el control de abusividad de las cláusulas de intereses remuneratorios referenciados al IRPH (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Constanza María Pereira).

Antecedentes: “[...] D.^a Coral y D. Benjamín [...] interpus[ieron] **demanda** de juicio ordinario **contra Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A.**, en la que **solicitaba** se dictara sentencia: «[p]or la que, estimando íntegramente la demanda, **DECLARE: CON CARÁCTER PRINCIPAL: NULIDAD DEL ÍNDICE DE REFERENCIA IRPH CAJAS Y DEL ÍNDICE SUSTITUTIVO IRPH ENTIDADES [...] Y CONDENE A LA ENTIDAD A LA RESTITUCIÓN DE TODAS LAS CANTIDADES COBRADAS EN EXCESO [...]. CON CARÁCTER SUBSIDIARIO: NULIDAD DEL ÍNDICE DE REFERENCIA IRPH CAJAS Y DEL ÍNDICE SUSTITUTIVO IRPH ENTIDADES, MANTENIENDO VÁLIDO EL DIFERENCIAL [...] Y CONDENE A LA ENTIDAD A LA RESTITUCIÓN DE TODAS LAS CANTIDADES COBRADAS EN EXCESO [...] Y CON CARACTER MAS SUBSIDIARIO: [...] ACUERDE LA SUSTITUCION DEL INDICE DE REFERENCIA IRPH CAJAS Y DEL ÍNDICE SUSTITUTIVO IRPH ENTIDADES, POR EL ÍNDICE EURIBOS + EL DIFERENCIAL PACTADO EN LA ESCRITURA [...] Y CONDENE A LA ENTIDAD A LA RESTITUCIÓN DE TODAS LAS CANTIDADES COBRADAS EN EXCESO.** La demanda fue [...] **admitida a trámite [...].** Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito, contestó a la demanda [...] solicita[ndo] al juzgado: «[d]icte en su día Sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda, con expresa imposición de las costas causadas a la parte actora». [...] **[El] Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Girona dictó sentencia** de fecha 18 de septiembre de 2020 [...] **DESESTIM[ANDO] la demanda** presentada [...] [sin] expresa imposición de costas a ninguna de las partes [...]. La sentencia de primera instancia fue **recurrida en apelación [...]. [...] [L]a Audiencia Provincial de Girona [...] dictó sentencia** con fecha 15 de febrero de 2021 [...] **DESESTIMA[NDO] el recurso de apelación [...]. [...] D. Benjamín y D.^a Coral interpus[ieron] recurso de casación.** [...] Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala, y las partes fueron emplazadas [...]. [...] **[S]e dictó auto** de fecha 16 de julio de 2025 [...] **[a]dmiti[endo] el recurso de casación [...] [y] [p]or providencias de 22 de julio y 8 de septiembre de 2025 se ha dado traslado a las partes para alegaciones sobre las sentencias y autos dictados por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre el índice de referencia IRPH [...].** Por providencia de 16 de septiembre de 2025 [...] se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 1 de octubre de 2025, en que ha tenido lugar.” [Énfasis añadido]

Doctrina sobre el control de abusividad de la cláusula de intereses remuneratorios referenciados al IRPH: “[...] **Recurso de casación. Desestimación de los motivos segundo, quinto, octavo, noveno y décimo.** [...] **Formulación del segundo motivo** del recurso de casación. Denuncia **la infracción de la sentencia de esta sala 669/2017**, de 14 de diciembre, en relación con el control de transparencia. [...] **Decisión de la sala. Desestimación del motivo de recurso. Este motivo no puede ser admitido por la falta de la cita del precepto infringido.** [...] **Formulación del quinto motivo** del recurso de casación. Se denuncia la [...] **[i]nfracción del anexo II, punto 3 bis, apartado 1, letra d), de la Orden Ministerial de 5 de mayo de 1994 [...].** **Decisión de la sala. Desestimación. La sentencia recurrida declaró que la cláusula no era transparente.** **Formulación del octavo motivo** del recurso de casación. Denuncia que **la sentencia recurrida se opone a la doctrina jurisprudencial de esta sala** fijada en la sentencia n.º 241/2013, [...] el auto [...] [de] aclaración [...] y la interpretación dada por

esta sala a **los artículos 5, 7 y 8 de la LCGC, sobre los requisitos de incorporación de las condiciones generales.** [...] Decisión de la sala. El control de incorporación. Firmeza del pronunciamiento en primera instancia. **Desestimación del motivo.** [...] [E]ste motivo [...] **plantea una cuestión que quedó firme y que no suscitó debate en la segunda instancia, no cabe ahora plantearla en casación.** [...] **Formulación del noveno motivo** del recurso de casación. **Denuncia la infracción de la sentencia de esta sala 669/2017 [...] y de los artículos 6.1 y 7.1 de la Directiva 93/13.** [...] Decisión de la sala. **Desestimación.** [...] **El tribunal no ha podido infringir las normas relativas a los efectos de la nulidad de la cláusula, cuando no ha existido el previo pronunciamiento de nulidad.** [...] **Formulación del décimo motivo** del recurso de casación. **Denuncia la infracción del artículo 4 bis de la LOPJ [...].** [...] Decisión de la sala. Este motivo [...] **va relacionado con los anteriores, sin que aporte nada nuevo [...],** por lo que ha de ser inadmitido, lo que supone su desestimación. [...]

Motivos del recurso de casación relativos al control de abusividad de la cláusula del índice de referencia IRPH. [...] **[R]esolver conjuntamente los motivos primero, tercero, cuarto, sexto y séptimo del recurso de casación,** referidos [...] al juicio de abusividad. Para su resolución, partimos de la **premisa** de que **la Audiencia Provincial consideró que la cláusula no era transparente.** [...] Hemos de limitarnos a enjuiciar la abusividad. [...] **Formulación del primer motivo** del recurso de casación. [...] **[D]enuncia la infracción de las sentencias del TJUE [...] C-415/11 [...] y [...] C-421/14 [...],** en relación con el control de contenido o abusividad, al referirse a los conceptos de buena fe y desequilibrio importantes en los derechos y obligaciones en detrimento del consumidor **y del art. 82 [...] TRLGDCU [...].** [...] **Formulación del tercer motivo** del recurso de casación. **Denuncia la infracción del artículo 4.1 de la Directiva 93/13 y del artículo 82.3 TRLGCU,** porque la valoración de la abusividad debe hacerse en el momento de la contratación del préstamo, y para determinar el carácter abusivo de una cláusula hay que tener en cuenta todas las circunstancias concurrentes en ese momento. [...] **Formulación del cuarto motivo** del recurso de casación. **Denuncia la infracción de los artículos 60 y 80 TRLGCU** en cuanto a la información previa al contrato y respecto de los requisitos de las cláusulas no negociadas individualmente [...]. **Formulación del sexto motivo** del recurso de casación. Se **denuncia [...] la infracción de la STJUE [...] C-125/2018 [...] y de los artículos 4.2 y 4.5 de la Directiva 93/13,** porque las cláusulas contractuales aun si se refieren al objeto principal del contrato, deben tener una redacción clara y comprensible y pueden ser objeto de examen por los Estados miembros. [...] **Formulación del séptimo motivo** del recurso de casación. Se **denuncia [...] la infracción de la doctrina del TJUE** plasmada en **el auto [...] C-13/19 [...] y en la Sentencia [...] C-452/18 [...] y del artículo 5 de la Directiva 93/13.** [...]

La jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el juicio de abusividad de la cláusula de interés variable referenciada al IRPH anterior a las sentencias del TJUE [...] C-265/22 [...] y [...] C-300/23 [...]. [...] [E]xpondremos la doctrina del TJUE sobre el control de abusividad en estas resoluciones, para después analizar los motivos concretos del recurso de casación relativos a la abusividad. [...] Este Tribunal se pronunció sobre la cláusula de IRPH en las sentencias del pleno 595/2020, 596/2020, 597/2020 y 598/2020, [...] que se dictaron tras la STJUE [...] C-125/18 [...]. Con posterioridad se dictó [...] la 423/2022, [...] [en la] que las consideraciones contenidas en esta [...] habían sido ratificadas por los dos autos del TJUE [...] C-655/2020 y C79/21 [...], que [...] vinieron a confirmar que la jurisprudencia de esta sala sobre el control de abusividad de la cláusula que referencia el interés al índice IRPH había interpretado correctamente la Directiva 93/13/CEE. [...] [E]stimamos en estas sentencias que, en todo caso, **aun en el supuesto de que la ausencia de información directa sobre la evolución del IRPH en los dos años anteriores determinara la falta de transparencia** de la cláusula cuestionada, **ello no implicaba necesariamente su nulidad.** [...] **[C]uando se trata de elementos esenciales del contrato** [...] el efecto de la falta de transparencia de las cláusulas que definen el objeto principal del contrato no es su nulidad, sino la posibilidad de realizar el juicio de abusividad, esto es, permite valorar si se trata de una cláusula que, en contra de las exigencias de la buena fe, causa, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato [...]. [...] **[L]a declaración de la falta de transparencia sería condición necesaria, pero no suficiente, para la apreciación de la abusividad [...].** [...] Añadimos que, como advirtieron las SSTJUE [...] C-421/14 [...] y [...] C-621/17, a efectos del juicio de abusividad, **para determinar si una cláusula causa en detrimento del consumidor un «desequilibrio importante» entre los derechos y las obligaciones de las partes** que se derivan del contrato, **debían tenerse en**

cuenta, en particular, **las normas aplicables en Derecho nacional** cuando no existiera un acuerdo de las partes [...] **para analizar si el contrato dejaba al consumidor en una situación jurídica menos favorable** que la prevista por el Derecho nacional vigente. También entendimos que [...] habría que **comprobar si el profesional podía estimar razonablemente que, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, éste aceptaría una cláusula de ese tipo en el marco de una negociación individual** [...]. [...] Las sentencias de esta sala [...] señalaron que **el ofrecimiento por la entidad prestamista de un índice oficial, aprobado por la autoridad bancaria, no podía vulnerar por sí mismo la buena fe**. [...] También argumentamos que **para apreciar si había desequilibrio no bastaba con comparar el IRPH con otro índice de referencia** [...] porque para el cálculo del IRPH se tomaban en consideración no solo los préstamos con Euríbor, sino también los préstamos referenciados a otros tipos variables y los préstamos a interés fijo, así como los diferenciales [...]. El diferencial aplicado en uno u otro caso junto con el índice, a cada operación concreta, vendría determinado por la valoración del riesgo y demás características de la operación [...]. [...] [E]ntendimos que [...] **debía ser valorado en el momento de la suscripción del contrato** [...] **la evolución más o menos favorable del índice durante la vida del préstamo no podía ser determinante** [...] y el TJUE había descartado que las entidades bancarias tuvieran la obligación de facilitar una información comparativa sobre los distintos índices oficiales o sobre su evolución futura, o de asesorar a sus clientes sobre el mejor préstamo posible. Por último, las [...] sentencias [...] consideraron que **no se había justificado que el índice IRPH [...] fuera más fácilmente manipulable que el resto** de los índices oficiales. Conforme a los razonamientos expuestos, en las sentencias de esta sala anteriores a las recientes sentencias del TJUE [...] C-265/22 [...] y [...] C-300/23 [...], concluimos que **lo que podía determinar la abusividad de la cláusula era la concurrencia de [l] desequilibrio importante y la mala fe** [...].

[...] **La doctrina del TJUE sobre el juicio de abusividad en las sentencias** [...] **C-265/22** [...] y **C-300/23** [...]. [...] El Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha resuelto la cuestión prejudicial formulada por el Juzgado de Primera Instancia número 17 de Palma de Mallorca en la **Sentencia C-265/22** [...] [en] los siguientes términos [...]: «[p]rocede considerar que [...] el órgano jurisdiccional remitente pregunta [...] si los artículos 3, [...] 4 y 5 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que, para apreciar la transparencia y el carácter eventualmente abusivo de una cláusula de un contrato de préstamo hipotecario a tipo de interés variable que designa, como índice de referencia para la revisión periódica del tipo de interés aplicable a ese préstamo, un índice establecido por una circular que fue publicada oficialmente y al que se aplica un incremento, es pertinente el contenido de la información incluida en otra 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». [...] [E]l TJUE responde a la cuarta cuestión prejudicial así: «[l]os artículos 3, [...] 4 y 5 de la Directiva 93/13/CEE [...] deben interpretarse en el sentido de que, para apreciar la transparencia y el carácter eventualmente abusivo de una cláusula de un contrato de préstamo hipotecario a tipo de interés variable que designa [...] un índice establecido por una circular que fue publicada oficialmente y al que se aplica un incremento, es pertinente el contenido de la información incluida en otra 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». La sentencia del TJUE [...] **C-300/23** [...] resuelve las cuestiones prejudiciales planteadas por el Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de San Sebastián. [...] El TJUE responde en el apartado 4 de la parte dispositiva de la sentencia, que **el artículo 3.1 de la Directiva 93/13, «[d]ebe interpretarse en el sentido de que la buena fe del profesional no puede presumirse en caso de que, en una cláusula que prevé la adaptación periódica del tipo de interés de un contrato de préstamo hipotecario, se haga uso de un índice de referencia por el mero hecho de que se trate de un índice oficial establecido por una autoridad administrativa y utilizado por las administraciones públicas. La apreciación del eventual carácter abusivo de tal cláusula 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 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». [...] Por lo general, «[l]a existencia eventual de un desequilibrio en detrimento del consumidor derivado de una cláusula que

tiene por objeto el cálculo de los intereses relativos a un contrato de préstamo **depende [...]**, 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» [...]** «No obstante, **no cabe excluir que determinadas particularidades del método de cálculo** del tipo de interés contractual **o del propio índice de referencia puedan crear un desequilibrio** en detrimento del consumidor, en particular debido a su impacto sobre la evolución de ese tipo o de ese índice» [...]. El TJUE responde [...] que el artículo 3.1. de la Directiva 93/13 «[d]ebe interpretarse en el sentido de que, **para apreciar el carácter eventualmente abusivo de una cláusula de un contrato de préstamo hipotecario a tipo de interés variable** que prevé la adaptación periódica del tipo de interés en función del valor de un índice de referencia determinado, **es pertinente comparar 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 y, en particular, **con los tipos de interés aplicados en el mercado en la fecha en que se celebró el contrato en cuestión a un préstamo de un importe y una duración equivalentes a los de ese contrato. Otros aspectos del método de cálculo del tipo de interés contractual o del índice de referencia pueden ser pertinentes, si pueden crear un desequilibrio en detrimento del consumidor».**

[...] **Consecuencias casacionales de la aplicación de la doctrina del TJUE.** Aplicación al caso. [...] **[N]o 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. [...] **[D]ebemos [...]** establecer unos parámetros de abusividad de la cláusula conforme a las sentencias del TJUE, para comprobar, después, si la cláusula supera o no el control de abusividad conforme a estos criterios. [...] **Para la apreciación del eventual carácter abusivo de la cláusula controvertida [...] debe tomarse en consideración: el incumplimiento del requisito de transparencia, y la comparación del método de cálculo del tipo de los intereses ordinarios previsto por esta cláusula y el tipo efectivo de esos intereses resultante [...] 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. Los parámetros del juicio de abusividad de la cláusula de interés variable referenciado al IRPH son los siguientes: i) La valoración de la abusividad debe hacerse en el momento de la contratación del préstamo. [...] ii) La existencia eventual de un desequilibrio en detrimento del consumidor depende [...] del tipo de interés que resulta efectivamente de esta cláusula.** Se han de tomar en consideración [...] los valores del índice de referencia [y] [...] el diferencial aplicado contractualmente a ese índice, con el fin de comparar el tipo de interés efectivo resultante con los tipos de interés habituales del mercado. **iii) El carácter abusivo de una cláusula contractual 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 aplicables a los contratos tomados en consideración para calcular los valores sucesivos de este índice, y que esa 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. v) 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 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. vi) Otros aspectos del método de cálculo del tipo de interés contractual o del índice de referencia pueden ser pertinentes, si pueden crear un desequilibrio en detrimento del consumidor,** para lo que habrá que estar a las circunstancias de cada caso. **Para realizar la comparación [...] hemos de tener en cuenta: i) Los índices de referencia aplicables a los préstamos hipotecarios se supervisan por el Banco de España y se publican mensualmente en el Boletín Oficial del Estado, por lo que se trata de una información pública y accesible para cualquiera. Además, [...] es posible confrontarlos entre sí. ii) Se ha de hacer una comparativa uniforme [...]. iii) Esta comparación no puede limitarse a confrontar el IRPH aplicable en el momento de suscribir el préstamo, con el Euríbor aplicable en dicho momento [...]. iv) Sí puede resultar pertinente para esta comparativa, el interés fijo pactado por las partes [...] para un primer periodo.** No obstante [...] la comparación debe hacerse con la TAE del contrato, que incluye el efecto de las comisiones y gastos. v) El Banco de España publica la «Tabla de los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario», referida a

cada anualidad, que permite conocer los diversos tipos en los doce meses del año. Uno de los epígrafes de esta tabla es el «Tipo medio de préstamos hipotecarios» para las «Entidades de crédito en la zona euro». [...] No obstante, los datos de este epígrafe solo figuran a partir del mes de octubre de 2012 [...]. vi) El Banco de España también publica en su web [...] un gráfico denominado «Tipos sintéticos de interés de nuevas operaciones de las entidades de crédito y los establecimientos financieros de crédito» [...] que permite [...] conocer el tipo sintético mensual de estos préstamos y créditos desde enero de 2003 [...]. **vii) También puede resultar pertinente** para comparar el tipo de interés efectivo resultante con los tipos de interés habituales del mercado, **la información que proporciona el [...] INE, que publica [...] las «Estadísticas de hipotecas» correspondientes a un determinado periodo (anual o mensual) [...].** **viii) La comparación del tipo de interés efectivo resultante de aplicar al IRPH el diferencial pactado,** con los tipos de interés habituales del mercado, **no puede limitarse a una mera comparación numérica. [...] Para apreciar la abusividad, sin incurrir en un control de precios, la desproporción debe ser muy evidente.** Por una parte, porque el diferencial aplicado en uno u otro caso junto con el índice, a cada operación concreta, vendría determinado por la valoración del riesgo y demás características de la operación [...]. Y por otra [...], **es necesario que haya un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes, en detrimento del consumidor.**

[...] **Decisión de la sala. La cláusula no es abusiva.** Desestimación del recurso. En primer lugar, la valoración de la abusividad debe hacerse en el momento de la contratación del préstamo, y para determinar el carácter abusivo de una cláusula se han de tener en cuenta todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración [...]. Por ello, no podemos estimar, [...] que la Audiencia Provincial haya infringido el artículo 4.1 de la Directiva y el artículo 82.3 del TRLGCU, por no atender a las circunstancias concurrentes en el momento de la contratación del préstamo. [...] [L]a parte recurrente alega que se debe valorar cómo estaban los índices en el momento de la contratación. Según dicha parte, el interés resultado de sumar al Euríbor el diferencial previsto en la escritura, daba como resultado 3,702%, mientras que el IRPH rondaba el 6,084%, de donde infiere que la cláusula es abusiva. El recurrente parte de datos erróneos [...]. En el mes de julio de 2008, en el que se contrató el préstamo, el tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios fue del 5,27%. Por entidades, el tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios de las Cajas de Ahorro fue del 5,20% y el plazo medio de 24 años. En cuanto a los Bancos, el tipo medio de sus préstamos hipotecarios fue del 5,29% y el plazo medio de 23 años. Dado que el interés resultante de sumar el diferencial pactado (0,25%) al IRPH Cajas en el momento de la contratación, era de 6,294%, en un préstamo a 40 años (superior a la media), **no podemos estimar que la cláusula cause un desequilibrio importante al consumidor, ni que la entidad financiera obrara de mala fe.** Por tanto, el profesional podía estimar razonablemente que, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, este aceptaría una cláusula de ese tipo de resultados de una negociación individual. En consecuencia, **la cláusula no es abusiva, y el recurso de casación ha de ser desestimado.** [...] **FALLO[.]** Por todo lo expuesto, [...] **esta sala ha decidido[:]** **[d]esestimar el recurso de casación interpuesto** por D. Benjamín y D.^a Coral contra la sentencia de 15 de febrero de 2021 dictada por la Sección 1.^a de la Audiencia Provincial de Girona, en el recurso de apelación número 853/2020. **No hacer una expresa imposición de las costas** causadas por el recurso de casación.” [Énfasis añadido]

[Texto completo de la sentencia](#)
