

Sentencias del Tribunal Supremo sobre el IRPH: marco para el control de transparencia y abusividad

Resumen

El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo ha resuelto los recursos de casación 4416/2017 y 2535/2021, fijando los criterios que deben aplicar los juzgados para valorar la validez de las cláusulas que referencian préstamos hipotecarios al IRPH.

Tras integrar la doctrina de las SSTJUE de 13 de julio de 2023 (C-265/22) y 12 de diciembre de 2024 (C-300/23), el Supremo concluye que no cabe una solución unívoca sobre el IRPH: la transparencia y la abusividad deben analizarse caso por caso, atendiendo a los hechos acreditados en cada litigio.

El Tribunal detalla un conjunto de parámetros para el control de transparencia y, cuando proceda, para el control de abusividad, que dotan de mayor seguridad jurídica a la litigación sobre este índice. Aplicando dichos criterios, en ambos asuntos analizados el Supremo declara la validez de la cláusula IRPH, aunque por fundamentos distintos en cada sentencia.

1. El enfoque del Tribunal Supremo: análisis individual y criterios unificados

El Tribunal Supremo ha abordado nuevamente la cuestión sobre el Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH) al resolver, en sus Sentencias 1590/2025 y 1591/2025, dos recursos de casación que permiten clarificar el marco jurídico aplicable a estas cláusulas.

Tras años de resoluciones dispares en juzgados y audiencias, y a la luz de las recientes sentencias del TJUE (C-265/22 y C-300/23), el Supremo fija ahora unos parámetros que ayudarán a los tribunales a determinar si una cláusula IRPH supera el control de transparencia y, cuando corresponda, el control de abusividad.

El Tribunal recuerda que el IRPH es un índice oficial, publicado y accesible, y que su mera utilización no implica falta de transparencia ni abusividad. Sin embargo, destaca que no es posible establecer una solución general sobre la validez del IRPH: cada litigio debe resolverse atendiendo a sus circunstancias y a la prueba practicada.

Para ello, la Sala Primera enmarca estas dos resoluciones como doctrina orientadora y establece los criterios que deben guiar a los tribunales en futuros casos.

2. Parámetros del control de transparencia

El Tribunal Supremo establece una serie de elementos que deben valorarse para determinar si la cláusula IRPH supera el control de transparencia:

Nota informativa

- **Régimen jurídico aplicable:** Hay que determinar si el préstamo está sujeto a la Orden de 5 de mayo de 1994 y la Circular 5/1994, a la Orden EHA/2899/2011 y la Circular 5/2012, o solo a la normativa general de condiciones generales de la contratación y consumo.
- **Accesibilidad de la información:** La publicación en el BOE de las Circulares y de los valores del IRPH permite considerar superado este elemento, ya que un consumidor medio puede acceder a la información relevante.
- **No es obligatorio entregar información sobre la evolución pasada del índice,** siempre que esta sea accesible públicamente y el profesional indique cómo acceder a ella (por ejemplo, mencionando la Circular 5/1994).
- **La omisión de la referencia al “diferencial negativo”** (recomendado en la Circular 5/1994) no es relevante si se menciona la Circular y se informa de la TAE del primer periodo fijo, puesto que ese “diferencial negativo” lo es a efectos de un correcto cálculo de la TAE.
- **La utilización del IRPH no impide la comparación con otros índices** (como el Euríbor), siempre que los valores sean accesibles.

3. Aplicación del Tribunal Supremo a los casos analizados

En los dos procedimientos analizados —Sentencia 1590/2025 y Sentencia 1591/2025— el Tribunal Supremo aplica los criterios anteriores y concluye que, en ambos casos, el índice IRPH es legítimo, aunque por vías diferentes.

3.1. Sentencia 1590/2025

El Tribunal Supremo establece que no existe falta de transparencia y, en consecuencia, no procede analizar la abusividad, puesto que existió información precontractual suficiente. La cláusula estaba redactada de forma clara y permitía comprender el funcionamiento del índice y el diferencial; los prestatarios podían comparar con otros productos y conocían la diferencia con el tipo fijo inicial. El Tribunal estima el recurso y desestima la demanda.

3.2. Sentencia 1591/2025

En este caso, a diferencia del anterior, la cláusula no superaba el control de transparencia —cuestión que quedó firme en la instancia al no recurrirse—, lo que obliga a analizar su posible abusividad. El Tribunal concluye que la cláusula no es abusiva, atendiendo a que:

- **La valoración debe hacerse en el momento de la contratación.**
- **El posible desequilibrio no depende solo del índice, sino del tipo de interés efectivo (índice + diferencial) comparado con los tipos habituales del mercado en ese momento.**
- **No basta comparar IRPH y Euríbor aplicando el mismo diferencial, ya que los diferenciales suelen ser distintos.**
- **Debe analizarse el conjunto de cláusulas (comisiones, gastos, etc.) para evitar doble retribución.**
- **La desproporción debe ser muy evidente para que haya abusividad, evitando un control de precios.**

Nota informativa

- **El hecho de que el IRPH incluya elementos de contratos con cláusulas abusivas no afecta a su validez retroactiva.**

Atendiendo al procedimiento judicial que nos ocupa, no cabe apreciar mala fe ni un desequilibrio notable, lo cual, sumado que el tipo establecido en el contrato bancario era IRPH Cajas + 0.25% (similar a la TAE pactada y diversos tipos medios del mercado en el 2008) provoca que no sea apreciable abusividad alguna.

4. Conclusión

Estas sentencias no cierran la puerta a futuras reclamaciones sobre el IRPH, pero sí proporcionan una serie de pautas que servirán de guía para resolver la controversia concreta que pueda generarse en cada asunto. El Tribunal Supremo refuerza así la seguridad jurídica, delimitando cuándo una cláusula IRPH es transparente y cuándo, aun sin serlo, puede considerarse no abusiva.

¿Tiene alguna consulta?

Desde el Área de Derecho Procesal trabajamos para poder dar respuesta a las dudas que la actual situación pueda plantear. Si tiene alguna consulta, no dude en ponerse en contacto con nosotros.

Contacto:

Anna Díaz Acuña

Directora en el Área de Derecho Procesal

adiaz@rcd.legal

www.rcd.legal