1.3. Derechos reales

La consolidación jurisprudencial acerca de la validez del índice IRPH de referencia en los contratos de préstamo hipotecario*

The jurisprudential fluctuations concerning the validity of the irph reference index in mortgage credit agreements

por
MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA
Profesora Titular de Derecho civil,
Universidad Francisco de Vitoria

RESUMEN: El crédito garantizado con hipoteca es normalmente un crédito a largo plazo, que está sometido a un tipo de interés establecido en virtud de un índice de referencia. Entre estos índices, se encuentra el Índice de Referencia de Préstamos Hipotecario (IRPH), que se utilizó a partir de los años 90 en España. Aunque hoy está más en desuso y ha sido sustituido en la mayoría de los caos por el EURIBOR, su vigencia en muchos contratos de préstamo hipotecario, habida cuenta de su larga duración, ha generado numerosa jurisprudencia acerca de su validez, comprensión, y catalogación como cláusula nula por falta de transparencia y abusividad. En este artículo se hace un repaso jurisprudencial crítico a estas cuestiones y, sobre todo, se analizan las últimas sentencias del Tribunal Supremo de 2025 que sientan doctrina sobre su definitiva validez como índice para establecer los intereses remuneratorios en los contratos de préstamo hipotecario, eso sí debiendo examinarse en el caso concreto.

ABSTRACT: Credit secured by a mortgage is typically long-term financing and is subject to an interest rate determined by reference to a benchmark index. Among such

* Trabajo desarrollado en el marco del proyecto de investigación «Consentimiento, abusividad y transparencia en los contratos de servicios digitales con consumidores (II): aplicación al arrendamiento y la vivienda», refer. PID2024-157278OB-I00, financiado por MICIU / AEI/10.13039/501100011033 / FEDER, UE, cuyos investigadores principales son el Prof. Dr. Sergio Cámara Lapuente y la Prof. Dra. Beatriz Sáenz de Jubera Higuero.

https://doi.org/10.36151/rcdi.2026.814.11

Licencia Creative Commons vía: CC BY-NC-ND 4.0

indices is the Mortgage Loan Reference Index (IRPH), which began to be used in Spain in the 1990s. Although it has largely fallen into disuse and has been replaced in most cases by the EURIBOR, its continued applicability in many mortgage loan agreements —given their long duration— has given rise to extensive case law concerning its validity, comprehensibility, and its classification as an unfair term due to a lack of transparency. This article provides a critical review of the relevant jurisprudence and analyses the most recent judgments of the Spanish Supreme Court of 2025, which establish binding doctrine on the definitive validity of the IRPH as an index for determining remunerative interest in mortgage loan agreements.

PALABRAS CLAVE: Hipoteca, IRPH, interés, cláusulas abusivas, transparencia.

KEYWORDS: Mortgage, IRPH, unfair terms, transparency duty.

SUMARIO: I. PRÉSTAMO HIPOTECARIO E INTERESES.—II. IRPH COMO ÍNDICE DE REFERENCIA DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.—III.VALIDEZ DE LA CLÁUSULA DEL ÍNDICE IRPH. III.1. Etapa inicial: la cláusula IRPH es abusiva por falta de transparencia. II.2. Segunda etapa: "cuestionada" validez de la cláusula IRPH. II.3. Tercera etapa: SSTS de 2020 sobre la indubitada validez de la cláusula IRPH.—IV. LA VALIDEZ DE LA CLÁUSULA IRPH EN EL CASO CONCRETO: SSTS NOVIEMBRE 2025.—V. CONCLUSIONES.—VI. RESOLUCIONES CITADAS.—VII. BIBLIOGRAFÍA.

I. PRÉSTAMO HIPOTECARIO E INTERESES

El derecho real de hipoteca se constituye en garantía de una obligación, según establecen los artículos 104 LH y 1861 CC y, en principio, esta obligación puede ser de cualquier tipo o clase (art. 105 LH). Pero, tanto por la accesoriedad de la hipoteca respecto de la obligación, como por la teoría de la unidad del crédito hipotecario —pues lo que se inscribe en el Registro es la obligación y la hipoteca conjuntamente—, y por supuesto, como consecuencia del principio de especialidad o determinación, la obligación que se asegura con este derecho real debe quedar perfectamente delimitada y concretada en el Registro. Todo lo que afecte a aquella, influirá de alguna forma en la hipoteca (art. 144 LH y 240 RH), amén de que debe ser perfectamente conocido y entendido por el deudor hipotecario. El alcance de la garantía real sobre la obligación garantizada es fundamental[1] pues, ante un impago del deudor hipotecario, la finca responderá de las cantidades aseguradas, que son: el principal —por supuesto— pero también los intereses, costas y gastos.

La obligación garantizada con hipoteca puede ser de muy diversos tipos, siempre que sea traducible a dinero, al ser la garantía real un derecho de realización de valor. Cuando se trate de un préstamo garantizado, hay que tener en cuenta que este devenga intereses remuneratorios que quedan dentro de la responsabilidad hipotecaria, y, asimismo, deben ser conocidos y perfectamente determinados conforme al principio de determinación hipotecaria. Este principio aparece recogido en el art. 12 LH, que establece que, en las inscripciones de hipoteca, debe reflejarse el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones

garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración (Ley 5/2019, de 15 marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, LCCI).

Los intereses de la obligación garantizada pueden ser remuneratorios o moratorios. En principio, el art. 12 LH parece que se refiere a los intereses remuneratorios o convencionales. Son los intereses "normales", como dice PAU PEDRÓN, "los que se producen por el transcurso del tiempo que media entre la obtención de un crédito y su restitución"[2]; o, como de manera más gráfica expresa YSAS SOLANES, son "el precio del préstamo"[3], es decir, lo que cuesta obtener la financiación solicitada.

Pero, también, pueden existir intereses moratorios o de demora. Estos intereses son los que se devengan desde el momento del incumplimiento de la obligación, como sanción a esa falta de cumplimiento. Por lo tanto, se diferencian de los anteriores en que no existen a la constitución de la hipoteca; sólo nacen si se incumple la obligación; en consecuencia, su existencia y cuantía resulta indeterminada. Esta indeterminación se soluciona mediante un pacto expreso que contemple tal posibilidad y la fijación de un máximo de responsabilidad hipotecaria que los garantice (hipoteca de máximo; RRDGRN 20 mayo 1987; 23 y 26 octubre 1987; 24 agosto 1998). Su tipo de interés será distinto al de los remuneratorios y, probablemente, más elevado que el de aquellos, pues, en palabras de YSAS SOLANES, "la estipulación de los intereses de demora actúa como una cláusula penal, ya que siempre suponen un tipo no tan sólo superior al tipo legal sino por encima del de los intereses remuneratorios pactados. Así la pena sustituirá la indemnización de daños y el abono de los intereses en caso de incumplimiento"[4].

Pues bien, dentro de los intereses remuneratorios, podemos distinguir dos clases, los intereses fijos o variables. En ambos casos, y como exigencia del principio de especialidad, debe establecerse cuál es el criterio de determinación de la variación o fijeza del tipo.

Si se trata de intereses a tipo fijo, que permanecen invariables a lo largo del tiempo, el criterio de determinación será un tipo nominal, que generalmente es el EURIBOR, del momento en que se constituye la hipoteca. Pero, para inscribirse en el Registro, no pueden hacerlo por el tipo nominal, sino que deben hacerlo en forma TAE. Ya que, si no, como indica YSAS SOLANES[5], se produce un desajuste entre lo reclamado en ejecución por los ellos, y lo que aparecería como exigible según los datos del Registro, con base en el tipo nominal.

Los intereses variables, que aparecen para compensar los riesgos de la variación del precio del dinero en una obligación a largo plazo, son más complejos, y suponen, asimismo, una mayor indeterminación respecto a su cuantía, pues esta se desconoce, ya que va cambiando con el transcurso del tiempo. Oscilan en función del rendimiento económico del capital, estando determinados por unos índices de referencia previamente pactados en la constitución de la hipoteca (por ejemplo: Euribor, o el IRPH).

Respecto a los mismos, habrá que especificar cuál es el criterio que determina su valor en cada momento, que deberá ser objetivo (RDGRN 7 Septiembre 1988: declara que la fijación de ese tipo objetivo no puede quedar al arbitrio de una de las partes—;16 Febrero 1990; 26 Diciembre 1990; 14 Enero 1991; 17 Marzo 1994). Generalmente esto se hace de la siguiente forma: se fija, al inicio y para el primer periodo determinado, un tipo de interés inicial, que es un porcentaje del

capital garantizado y puede ser cualquiera, aunque generalmente coincide con el EURIBOR, y posteriormente, un tipo de referencia (EURIBOR u otro) que se compara con el inicial y se le suma, o no, un diferencial para calcular el tipo aplicable a cada periodo. Como no se conoce la cantidad de la que responde la finca hipotecada en cada momento por estos intereses, se hace necesario establecer un nuevo máximo de responsabilidad hipotecaria por aquellos, cumpliendo así, con las exigencias del principio de determinación[6].

Pues bien, el índice de referencia para el cálculo de los intereses remuneratorios deviene esencial para determinar tanto la responsabilidad hipotecaria como la cuantía total de los intereses devengados a los que debe hacer frente el deudor.

Como hemos dicho, este índice puede ser tanto el EURIBOR, como el IRPH, u otro admitido con normalidad en la práctica bancaria (caso, por ejemplo, del antiguo MIBOR, o CECA).

Examinamos a continuación, las peculiaridades y las cuestiones controvertidas que ha suscitado la determinación de los intereses remuneratorias conforme al IRPH.

II. IRPH COMO ÍNDICE DE REFERENCIA DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

IRPH son las siglas de Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios. Se trata, junto con el EURÍBOR, de los índices de referencia de hipotecas mayoritariamente utilizados en España. El EURIBOR es el índice más utilizado en España para los préstamos a interés variable y corresponde al precio del préstamo interbancario en Europa; el precio al que se prestan los bancos en la zona euro. El índice IRPH suele ser más estable que el EURIBOR, lo que ha hecho que, en los últimos años en España, y debido a la bajada del EURIBOR, aumentara su inclusión como índice de referencia en los préstamos hipotecarios.

El índice IRPH, se calcula como el tipo medio de los préstamos a más de tres años, que se han concedido para la adquisición de vivienda. Se empezó a utilizar en 1994, en concreto, fue introducido por la Circular 5/1994, de 22 de julio del Banco de España, a entidades de crédito, sobre modificación de la Circular 8/1990, de 7 de septiembre, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela[7]. En esta circular se diferenciaban tres tipos de IRPH: el de los bancos, el de las cajas y el de las entidades. Cada uno de ellos se calculaba como la media de los tipos medios de interés de los préstamos a más de tres años concedidos, bien por los bancos, por las cajas o por las entidades respectivamente.

La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en su DA 15.ª, eliminó el IRPH de bancos y cajas y CECA, a instancias de la regulación europea de 2009; estableció que las referencias a estos índices se cambiaran por el índice sustitutivo previsto en el contrato o, en su defecto, por el IRPH Entidades; lo que supuso la permanencia únicamente del de las entidades financieras.

Este índice, como hemos dicho, se calcula con la media simple del interés TAE que las entidades financieras de España han aplicado a los préstamos hipotecarios concedidos a más de tres años para la vivienda libre. En su cálculo se incluyen los gastos y comisiones que se han generado, lo que "propicia la manipulabilidad

del índice"[8], así como los valores extremos de cada periodo, a diferencia de lo que ocurre con el EURIBOR. En este sentido se manifiesta CASTILLO MARTÍNEZ afirmando que "Se critica en la determinación del IRPH la circunstancia de que el mismo pueda resultar manipulado por las entidades que envían los datos al Banco de España a los efectos de su publicación. Y es que respecto de los datos enviados se cuestiona si los mismos se corresponden con el precio oficial del dinero o bien atienden a los propios préstamos concedidos por las entidades financieras, pues desde esta última consideración resulta que a préstamos concedidos a un interés más elevado, más alto resultará el IRPH que, atendiendo a esta mecánica operativa, deja de ser un indicador objetivo para convertirse en una referencia que encuentra fundamento en la contratación propia de las entidades, por consiguiente, de naturaleza objetiva e impuesta por una de las partes contratantes en contra del principio de igualdad contractual consagrado en el art. 1256 del Código Civil"[9]. La posible falta de objetividad de este índice y su "manipulabilidad" se ha puesto de manifiesto, como luego veremos, en diversas sentencias, entre las que cabe destacar SJM n.º1 de San Sebastián de 29 abril 2014, la SAP Guipúzcoa, Sección 2.ª, de 23 enero 2015, SSAP de Guipúzcoa, Sección 2.ª, 9 junio 2015 y la de la Sección 3.º, 15 de julio 2015, así como la de Álava, Sección 1.ª, de 10 marzo 2016.

Como se dice desde "Consumo responde"[10], las especiales características de este índice como son su lenta reacción a subidas y bajadas y, en consecuencia, su mayor estabilidad y menor oscilación, así como sus valores normalmente superiores al EURIBOR, han hecho que se haya utilizado frecuentemente en la práctica, sobre todo con la bajada incluso a valores negativos del EURIBOR, y la permanencia en positivo del IRPH.

Pero, a la vez, esta peculiar forma de cálculo, dependiente de las comisiones de cada entidad financiera, pues parte de los datos que facilitan las propias entidades, hace que su cálculo sea, cuanto menos, difícil de entender, cuando no opaco para el consumidor y dependiente —y por tanto influenciable— de las propias entidades.

Por eso, se ha generado una pluralidad de demandas por parte de los consumidores (deudores hipotecarios) en relación con la falta de transparencia, información y, en consecuencia, comprensión de la naturaleza y los riesgos que asumían al contratar este índice. Estas demandas se vieron favorecidas e impulsadas por la famosa STJUE de 14 de marzo de 2013 sobre cláusulas abusivas en los contratos de préstamo hipotecario con consumidores, confirmada por la STS 9 de mayo 2013, que abrieron definitivamente la "espita" para la reclamación masiva por parte de los consumidores frente a cláusulas abusivas del préstamo hipotecario por falta de transparencia.

Como consecuencia de estas reclamaciones, en muchas resoluciones —la mayoría de audiencias provinciales y juzgados de instancia— se declaró, en un inicio, que la cláusula que incorporaba este índice al préstamo hipotecario era abusiva por falta de transparencia, y, a partir de ahí, se ha cuestionado su validez a lo largo de estos años. Se empezó una época de confusión, sin que los tribunales definieran una línea clara y homogénea sobre la validez de esta cláusula, a la que vino a poner fin el Tribunal Supremo. El Alto Tribunal ha mantenido una doctrina bastante homogénea desde 2017, en el sentido contrario.

Si bien, las últimas sentencias de 2025 han puesto fin a este *iter* jurisprudencial, aclarando de forma definitiva cómo debe interpretarse esta cláusula en el caso concreto y apostando por su validez.

Vemos la evolución.

III. VALIDEZ DE LA CLÁUSULA DEL ÍNDICE IRPH

III.1. Etapa inicial: la cláusula IRPH es abusiva por falta de transparencia

La cláusula IRPH ha venido siendo utilizada desde 1994 en muchos contratos de préstamo hipotecario, pues su validez no era puesta en duda, y así lo admitía la Circular del Banco de España, y confirmó posteriormente la Ley 2013, para el IRPH entidades. Se incorporó a dichos contratos por parte de las entidades financieras pues tenían plena cobertura legal.

Sin embargo, en 2014, se pronuncia la primera sentencia que va a cuestionar la validez de esta cláusula. De este modo, la sentencia de 29 de abril de 2014 del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de San Sebastián, declaró nula por abusiva la cláusula IRPH. En este caso, la actora pretendía la nulidad del índice de referencia suscrito por las partes en un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, denominado IRPH Cajas, por considerarlo contrario a la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en contratos celebrados con consumidores, la Ley 7/1998, de 13 de abril de Condiciones Generales de la Contratación (LCGC), y el RDL 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (TRLGDCU) y otras leyes complementarias. El Tribunal, después de afirmar que ese índice IRPH Cajas ya no está en vigor, y que la cláusula de los intereses no forma parte de los elementos esenciales del contrato de préstamo (pues existe también sin intereses), entra a analizar la validez de dicha cláusula. La pone en cuestión pues vulnera el art. 1256 CC, al no poder quedar los contratos al arbitrio de una de las partes, y entiende que es un índice manipulable. Esto es así porque con el índice IRPH "la concreción de la cuantía del índice se verifica con datos que facilitan las cajas respecto a los préstamos que conceden. Si conceden más préstamos a un interés superior, éste se eleva. Si conceden más a precio inferior, disminuye." Nada de esto se informó al consumidor, y, además, entiende que hay falta de transparencia y comprensión de sus riesgos, a la luz de la reciente —entonces— e imperante línea jurisprudencial sobre las cláusulas abusivas del préstamo hipotecario bancario. En concreto, afirma esta sentencia que, al tratarse los demandantes de consumidores (deudores hipotecarios para adquirir su vivienda), se vulneraron los arts. 38 y art. 60.1 del entonces vigente TRLDCU, que decía que "Antes de contratar, el empresario deberá poner a disposición del consumidor y usuario de forma clara, comprensible y adaptada a las circunstancias la información relevante, veraz y suficiente sobre las características esenciales del contrato, en particular sobre sus condiciones jurídicas y económicas, y de los bienes o servicios objeto del mismo".

Por lo tanto, la falta de transparencia conduce a considerar esa cláusula como abusiva. La anulación se basa en el doble control de incorporación y transparencia y, en consecuencia, en la falta de comprensibilidad real del consumidor, ya que la entidad financiera debería haber proporcionado "explicación fehaciente alguna por parte de la entidad al cliente sobre cómo se halla el IRPH, cómo se ha compor-

tado el IRPH en los últimos años (como la presentación de gráficos), la diferencia con otros índices oficiales"[11], sin que baste para ello la mera información precontractual u oferta vinculante.

A esta sentencia le siguieron una pluralidad de resoluciones de instancia y audiencias provinciales que, por regla general, concluyen con la nulidad de la clausula IRPH, basándose en la no superación del control de incorporación y transparencia.

Utilizan el parámetro de la comprensibilidad real del consumidor para discernir, que no es fácil que este haya podido entender la complejidad y consecuencias de este índice, sin una previa explicación por parte de la entidad.

Resume muy bien esta postura jurisprudencial mayoritaria, CASTILLO MARTÍNEZ, cuando afirma que: "En definitiva, cabe concluir que la declaración de nulidad de las estipulaciones que incluyen el índice IRPH se fundamenta, en esencia, en el doble control de incorporación y transparencia, entendido este último como de comprensibilidad real del consumidor de los términos de la cláusula predispuesta, si bien aquello que de forma práctica se entiende por «comprensibilidad real» debe acreditarse por la entidad financiera con fundamento en el cumplimiento de una serie de requisitos, sin que la mera aportación de información precontractual u oferta vinculante sirva para cumplir esta exigencia, aunque pueda resultar útil en ocasiones a los efectos de considerar superado el primero de los filtros de control: el de inclusión de la cláusula en el contrato. De esta manera se entiende por «comprensibilidad real» la realidad acreditada de una exposición al cliente acerca de la obtención del IRPH, de su evolución, así como de su comparativa con otros índices oficiales."[12]

Esta primera etapa, de cierta confusión entre los tribunales, pues existían en cualquier caso sentencias dispares y contrarias, llegó a su fin con la STS 14 diciembre 2017.

II.2. Segunda etapa: fin a la "cuestionada" validez de la cláusula IRPH

Como acabamos de decir, el Tribunal Supremo puso fin a esta primera etapa no exenta de contradicción entre los tribunales, abogando por la validez de la cláusula IRPH en su sentencia 14 diciembre 2017.

En esta sentencia, el Tribunal Supremo admite que la cláusula que incorpora el índice IRPH es:

a) Una condición general de la contratación puesto que es pre redactada, no hay negociación sobre ella, e impuesta y se incorpora en una pluralidad de contratos de la entidad.
b) Además, entiende que puede ser condición general a pesar de referirse a un elemento esencial del contrato[13]. Por ello, debe someterse a un estricto control de incorporación y transparencia, sin que puede este afectar a la normativa que regula el IRPH, pues así lo excluye la LCGC.
c) El Alto Tribunal considera, en este caso, que un consumidor medio puede llegar a entender las diferencias entre los distintos índices hipotecarios, la importancia y consecuencias de este índice, y que, en este caso, la cláusula estaba redactada de forma clara y comprensible.

d) Concluye afirmando que la cláusula es válida y no puede considerarse nula por falta de transparencia, pues el control de esta no puede extenderse más allá de lo que la ley establece[14].

En esta sentencia se emite un voto particular de dos magistrados que, por el contrario, entienden que esta cláusula no supera el control de transparencia, y es nula. Consideran que, con base en la fórmula de aplicación del tipo IRPH, se trata de un índice claramente complejo para ser comprendido por el prestatario y que eso le impide comprender su trascendencia económica y la repercusión que tendría a lo largo de la vida del contrato.

Las posteriores resoluciones judiciales siguieron siendo dispares, y no se siguió la doctrina establecida en esta sentencia por todos los tribunales.

Esto generó que el Juzgado de 1.º Instancia n.º 38 de Barcelona planteara una cuestión prejudicial al TJUE sobre este asunto.

La STJUE de 3 marzo de 2020 (C-125/18) resolvió afirmando que debían ser los tribunales nacionales los que resolvieran sobre la validez de la cláusula IRPH; si cumplía o no las exigencias de transparencia conforme a lo establecido en la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores (la «Directiva 93/13/CEE»). Parte esta sentencia de la premisa de que la utilización del índice IRPH en los préstamos hipotecarios no es una obligación legal ni imperativa, pues la entidad financiera puede elegir qué índice utilizar y, por tanto, queda dentro del ámbito de la Directiva 93/13.

A partir de ahí, entra a examinar la transparencia de cláusula controvertida y después de recordar que debe ser el juez nacional el que, con base en la legislación propia y la del contrato, compruebe que se cumplen con los requisitos de transparencia de la Directiva 93/13, entiende que —para superar el control de transparencia— el consumidor medio y perspicaz debe poder entender el funcionamiento y consecuencias de ese índice. Para ello, es "pertinente" que:

a) El índice y el modo de cálculo sean accesibles a ese consumidor que quiere contratar un préstamo hipotecario. Cuestión que entiende que se cumple ya que "figuraban en la Circular 8/1990, publicada a su vez en el Boletín Oficial del Estado."
b) Que la entidad prestamista informara al consumidor prestatario de la evolución de ese índice "durante los dos años naturales anteriores a la celebración de los contratos de préstamo y del último valor disponible". Lo que constituiría una indicación objetiva para entender sus consecuencias.

En concreto afirma lo siguiente: "para cumplir con la exigencia de transparencia de una cláusula contractual que fija un tipo de interés variable en un contrato de préstamo hipotecario, dicha cláusula no solo debe ser comprensible en un plano formal y gramatical, sino también permitir que el consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, esté en condiciones de comprender el funcionamiento concreto del modo de cálculo del referido tipo de interés y de valorar así, basándose en criterios precisos y comprensibles, las consecuencias económicas, potencialmente significativas, de dicha cláusula sobre sus obligaciones financieras. Constituyen elementos especialmente pertinentes para la valoración que el juez nacional debe efectuar a este respecto, por un lado, la

circunstancia de que los elementos principales relativos al cálculo del mencionado tipo de interés resulten fácilmente asequibles a cualquier persona que tenga intención de contratar un préstamo hipotecario, dada la publicación del modo de cálculo de dicho tipo de interés, y, por otro lado, el suministro de información sobre la evolución en el pasado del índice en que se basa el cálculo de ese mismo tipo de interés."

A partir de entonces, el Tribunal Supremo resolvió en una serie de asuntos, sentando jurisprudencia, que vino a poner fin a las dudas y contradicciones de las audiencias y juzgados de instancia, que, a partir de ahora, deben seguir la doctrina jurisprudencial asentada. Las vemos.

II.3. Tercera etapa: SSTS de 2020 sobre la indubitada validez de la cláusula IRPH

Como hemos dicho, el Alto Tribunal estableció la doctrina jurisprudencial sobre la validez de la cláusula IRPH en cuatro sentencias de 2020, en concreto en las SSTS n.º 595/2020, 596/2020, 597/2020 y 598/2020, todas de 12 de noviembre.

Estas sentencias, por todas la 596, después de analizar los fundamentos de la STJUE 3 marzo 2020, concluyen que la cláusula IRPH es válida. Analizan en primer lugar si supera el control de transparencia tal y como la configuró la STJUE y, después, entran a examinar su posible abusividad: si rompe el equilibrio de las prestaciones o es contraria a la buena fe contractual del predisponente, según establece el art. Directiva 93/13.

Con relación al control de transparencia, estas sentencias consideran que se cumple con los estándares de transparencia recomendados por el TJUE, a saber:

a) El índice IRPH está publicado en el BOE, y esto "salva, para todos los casos, las exigencias de transparencia en cuanto a la composición y cálculo del IRPH". Dejan claro que ese control de transparencia no pasa por un examen y comprensibilidad del índice desde un punto de vista financiero o matemático, siendo suficiente su accesibilidad y publicación: "Por ello, se pueden considerar excluidos de los parámetros de transparencia tanto la comprensibilidad del funcionamiento matemático/financiero del índice IRPH (ningún índice, tampoco el Euribor, resistiría dicha prueba) como la información comparativa con otros índices oficiales." Basta con que esté publicado para superar el control de transparencia en este punto porque lo «lo que se juzga es la cláusula, no el índice».

b) En cuanto a la necesidad de informar de la evolución del índice en los dos años anteriores, que el TJUE considera pertinente, entienden que, aunque no se haya cumplido, esa falta de transparencia no indica que necesariamente la cláusula sea abusiva. El incumplimiento de esta obligación puede suponer no superar el control de transparencia, pero como dicen desde PEREZ LLORCA "esta potencial falta de transparencia no implica necesariamente que la cláusula deba ser declarada abusiva y, por lo tanto, nula. Muy al contrario, siguiendo la jurisprudencia del TJUE, "una vez apreciada la falta de transparencia, es cuando debe hacerse el juicio de abusividad".[15]

Es de resaltar cómo estas sentencias introducen una novedad al dejar claro que, "la declaración de falta de transparencia sería condición necesaria, pero no suficiente, para la apreciación de la abusividad (sentencias de esta sala 171/2017, de 9 de marzo; 538/2019, de 11 de octubre; 121/2020, de 24 de febrero; y 408/2020, de 7 de julio"[16]. La falta de transparencia, por tanto, no conlleva la abusividad de la cláusula, sino que, a partir de ahí, es cuando se debe examinar esta última.

Por eso, a continuación, la sentencia realiza el juicio de abusividad, examinando si la cláusula que contiene el IRPH es contraria a la buena fe del disponente o supone el desequilibrio de las prestaciones.

El tribunal entiende que la cláusula no es abusiva, pues no perjudica al consumidor, no se sitúa en una situación de perjuicio o inferioridad. El examen debe realizarse en el momento de la contratación y, en ese momento, no parece que el índice sea peor; sin que quepa argüir que la evolución posterior del índice ha sido perjudicial para él, pues eso supondría un control de precios. En concreto se establece que "Respecto al otro parámetro —desequilibrio importante—, debe ser valorado en el momento de suscripción del contrato (art. 4.1 de la Directiva 93/13), por lo que la evolución más o menos favorable del índice durante el tiempo de vida del contrato, no puede ser determinante. Máxime cuando no consta que el prestamista tenga influencia razonable en esa evolución."

Por otra parte, tampoco existe mala fe por parte del predisponente pues, como dice la sentencia, "con respecto a la buena fe, parece difícil que se pueda vulnerar por ofrecer un índice oficial, aprobado por la autoridad bancaria, salvo que se pudiera afirmar que se podía conocer su evolución futura y ésta fuera necesariamente perjudicial para el prestatario y beneficiosa para la entidad prestamista. Lo que como hemos visto, no es el caso, ya que tal evolución futura no depende de la voluntad del predisponente." Eso se pone de manifiesto, por ejemplo, por el hecho de ser un índice comúnmente utilizado por las administraciones públicas para financiar las viviendas de protección oficial, lo que indica que es difícil considerar que estas entidades actúen de mala fe al establecerlo, amén de ser el recomendado por el Banco de España.

Con todo ello, estas sentencias del Tribunal Supremo de 2020 consolidan la doctrina jurisprudencial acerca de la validez de la cláusula IRPH. Es una cláusula que puede no ser transparente por falta de información del prestamista al prestatario, pero no por ello abusiva. En consecuencia, no puede declararse su nulidad por abusividad sin más, por el hecho de no ser transparente.

Ante estas resoluciones y la doctrina sentada por el Alto Tribunal, las siguientes sentencias sobre el IRPH han sido ya uniformes, favorables a la validez de la cláusula, con independencia o no de la falta de transparencia.

Además, el TJUE en sus autos de 17 noviembre de 2021, considera que se supera el control de transparencia con la publicación del índice en el BOE, lo que le hace accesible y conocido para un "consumidor medio, atento y perspicaz". Elimina la exigencia de que el prestamista informe de la evolución del índice en los últimos años como requisito de transparencia.

A partir de aquí, el TS en sentencias n.º 42, 43 y 44, de 27 enero 2022 y 25 mayo 2022 consolida la nueva doctrina y entiende que la cláusula IRPH es válida, aunque no supere el control de transparencia por no haberse informado de su evolución en los dos últimos años.

Además, Es de señalar también lo establecido en la STJUE 13 de julio 2023, que afirma que el juez nacional, para dar por superado el control de transparencia, solo tiene que fijarse en la accesibilidad a la información por parte del consumidor medio, razonablemente atento y perspicaz.

La posterior STJUE de 12 de diciembre de 2024 insiste en esta idea, confirmándola en todos sus extremos, lo que clarifica la labor del juez nacional cuando se encuentra en esta situación. Examinamos con un poco más de detalle lo establecido en esta sentencia del Tribunal Europeo:

El juez de primera Instancia de San Sebastián, planteó una nueva cuestión prejudicial ante el TJUE, preguntando sobre, si los artículos 4, apartado 2, y 5 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que el requisito de transparencia derivado de estas disposiciones se cumple por el hecho de que el índice y sus valores anteriores hayan sido publicados en el diario oficial del Estado, sin que sea necesario que 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.

El TJUE contestó en el sentido ya indicado: es suficiente la publicación, no es necesario que se dé más información, siempre que el consumidor atento y perspicaz la conozca: "estipula una remuneración de ese préstamo mediante intereses que se calculan según un tipo variable establecido, como en el litigio principal, por referencia a un índice oficial, la exigencia de transparencia se ha de entender en el sentido de que impone, en particular, que un consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, esté en condiciones de comprender el funcionamiento concreto del método 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 [sentencia de 13 de julio de 2023, Banco Santander (Referencia a un índice oficial), C-265/22, EU:C:2023:578, apartado 55 y jurisprudencia citada]. 80. 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 proporcionada por el prestamista en el marco de la negociación de un determinado contrato de préstamo, sino también la circunstancia de que los elementos principales relativos al cálculo del índice de referencia resulten fácilmente asequibles por haber sido publicados [sentencia de 13 de julio de 2023, Banco Santander (Referencia a un índice oficial), C-265/22, EU:C:2023:578, apartado 56 y jurisprudencia citada]."

Continúa el Tribunal Europeo diciendo y matizando que, a pesar de ello, el prestamista debe asegurarse de la comprensión por parte de ese consumidor medio y perspicaz: "Ahora bien, si bien tal publicación puede dispensar a un prestamista profesional de proporcionar a un potencial prestatario determinadas informaciones acerca de la cláusula que prevé la adaptación periódica del tipo de interés del préstamo propuesto, solo será así siempre y cuando, habida cuenta de la información públicamente disponible y accesible y de la información facilitada, en su caso, por el profesional, un consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, estuviera en condiciones de comprender el funcionamiento concreto del método de cálculo del tipo de interés variable, en particular en la medida en que este método implique un 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 (véase, en este sentido, el auto de 17 de noviembre de 2021, Gómez del Moral Guasch, C-655/20, EU:C:2021:943, apartados 29 y 34)."

Por su parte, las Audiencias Provinciales siguen esta línea y abogan, en general, por la validez de la cláusula IRPH, sin que pueda considerarse abusiva, en algunos casos a pesar de no superar el juicio de transparencia y en otros porque entienden que este se ha superado con la propia publicación del índice en el BOE, siguiendo lo establecido pro el TJUE y TS en relación con la comprensión por parte del consumidor[17].

En definitiva, no es necesario que el prestamista informe del índice cuando esté publicado en el BOE, para superar el control de transparencia, pero es necesario que el consumidor (medio y atento) comprenda esa información accesible: es decir, que entienda en qué consiste el índice, cuál es su método de cálculo y cuáles son sus consecuencias económicas. Se están estableciendo las bases para las nuevas sentencias y la última etapa de la doctrina del Tribunal Supremo al respecto, que perfilan la validez de la cláusula, pero eso sí, sin establecerla de forma general, sino comprobada en el caso concreto.

IV. LA VALIDEZ DE LA CLÁUSULA IRPH EN EL CASO CONCRETO: SSTS NOVIEMBRE 2025

Esta última etapa de la jurisprudencia relativa al índice IRPH se cierra con las SSTS de pleno n.º 1590 y 1591, de 11 noviembre 2025.

En ellas, y como acabamos de adelantar, se da un paso más. En principio, la cláusula que contiene el índice IRPH en un préstamo hipotecario es válida, no puede considerarse nula por abusiva, aunque no supere el control de transparencia, pero eso sí, siempre que el consumidor (deudor hipotecario) haya comprendido el alcance, naturaleza y consecuencias económicas de tal índice en el caso concreto. Si el deudor hipotecario, en un caso concreto, no es capaz de comprender la naturaleza y consecuencias del índice, esta cláusula será nula por abusiva, por no haber superado el control de transparencia.

Como no puede ser de otra forma, la validez de la cláusula IRPH no es general, ni un dogma que no pueda rebatirse, sino que, en un caso concreto, cuando se demuestre que el consumidor, a pesar de tener accesible la información sobre el índice IRPH, por estar publicada, no la entienda o no sea suficiente, habrá que sostener que la cláusula es nula por abusiva y falta de transparencia.

Estas sentencias abordan las dos cuestiones que venimos analizando —control de transparencia y abusividad— de forma separada.

La primera de ellas, la STS n.º1590 entra a examinar si la cláusula del índice IRPH supera el juicio de transparencia según los criterios que ya ha establecido el TJUE, y concluye que sí, que esa cláusula es transparente y, en consecuencia, no es necesario realizar un segundo control de la abusividad, pues la falta de transparencia es condición para ello y no se ha recurrido esta cuestión. La segunda sentencia, n.º 1591, sin embargo, partiendo de que la cláusula no es transparente, pues el banco no facilitó toda la información sobre el índice, examina entonces

si es abusiva y concluye que no lo es porque, a pesar de no ser transparente, la cláusula no supone un perjuicio para el consumidor debido a un desequilibrio de las prestaciones o falta de buena fe del predisponente. Confirma, por tanto, la jurisprudencia anterior: la falta de transparencia es condición necesaria pero no suficiente para declararla nula por abusiva. Repasemos con detenimiento estas sentencias.

La STS n.º1590 de 11 de noviembre 2025 solo se pronuncia sobre la transparencia de la cláusula. Entiende que esta cláusula ha superado el control de transparencia porque la información sobre el índice es accesible; se examina el grado de accesibilidad de la información de la cláusula y las indicaciones que al respecto facilitó la entidad prestamista. De este modo, no es suficiente para ser transparente la mera publicación en el BOE del índice, sino que habrá que comprobar que la entidad financiera dio las indicaciones oportunas al consumidor para que este pudiera acceder y entender ese índice. Por ejemplo, deberá otorgarle el folleto informativo al que se refiere la ley, o darle otras indicaciones, no bastando la mera referencia a la Orden en la que está regulado, o su publicación en el BOE. Es decir, desciende al caso concreto, y entiende el Tribunal que deberá analizarse la regulación específica de la cláusula en el momento de la contratación (si era de aplicación la Orden de 1994 y la Circular 5/1994 o, por el contrario, la Orden EHA/2899/2011 y la Circular 5/2012, o exclusivamente las normativa sobre condiciones generales de la contratación) y examinar el propio contrato de préstamo garantizado, para comprobar si realmente la información fue accesible, y pudo conocer realmente el consumidor este índice.

Esto se comprueba cuando el Tribunal Supremo, hace las siguientes afirmaciones: "no existen medios tasados para obtener el resultado que con el requisito de la transparencia material se persigue: un consumidor suficientemente informado. El adecuado conocimiento de la cláusula, de su trascendencia y de su incidencia en la ejecución del contrato, a fin de que el consumidor pueda adoptar su decisión económica después de haber sido informado cumplidamente, es un resultado insustituible, aunque susceptible de ser alcanzado por pluralidad de medios. Así lo pusimos también de relieve en la sentencia 171/2017, de 9 de marzo, en que afirmamos que en cada caso pueden concurrir unas circunstancias propias cuya acreditación, en su conjunto, ponga de relieve con claridad el cumplimiento o incumplimiento de la exigencia de transparencia", Y continua en el caso concreto: "Por ello, de la misma manera que hemos afirmado que el mero cumplimiento de los deberes de entrega documental establecidos en normas sectoriales no colma por sí solo el deber de transparencia cuando esa entrega documental no ha garantizado la información material a la que el consumidor tiene derecho (a título de ejemplo, y entre otras muchas, sentencia 328/2021, de 17 de mayo), habremos de valorar que la ausencia del folleto no equivaldrá a una automática falta de transparencia si en el concreto procedimiento se acredita que esa omisión pudo ser suplida por la información facilitada por otros medios, incluidas las indicaciones del prestamista sobre la fuente y publicación de los datos pertinentes sobre el índice".

Luego, se cumplirá con el deber de transparencia cuando la entidad haya informado suficientemente al consumidor de la naturaleza y riesgos de esta cláusula, de forma que, independientemente de cómo lo haya hecho, este consumidor medio lo haya entendido. Transparencia en el caso concreto.

Por otro lado, la STS n.º1591, de noviembre 2025, resuelve sobre la cuestión de abusividad. Cuando se ha determinado que la cláusula no es transparente se debe examinar si es abusiva. Después de recoger la doctrina del TJUE y TS acerca de que la cláusula es abusiva si produce desequilibrio contractual o se vulnera la buena fe contractual, el Tribunal añade que esto deberá valorarlo en el momento de la contratación y tener en cuenta todas las circunstancias que se dieron en el momento de la celebración. Afirma que "no 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 practicad". De este modo, se refuerza lo establecido en la STS n.º1590, sobre la necesidad de realizar el control tanto de transparencia como de abusividad en el caso concreto.

El Alto Tribunal no establece un criterio objetivo sobre cuándo debe considerarse abusiva —como podría ser establecer que supere un determinado porcentaje— y afirma, de forma general, que lo será cuando se produzca un desequilibrio contractual, que habrá que examinar en el caso concreto [18]. Y, como dice ENCABO DE LIZAUR, "únicamente se considerará abusivo el IRPH si, realizada esta comparativa, nos encontramos ante una desproporción notable y evidente, pues, de lo contrario, se corre el riesgo de que el control de abusividad desemboque en un control de precios.[19]"

En este sentido, la sentencia repite que "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 (solvencia del deudor, calidad de las garantías concurrentes —fiadores—, plazo y cuantía del préstamo, la vinculación del cliente con la entidad, la domiciliación de la nómina, de otros recibos, la contratación de otros productos o servicios, etc.). Por ejemplo, el interés suele ser más alto en préstamos con plazos más largos, y más bajo en plazos cortos, debido a que el prestamista, al exponer su dinero por más tiempo, asume un mayor riesgo." Y concluye estableciendo que, examinadas todas las circunstancias del caso, la cláusula será abusiva si produce desequilibrio contractual: "Y por otra parte, es necesario que haya un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes, en detrimento del consumidor."

A lo mejor, habría sido conveniente una mayor precisión por parte del tribunal y establecer algún parámetro claro al respecto. Es cierto que da una serie de criterios que deben examinarse en cada caso para concluir si es o no abusiva[20], pero podría haber facilitado ese parámetro objetivo y fijo. Así las cosas, el Tribunal Supremo en su fundamento 10, examina conforme a esos parámetros si en el caso planteado era abusiva o no, para concluir que no lo era.

Tras estas sentencias del Tribunal Supremo se consolida y confirma la doctrina jurisprudencial sobre la validez de la cláusula IRPH, al contrario que ha ocurrido con otras cláusulas controvertidas del préstamo hipotecario (suelo, multidivisa, intereses moratorios). Se repite la tesis de que la falta de transparencia de la cláusula es condición suficiente pero no necesaria para su abusividad. Pero, eso sí, se aboga por declarar la validez/abusividad en el caso concreto, examinando detenidamente (como hacen estas sentencias) todas las circunstancias del contrato de préstamo en cuestión, en el momento de su contratación. Solo entonces se podrá determinar si la cláusula es efectivamente válida, o nula por abusiva.

Corresponderá ahora al consumidor defender su caso particular y solicitar y probar que en su contrato de préstamo esa cláusula IRPH era abusiva. Este es la novedad que introducen estas sentencias.

V. CONCLUSIONES

I. La cláusula IRPH (Índice de Referencia de Préstamo Hipotecario) ha sido controvertida al introducirse en los contratos de préstamo hipotecario, por su complejidad, y posible falta de transparencia y abusividad. Este índice se calcula con la media simple del interés TAE que las entidades financieras de España han aplicado a los préstamos hipotecarios concedidos a más de tres años para la vivienda libre. En su cálculo se incluyen los gastos y comisiones que se han generado, lo que propicia la manipulabilidad del índice. Por eso, se han presentado muchas demandas solicitando su nulidad por abusiva, abriéndose el camino a reclamaciones "en masa" por parte de los consumidores y generando abundante jurisprudencia sobre su validez.

II. En una primera etapa, la sentencia de 29 de abril de 2014 del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de San Sebastián, declaró nula por abusiva la cláusula IRPH. La falta de transparencia conduce a considerar esa cláusula como abusiva. La anulación se basa en el doble control de incorporación y transparencia, y en consecuencia en la falta de comprensibilidad real del consumidor, ya que la entidad financiera debería haber proporcionado "explicación fehaciente alguna por parte de la entidad al cliente sobre cómo se halla el IRPH, cómo se ha comportado el IRPH en los últimos años (como la presentación de gráficos), la diferencia con otros índices oficiales" sin que baste para ello la mera información precontractual u oferta vinculante.

III. La segunda etapa se inicia con la STS 14 diciembre 2017 que confirma la validez de la cláusula IRPH.

Las posteriores resoluciones judiciales siguieron siendo dispares, y no se siguió la doctrina establecida en esta sentencia por todos los tribunales. Esto generó que el Juzgado de 1.º Instancia n.º 38 de Barcelona planteara una cuestión prejudicial al TJUE sobre este asunto. La STJUE de 3 marzo de 2020 (C-125/18) resolvió afirmando, que para superar el control de transparencia, es necesario que el consumidor medio y perspicaz pueda entender el funcionamiento y consecuencias de ese índice y para ello es "pertinente" que:

a) El índice y el modo de cálculo fueran accesibles a ese consumidor que quiere contratar un préstamo hipotecario. Cuestión que entiende que se cumple ya que "figuraban en la Circular 8/1990, publicada a su vez en el Boletín Oficial del Estado."

b) Que la entidad prestamista informara al consumidor prestatario de la evolución de ese índice "durante los dos años naturales anteriores a la celebración de los contratos de préstamo y del último valor disponible".

IV. Tercera etapa: SSTS de 2020 sobre la indubitada validez de la cláusula IRPH. El Alto Tribunal estableció la doctrina jurisprudencial sobre la validez de la cláusula IRPH en cuatro sentencias de 2020.
Estas sentencias introducen una novedad al dejar claro que, "la declaración de falta de transparencia sería condición necesaria, pero no suficiente, para la apreciación de la abusividad". La falta de transparencia, por tanto, no implica necesariamente que la cláusula sea abusiva.
A partir de ahí, y aun no siendo transparente la cláusula, se realiza el juicio de abusividad, examinando si la cláusula que contiene el IRPH es contraria a la buena fe del disponente o supone el desequilibrio de las prestaciones. Concluyen estas sentencias que no es abusiva pues no se ha contrariado ninguna de ambas cuestiones.

V. Se consolida en sucesivas sentencias del Tribunal Supremo y el Tribunal de Justicia Europeo esta doctrina acerca de la validez de la cláusula IRPH. Es una cláusula que puede no ser transparente por falta de información del prestamista al prestatario, pero no por ello abusiva. En consecuencia, no puede declararse su nulidad por abusiva.

VI. Esta última etapa de la jurisprudencia relativa al índice IRPH se cierra con las SSTS de pleno n.º 1590 y 1591, de 11 noviembre 2025.
En ellas, se repite la tesis de que la falta de transparencia de la cláusula es condición suficiente pero no necesaria para su abusividad. Pero, eso sí, se aboga por declarar la validez/abusividad en el caso concreto, examinando detenidamente (como hacen estas sentencias) todas las circunstancias del contrato de préstamo en cuestión, en el momento de su contratación. Solo entonces se podrá determinar si la cláusula es efectivamente válida, o nula por abusiva.

VII. Como conclusión, la cláusula IRPH no puede ser, en general, declarada nula por abusiva; antes bien, partimos de su validez. Pero, dependiendo de las circunstancias del momento, contrato y regulación al que se someta esa cláusula, el tribunal puede declararla abusiva en el caso concreto. Las entidades pueden seguir incorporándola en sus contratos, y corresponderá al consumidor particular instar su nulidad teniendo en cuenta sus propias circunstancias.

VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONE CITADAS

Dirección General de los Registros y del Notariado

- RDGRN 4 julio 1984
- RDGRN 26 octubre 1984
- RDGRN 31 octubre 1984
- RDGRN 26 mayo 1986
- RDGRN 20 mayo 1987
- RDGRN 23 octubre 1987
- RDGRN 26 octubre 1987
- RDGRN 23 diciembre 1987
- RDGRN 21 enero 1988

- RDGRN 22 marzo 1988
- RDGRN 7 septiembre 1988
- RDGRN 16 febrero 1990
- RDGRN 6 diciembre 1990
- RDGRN 21 diciembre 1990
- RDGRN 26 diciembre 1990
- RDGRN 14 enero 1991
- RDGRN 17 marzo 1994
- RDGRN 9 octubre 1997
- RDGRN 10 octubre 1997
- RDGRN 24 agosto 1998

Juzgado de Primera Instancia

- SJM n.º1 de San Sebastián, de 29 abril 2014

Audiencias Provinciales

- SAP Guipúzcoa, 23 enero 2015
- SSAP Guipúzcoa, 9 junio 2015
- SAP Guipúzcoa,15 julio 2015
- SAP Álava,10 marzo 2016
- SAP Ourense, 13 febrero 2025
- SAP Cuenca, 18 febrero 2025
- SAP Santander, 4 marzo 2025
- SAP Huelva, 5 marzo 2025
- SAP Málaga, 11 marzo 2025
- SAP Teruel, 12 marzo 2025
- SAP Sevilla, 21 marzo 2025
- SAP Jaén, 24 abril 2025
- SAP Barcelona, 16 mayo 2025
- SAP Oviedo, 21 mayo 2025
- SAP Madrid, 28 mayo 2025
- SAP Barcelona, 4 julio 2025

Tribunal Supremo

- STS 10 mayo 2001
- STS 7 abril 2014
- STS 9 abril 2015
- STS 9 mayo 2013
- STS 14 diciembre 2017
- SSTS n.º 595, 596, 597 y 598, de 12 de noviembre 2020
- STS de 9 de marzo 2017
- STS 11 de octubre 2019
- STS 24 de febrero 2020
- STS 7 de julio 2020
- SSTS n.º 42, 43 y 44, de 27 enero 2022
- STS 25 mayo 2022
- SSTS de pleno n.º 1590 y 1591, de 11 noviembre 2025
- STS 9 marzo 2017

- STS 17 mayo 202

Tribunal de Justicia de la Unión Europea

- AATJUE 17 noviembre 2021
- STJUE 14 de marzo 2013
- STJUE 3 marzo 2020
- STJUE 13 julio 2023
- STJUE 12 diciembre 2024

VII. BIBLIOGRAFÍA

CASTILLO MARTÍNEZ, C.C. (2017). La nulidad de la cláusula que incluye el índice de referencia IRPH en las escrituras de préstamo hipotecario con consumidores. *Actualidad Civil, n.º 11, Sección Derechos reales e hipotecario / A fondo*, noviembre, pp. 1-23.

CONSUMO RESPONDE. (2025). El Índice de Referencia de Préstamo Hipotecario (IRPH). Disponible en https://www.consumoresponde.es/art%C3%ADculos/el_indice_de_referencia_de_prestamo_hipotecario_irph.

ENCABO DE LIZAUR, C. (2026). La consolidación del IRPH como una cláusula potencialmente válida. Del pleito masa al caso concreto. SSTS de pleno 1590 y 1591/2025, de 11 de noviembre. *Diario La Ley, n.º 10861, Sección Tribuna,* 12 de enero de 2026, pp. 1-18.

MUÑOZ PÉREZ, D. (2018). Estudio del impacto de la inclusión de la cláusula IRPH en la escritura de compraventa de viviendas con algún régimen de protección pública. *Actualidad Civil,* n.º 3, marzo, pp. 1-8.

PAU PEDRON, A. (1996). *Manual de Derecho registral inmobiliario*. Madrid: Fundación para la Formación de Altos Profesionales.

ROBLES CHÁFER, M. y SANCHEZ BALLESTERO, M. (2021). Situación actual de las hipotecas referenciadas al IRPH: análisis de la posición del TJUE y del TS. Disponible en https://www.perezllorca.com/wp-content/uploads/2021/10/situacion-actual-de-las-hipotecas-referenciadas-al-IRPH.pdf.

SÁNCHEZ GARCÍA, J. (2026). Variables procesales tras las sentencias del TS sobre el IRPH. *Diario LA LEY,* n.º 10859*, Sección Tribuna*, 8 de enero de 2026, pp. 1-15.

YSAS SOLANES, M. (1993). Las obligaciones garantizadas con hipoteca e el contrato de préstamo. *DN*, n.º 34/35, pp. 1-19.

NOTAS

[1] La necesidad de individualizar la obligación que se garantiza ha sido puesta de relieve por la jurisprudencia registral en las siguientes resoluciones: las RRDGRN 4 julio 1984 y 22 marzo 1988 dicen que el principio de especialidad en el derecho real de hipoteca "y dado su carácter accesorio del crédito garantizado, exige que, como regla general, se expresen circunstanciadamente las obligaciones garantizadas"; la RDGRN 26 mayo 1986 afirma que "basta con que en la hipoteca se identifique debidamente la obligación que se garantiza"; la RDGRN 23 diciembre 1987 después de decir que "la determinación de las obligaciones es una exigencia estructural de la hipoteca", establece que se infringe el principio de determinación, porque al tener la hipoteca carácter accesorio respecto a la obligación "no puede constituirse sin que se precise la obligación, presente o futura, a la que inequívocamente la hipoteca habrá de servir de garantía"; la Res. 3 octubre 1991 declara que el principio de determinación exige la adecuada justificación de la obligación garantizada con hipoteca debido a su carácter accesorio respecto a aquella; la RDGRN 21 diciembre 1990 insiste en la necesidad de determinar correctamente la obligación garantizada, sin que quepa dejarla al libre arbitrio de una de las partes, por las consecuencias negativas que aquello traería, produciendo la indeterminación en el contenido del derecho real de hipoteca, que tiene eficacia frente a todos.

[2] PAU PEDRON, A. (1996). *Manual de Derecho registral inmobiliario*. Madrid: Fundación para la Formación de Altos Profesionales, p. 193.

[3] YSAS SOLANES, M. (1993). Las obligaciones garantizadas con hipoteca e el contrato de préstamo. *DN,* n.º 34/35, p. 3

[4] La diferencia entre uno y otro tipo de intereses la proclama, asimismo, la doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado diciendo que uno y otro tipo tiene naturaleza y régimen distintos, ya que "los remuneratorios nacen del contrato mismo y vencen inexorablemente según vencen los plazos pactados; los moratorios, no derivan directamente del contrato, sino de la conducta (incumplimiento por mora) ulterior de una de las partes. Unos y otros van a tener distinto título para conseguir su efectividad hipotecaria" (RRDGRN 23 y 26 octubre 1987). Igualmente, la estipulación de los intereses moratorios "anuncia un crédito eventual dependiente de un hecho futuro e incierto, de cuantía indeterminada dentro del límite previsto, lo que determina una garantía real del tipo de las de seguridad cuya ejecución precisará la previa construcción del título suficiente en el que se declare el nacimiento, exigencia y cuantía de la deuda a que la morosidad diera lugar. En cambio, tratándose de los intereses remuneratorios, el nacimiento del crédito principal unido al transcurso del tiempo va determinando inexorablemente la obligación de su abono, cuyo importe, además, resulta por la simple aplicación del tipo estipulado al principal pendiente de pago en el periodo considerado" (RDGRN 20 mayo 1987). De estas resoluciones, se extrae, como consecuencia de su distinta naturaleza, la imposibilidad de englobar, ambos conceptos, bajo una misma cifra de responsabilidad hipotecaria, tal y como se verá en posteriores líneas.

[5] YSAS SOLANES, M. (1993). ob y loc. cit.

[6] RRDGRN 26 octubre 1984; 31 octubre 1984; 21 enero 1988; 16 febrero 1990; 26 diciembre 1990; 14 enero 1991; 17 marzo 1994, 9 y 10 octubre 1997; 24 agosto 1998. Por lo tanto, el principio de determinación respecto a estos intereses exige que conste: 1) máximo de responsabilidad hipotecaria, o hipoteca de máximo sobre ellos; 2) tipo de interés inicial; 3) tipo de referencia; 4) el diferencial fijo; 5) el momento y forma en que se revisa el interés.

[7] Sobre el origen y evolución legislativa del índice IRPH, véase ENCABO DE LIZAUR, C. (2026). La consolidación del IRPH como una cláusula potencialmente válida. Del pleito masa al caso concreto. SSTS de pleno 1590 y 1591/2025, de 11 de noviembre. *Diario La Ley*, n.º 10861, Sección Tribuna, 12 de enero de 2026, pp. 1-18.

[8] CONSUMO RESPONDE (2025). El índice de referencia del préstamo hipotecario (IRPH), disponible en https://www.consumoresponde.es/art%C3%ADculos/el_indice_de_referencia_de_prestamo_hipotecario_irph.

[9] CASTILLO MARTÍNEZ, C.C. (2017). La nulidad de la cláusula que incluye el índice de referencia IRPH en las escrituras de préstamo hipotecario con consumidores, Actualidad Civil, n.º 11, Sección Derechos reales e hipotecario / A fondo, noviembre, pp. 1-23.

[10] CONSUMO RESPONDE (2025). El índice de referencia del préstamo hipotecario (IRPH), disponible en https://www.consumoresponde.es/https://www.consumoresponde.es/art%C3%ADculos/el_indice_de_referencia_de_prestamo_hipotecario_irph.

[11] MUÑOZ PÉREZ, D. (2018). Estudio del impacto de la inclusión de la cláusula IRPH en la escritura de compraventa de viviendas con algún régimen de protección pública, *Actualidad Civil*, n.º 3, marzo, pp. 1-8.

[12] CASTILLO MARTÍNEZ, C.C. (2017). La nulidad de la cláusula que incluye el índice de referencia IRPH en las escrituras de préstamo hipotecario con consumidores, ob. cit., p. 17.

[13] STS 14 diciembre 2017: "una cláusula que afecta al objeto principal del contrato, como es el interés remuneratorio (el precio de la operación), se incluya como una condición particular, es posible que una cláusula que se refiere al objeto principal del contrato se haya incluido en el clausulado general y se configure como una condición general de la contratación (por ejemplo, en el caso de la cláusula suelo*)".* En el mismo sentido: SSTS 10 mayo 2001, 7 abril 2014, 29 abril 2015,

[14] En esta sentencia se emite un voto particular de dos magistrados que, por el contrario, entienden que esta cláusula no supera el control de transparencia, y es nula. Consideran con base en la fórmula de aplicación del tipo IRPH, que es un índice claramente complejo para ser comprendido por el prestatario y que eso le impide comprender su trascendencia económica y la repercusión que tendría a lo largo de la vida del contrato.

[15] ROBLES CHÁFER, M. y SÁNCHEZ BALLESTERO, M. (2021). Situación actual de las hipotecas referenciadas al IRPH: análisis de la posición del TJUE y del TS. Disponible en https://www.perezllorca.com/wp-content/uploads/2021/10/situacion-actual-de-las-hipotecas-referenciadas-al-IRPH.pdf

[16] Confirman esta idea, además, la sentencia 241/2013, de 9 de mayo: «la falta de transparencia no supone necesariamente que [las condiciones generales] sean desequilibradas». En este mismo sentido, la STJUE de 26 de enero de 2017, asunto C-421/14, caso *Banco Primus*, declaró que la falta de transparencia no eximía de realizar el juicio de abusividad, sino que simplemente permitía proyectarlo a los elementos esenciales del contrato. Lo subraya también la doctrina, entre otros ENCABO DE LIZAUR, C. (2026). La consolidación del IRPH como una cláusula potencialmente válida… ob. cit., p. 7.

[17] En este sentido, véase el trabajo de ENCABO DE LIZAUR (2026). La consolidación del IRPH… ob. cit., pp. 8-11. La autora realiza un examen de la jurisprudencia de las audiencias provinciales en ese momento. Distingue la autora dos grandes bloques de sentencias de AAPP: el primero y mayoritario que afirman la validez de la cláusula, no puede considerarse abusiva, y tampoco entran a analizar si se ha superado o no el control de transparencia, pues no es necesario superarlo para la validez, amen de que en otros casos pueden entenderlo superado con la simple publicación en el BOE, como dijo el TJUE. En este bloque encontramos las siguientes sentencias: SAP Madrid, 28 de mayo de 2025; SAP Oviedo, de 21 de mayo de 2025; SAP Cuenca, 18 de febrero de 2025; SAP Sevilla de 21 de marzo de 2025; SAP Ourense, 13 de febrero de 2025; SAP Jaén, 24 de abril de 2025; SAP Teruel, 12 de marzo de 2025; SAP Málaga, 11 de marzo de 2025 y SSAP Barcelona, 16 de mayo de 2025 y de 4 de julio de 2025. Un segundo y minoritario bloque lo componen aquellas sentencias que entienden que, a pesar de no haberse superado el control de transparencia, la cláusula IRPH es válida y no abusiva. Entre estas últimas, distinguimos: SAP Huelva, 5 de marzo de 2025 y SAP Santander, 4 de marzo de 2025.

[18] SÁNCHEZ GARCÍA, J. (2026). Variables procesales tras las sentencias del TS sobre el IRPH. *Diario LA LEY*, N.º 10859, Sección Tribuna, 8 de enero de 2026, p. 4.

[19] ENCABO DE LIZAUR, C. (2026). La consolidación del… ob. cit. p. 15.

[20] En este sentido, la sentencia entiende que: "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. Para determinar el carácter abusivo de una cláusula se han de tener en cuenta todas las circunstancias concurrentes en ese momento.

ii) La existencia eventual de un desequilibrio en detrimento del consumidor depende esencialmente, no del propio índice de referencia, sino del tipo de interés que resulta efectivamente de esta cláusula. Se han de tomar en consideración, no solo los valores del índice de referencia, sino también 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 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.

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."