



This is the **published version** of the bachelor thesis:

Álvarez Martín, Ferran; Izquierdo Grau, Guillem, dir. Condiciones generales de la contratación : transparencia y abusividad del IRPH. 2025. (Grau en Dret)

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/319358>

under the terms of the  license

CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN

TRANSPARENCIA Y ABUSIVIDAD DEL IRPH

Ferran Àlvarez Martín

Facultad de Derecho, Universidad Autónoma de Barcelona

4º de Derecho

Tutor Guillem Izquierdo Grau

11/05/2025

1. RESUMEN

El presente trabajo analiza el control de las cláusulas abusivas en el ámbito de la contratación, con especial atención al Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH). Se parte de una exploración sobre las condiciones generales de contratación, abordando su definición, régimen de incorporación y nulidad, así como los controles de transparencia e inclusión establecidos por la jurisprudencia. Posteriormente, se profundiza en la caracterización de las cláusulas abusivas, sus efectos y su evolución normativa y jurisprudencial. En este contexto, el estudio del IRPH se enmarca como una posible cláusula abusiva en los contratos de préstamo hipotecario, analizando su aprobación, finalidad, problemáticas y el tratamiento que ha recibido por parte del Tribunal Supremo y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea. A través de un estudio comparativo de sentencias y evolución normativa, se evalúa el impacto de la falta de transparencia en su aplicación y las consecuencias jurídicas derivadas de su uso.

ABSTRACT

This work analyzes the control of abusive clauses in the field of contracting, with special attention to the Mortgage Loan Reference Index (IRPH). The starting point is an exploration of the general contracting conditions, addressing their definition, incorporation and nullity regime, as well as the transparency and inclusion controls established by jurisprudence. Subsequently, the characterization of abusive clauses, their effects and their regulatory and jurisprudential evolution are delved into. In this context, the IRPH study is framed as a possible abusive clause in mortgage loan contracts, analyzing its approval, purpose, problems and the treatment it has received by the Supreme Court and the Court of Justice of the European Union. Through a comparative study of rulings and regulatory evolution, the impact of the lack of transparency in its application and the legal consequences derived from its use are evaluated.

Palabras clave: Abusividad, control de transparencia, buena fe, Ley de Condiciones Generales de la Contratación (LCGC), Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH).

ÍNDICE

1. RESUMEN	2
ABSTRACT	2
2. CONDICIONES GENERALES EN LA CONTRATACIÓN	4
2.1. Definición de las Condiciones Generales de la Contratación	5
2.2. No Incorporación y Nulidad de Condiciones Generales de la Contratación	9
2.3. Controles de las Condiciones Generales de la Contratación	12
2.4. Consecuencias de la Falta Transparencia Material definidas por la jurisprudencia	15
3. CLÁUSULAS ABUSIVAS	18
3.1. Definición y Razón de ser de las Cláusulas Abusivas. Ejemplos de Cláusulas Abusivas	18
3.2. Análisis de la Evolución de las Cláusulas Abusivas	20
4. EL IRPH COMO CLÁUSULA ABUSIVA	22
4.1. Definición y finalidad del IRPH	22
4.2. Evolución jurisprudencial del Tribunal Supremo y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre el IRPH	23
4.3. Problemáticas del IRPH	35
5. VALORACIÓN FINAL Y CRÍTICA	38
6. BIBLIOGRAFÍA Y WEBGRAFÍA	40
7. SENTENCIAS	45
8. REGULACIONES	48

2. CONDICIONES GENERALES EN LA CONTRATACIÓN

La regulación esencial de las condiciones generales de contratación se encuentra recogida en la Ley 7/1998 de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación. Ésta recoge desde el ámbito objetivo, subjetivo y territorial de éstas, hasta aspectos como la predisposiciones de las partes, la falta de negociación de las partes, el control de la validez de estas cláusulas y el alcance de su aplicación.

No obstante, esta ley deriva de la transposición de la Directiva 93/13/CEE, y tiene como objetivo reforzar la protección de los consumidores en la celebración de contratos. Así mismo complementa la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, regulación posterior de carácter general que también regula en España la utilización de condiciones generales.

“Con anterioridad a la promulgación de la Ley de Contrato de Seguro de 1980 (LCS) y de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios de 1984 (LGDCU), no existía en el Derecho español ninguna regulación específica del fenómeno de la estandarización negocial, pese a que desde principios del siglo XX ya se había detectado la utilización de condiciones generales en el tráfico y éstas habían comenzado a ser objeto de atención por parte de los juristas, que utilizaban distintas expresiones para identificarlas tales como, entre otras, las de contratos de adhesión, contratos tipo, o contratos en masa”¹

En consonancia con el análisis realizado por Ignacio Arroyo Martínez y Jorge Miquel Rodríguez, en su libro “Comentarios a la ley sobre condiciones generales de la contratación”, el legislador ha dictado una Ley sobre Condiciones Generales con el objetivo de adaptar la Directiva y, más específicamente, el contenido respecto a las cláusulas abusivas recogido en esta en el ámbito de los contratos de consumidores. No obstante, esta adaptación es oblicua, pues los aspectos materiales ya se encuentran incorporados en la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios.²

¹ Vela Pedro-José. (2018) *Condiciones generales de la contratación y consumidores: una visión jurisprudencia*. Universidad de Jaén, Revista de Estudios Jurídicos (p. 5, párrafo 1).

² Arroyo, Ignacio y Rodríguez, Jorge Miquel (2006). *Comentarios a la ley sobre condiciones generales de la contratación*, Global Economist and Jurist:

“La adaptación o incorporación de los aspectos materiales esenciales se hace de forma tangencial u oblicua: no están en la nueva LCG sino en otra ya vigente, la LCU. Por otra parte, en vez de unificar ambas leyes en una sola, mantiene formalmente la vigencia de la LCU pero modificándola profundamente, además con una técnica poco correcta: una Disposición Adicional extravagante por excesiva.” <https://www.casosreales.es/BDI/doctrina/biblioteca/download.php?id=1335818>

2.1. Definición de las Condiciones Generales de la Contratación

Las condiciones generales de la contratación se definen como cláusulas predispuestas que se pueden encontrar incorporadas en una pluralidad de contratos. Estas cláusulas no son negociadas individualmente, sino redactadas por una de las partes (el predisponente) para ser aceptadas por la otra parte (el adherente). Esta definición dada por el legislador se ha construido en base a las orientaciones jurisprudenciales, aportaciones doctrinales y criterios por el derecho comparado.³

Reciben pues esta denominación por influencia de la doctrina alemana, no son verdaderas condiciones en el sentido técnico-jurídico de la palabra (hecho futuro y objetivamente incierto del que depende la eficacia del negocio jurídico), sino que son cláusulas que se incluyen en un contrato.

Federico de Castro y Bravo, definió este concepto como el conjunto de reglas que un particular (empresario, grupo o rama de industriales o comerciantes) ha establecido para fijar el contenido (derechos y obligaciones) de los contratos que sobre un determinado tipo de prestaciones (es decir, el objeto del contrato) se propone celebrar.⁴

2.1.1 Ámbito Objetivo y Subjetivo: Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación.

En este apartado se realiza una disección de las características de las condiciones generales de la contratación, analizando las propiedades objetivas y subjetivas de estas.

Ámbito objetivo: Este se encuentra definido en el artículo 1 de la ley sobre condiciones generales de la contratación, y en él se establece los requisitos que deben reunir las condiciones generales para la aplicación de la normativa, delimitando la tipificación legal del supuesto de hecho.

Jesús Alfaro Águila-Real, en su libro *“Cláusulas abusivas, cláusulas predispuestas y condiciones generales”* destaca las tres notas que conforman el ámbito objetivo:

“Cláusulas contractuales, no condiciones, que integran el contenido del contrato; cláusulas predispuestas, redactadas previamente al momento de la perfección del contrato; cláusulas impuestas, que se ofertan por una parte a la otra, sin negociación individual y sin que ésta

³ Bercovitz, Rodrigo y Pilar, Olalla (2000) *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, Aranzadi Instituciones (p. 23).

⁴ de Castro y Bravo, Federico (2016) *Las condiciones generales de los contratos y la eficacia de las leyes*. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2048969.pdf>

*pueda eliminarlas o modificarlas si quiere aceptar el contrato. A éstas hay que añadir que se incluyen en una generalidad de contratos relativas a los mismos bienes y servicios, lo que los distingue de aquellas cláusulas no negociadas, pero sí predispuestas e impuestas, pero que no son condiciones generales.”*⁵

La predisposición, la no negociación o imposición, y generalidad en los distintos contratos son los elementos esenciales de las cláusulas generales en el ámbito objetivo.

- **Predisposición por una parte:** Las cláusulas son elaboradas previamente por una de las partes contratantes (por lo general, empresas o profesionales que ofrecen bienes o servicios). Cabe diferenciar la autoría material de la redacción de la cláusula, es decir, la actividad material de escribir, de la verdadera titularidad de las cláusulas.

Esta diferenciación da a entender que, aunque un profesional no redacte las cláusulas, siempre que las asuma y las tenga dispuestas o preparadas para su contratación será el verdadero titular de estas.⁶

- **No negociación individual:** Estas cláusulas no son objeto de negociación particular, sino que se presentan de manera uniforme para su aceptación por la otra parte. Para dar validez a una cláusula, no solo es necesaria su propuesta a la parte contratante sino también que haya sido impuesta.

*“La imposición se refiere a un contrato determinado con un profesional determinado, y existe en la medida en que sin la inclusión de la cláusula en cuestión no cabe perfeccionar ese contrato. No importa que el mismo sea imprescindible, conveniente o más o menos deseable para el adherente.”*⁷

- **Aplicación generalizada:** Están destinadas a regular múltiples contratos de la misma naturaleza, no uno específico o aislado. Esta generalización despliega efectos aún ser contratos de la misma clase o tipo, perteneciendo a diversas clases y aunque vincule a un cliente o a varios. La Directiva 93/13/CEE desarrolla el concepto de cláusulas predispuestas, sin entrar a distinguir entre generales y particulares. Esta dualidad no genera ningún problema a efectos prácticos pues las

⁵ Alfaro, Jesús (1991) *Cláusulas abusivas, cláusulas predispuestas y condiciones generales*. Universidad de La Rioja. <https://publicaciones.unirioja.es/ojs/index.php/ajr/article/view/727/652>

⁶ Bercovitz, Rodrigo y Pilar, Olalla (2000) *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, Aranzadi Instituciones (p 25, párrafo 2).

⁷ Bercovitz, Rodrigo y Pilar, Olalla (2000) *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, Aranzadi Instituciones (p 27, párrafo 1).

cláusulas predispuestas particulares carecen de relevancia en el tráfico entre profesionales como consumidores.⁸

- **Transparencia e información:** La ley establece que las condiciones generales deben ser claras, comprensibles y accesibles para el adherente antes de la firma del contrato.
- **Protección al adherente:** Con el objetivo de evitar abusos, la ley regula la incorporación de estas condiciones al contrato y declara nulas las cláusulas que resulten abusivas o contrarias a los derechos de los consumidores.

El ámbito objetivo abarca un doble régimen según si el sujeto adherente es consumidor o no. En caso de serlo, el ámbito objetivo es más amplio puesto que los mencionados preceptos de su Ley especial se aplican no sólo a las condiciones generales en sentido estricto, sino también a toda cláusula contractual que, aunque no sea general, sea predispuesta y, además, tenga la consideración legal de abusiva.⁹

Ámbito subjetivo: Los antecedentes legislativos respecto al ámbito subjetivo de la ley 7/1988 sobre Condiciones Generales de la Contratación se encuentran recogidas en el artículo 1 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, disposición que se encuentra derogada.¹⁰

Por un lado, esta regulación establecía lo siguiente:

“Se definen como consumidores o usuarios aquellas personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, productos, servicios, actividades o funciones, cualquiera que sea la naturaleza pública o privada, individual o colectiva de quienes los producen, facilitan, suministran o expiden.”¹¹

Por otro lado, según el artículo 2 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación (en adelante LCGC), los sujetos vinculados por un contrato se denominan predisponente, siendo este el profesional que establece las cláusulas unilaterales del

⁸ Bercovitz, Rodrigo y Pilar, Olalla (2000) *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, Aranzadi Instituciones (Pg 31).

⁹ Vela Pedro-José. (2018) *Condiciones generales de la contratación y consumidores: una visión jurisprudencia*. Universidad de Jaén, *Revista de Estudios Jurídicos*. <https://revistaselectronicas.ujaen.es/index.php/rej/article/view/4497/3690>

¹⁰ Bercovitz, Rodrigo y Pilar, Olalla (2000) *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, Aranzadi Instituciones (p 38).

¹¹ Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

contrato, y adherente, siendo este una persona física o jurídica que muestra su conformidad con la relación jurídica.

Esta definición se limita a establecer de manera estricta la regulación legal sin atender a los límites subjetivos o el ámbito subjetivo que podemos encontrar regulado en la Ley general de consumidores y usuarios actual, sobre la regulación de cláusulas abusivas.¹²

2.1.2. Requisitos Generales de Incorporación de las Condiciones Generales de Contratación

De conformidad con el artículo 5 de la LCGC, para la correcta celebración del contrato deberá haber consentimiento por ambas partes y el contrato deberá contener todas las condiciones generales que vinculan a las partes, facilitando el predisponente una copia del contrato al adherente. Además, este podrá solicitar al notario que no las transcriba en las escrituras que otorgue, dejando constancia solo en la matriz en forma de anexo. En los contratos que no se formalizan por escrito es esencial que el predisponente haga conocer al adherente del contenido del contrato, ya sea mediante un documento físico que acompaña su celebración o de cualquier otra forma que lo garantice.¹³

Por un lado, estos requisitos descritos son los presupuestos objetivos para que las condiciones del predisponente lleguen a ser materia contractual. Ante el incumplimiento de estos presupuestos se prevé una sanción recogida en el artículo 7 a) que se analizará en un apartado posterior del trabajo.

Por otro lado, las cláusulas deben cumplir con los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez establecidos por la legislación española, siendo nulas aquellas que no cumplan con estos requisitos. La sanción por incumplimiento de estos requisitos se encuentra recogida en el artículo 7 b) con ciertas matizaciones que se desarrollarán en un apartado posterior en el trabajo.¹⁴

¹² Aguilera, Marien, Menéndez, Aurelio, Díez-Picazo Luis y Alfaro Jesús (2002) *Comentarios a la ley sobre condiciones generales de la contratación* (p. 142)

¹³ Arroyo, Ignacio y Rodríguez, Jorge Miquel (2006). *Comentarios a la ley sobre condiciones generales de la contratación*.

<https://www.casosreales.es/BDI/doctrina/biblioteca/download.php?id=1335818>

¹⁴ Aguilera, Marien, Menéndez, Aurelio, Díez-Picazo, Luis y Alfaro, Jesús (2002) *Comentarios a la ley sobre condiciones generales de la contratación*, Edición Civitas (p. 141 y 142)

Respecto a La Directiva 93/13/CEE sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, si bien en esta se menciona la transparencia y la posibilidad de conocimiento en su considerando 20, estableciendo que los contratos deben redactarse en términos claros y comprensibles y el consumidor debe contar con la posibilidad real de tener conocimiento de todas las cláusulas, carece de un apartado en el que se describa la incorporación de las condiciones generales de la contratación.¹⁵

2.2. No Incorporación y Nulidad de Condiciones Generales de la Contratación

2.2.1. No Incorporación¹⁶

La no incorporación y sus efectos, la nulidad y el régimen aplicable de cláusulas queda regulada respectivamente por el artículo 7, 8, 9 y 10 de la LCGC. Se excluyen del contrato las cláusulas de contratación cuando estas sean desconocidas por el adherente o el predisponente no haya informado de ellas, cumpliendo los requisitos de información del artículo 5.

Por un lado, este artículo incluye la no incorporación por falta de consentimiento formal, pues ello impide que las condiciones generales, acaso propuestas y conocidas pero sin observar los criterios establecidos en el artículo 5.1.3, puedan vincular al adherente. Esto no supone la nulidad de las condiciones, sino su inoponibilidad al adherente, sin perjuicio de que éste pueda invocar su aplicación.

Por otro lado, también se incluye la no incorporación por falta de requisitos que garanticen el conocimiento efectivo de las condiciones generales, pudiendo recurrir a la idea de falta de consentimiento.

La regulación de la no incorporación en este artículo supone doble regulación respecto a las reglas de incorporación. Existen puntos de vista doctrinales de autores mencionados anteriormente, como los de Ignacio Arroyo Martínez y Jorge Miquel Rodríguez, que encuentran irrelevante la reiteración en la regulación de esta cuestión:

“La reiteración de las reglas de incorporación no era necesaria, sobre todo si se tiene en cuenta el carácter imperativo de la propia Ley (art. 3). ¿Para qué enumerar los requisitos en el artículo 5 y, poco más tarde, describir qué cláusulas no se incorporan (art. 7)? ¿Es que la

¹⁵ Bercovitz, Rodrigo y Pilar, Olalla (2000) *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, Aranzadi Instituciones (p. 140).

¹⁶ Bercovitz, Rodrigo y Pilar, Olalla (2000) *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, Aranzadi Instituciones (p. 236).

*reiteración garantizará la «localización» de cláusulas no incorporables? Nótese que, en los primeros Anteproyectos de Ley de Condiciones Generales no se efectuaba esta diferenciación.”*¹⁷

Además, la doctrina difiere respecto a la funcionalidad de los requisitos de incorporación, y se encuentra dividida en dos tesis. Autores como Alberto Bercovitz Rodríguez-Cano, consideran que mediante el cumplimiento de estos requisitos se asegura el consentimiento contractual,¹⁸ mientras que otros autores como Jesús Alfaro Águila-Real en su libro *“Las condiciones generales de la contratación estudio de las disposiciones generales”*¹⁹ consideran que solo realiza una función de garantía hacia el adherente de unos medios para poder ejecutar el contrato debidamente.

Tras exponer ambos puntos de vista, y en consonancia con el punto de vista desarrollado por Jose María Miquel González en su libro *“Reflexiones sobre las Condiciones Generales”*²⁰, los requisitos de incorporación, tal y como se enumeran, no se refieren directamente al consentimiento pues afectan a las posibilidades de conocimiento de las cláusulas en su aspecto formal, en la medida en que no se cuestiona nada acerca del contenido concreto de la regla contractual. No obstante, indirectamente el consentimiento del adherente queda contemplado.

2.2.2. Nulidad

El artículo 8 establece que se considerarán nulas las condiciones generales que sean contrarias a las normas imperativas o prohibitivas, causando un perjuicio al propio adherente, a menos que se prevea un efecto distinto para el caso de contravención. Además, deberán tener la condición de cláusulas abusivas si el contrato se ha celebrado con un consumidor. También se prevé un listado de cláusulas abusivas referenciado en el artículo 10 bis y disposición adicional primera de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

¹⁷ Arroyo, Ignacio y Rodríguez, Jorge Miquel (2006). *Comentarios a la ley sobre condiciones generales de la contratación*, Global Economist.

<https://www.casosreales.es/BDI/doctrina/biblioteca/download.php?id=1335818>

¹⁸ Bercovitz, Alberto y Bercovitz, Rodrigo (1987) *Estudios jurídicos sobre protección de los consumidores*, Editorial TECNOS-

¹⁹ Alfaro, Jesús (1990) *Las condiciones generales de la contratación estudio de las disposiciones generales*, (p. 192 ss).

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=65923>

²⁰ Miquel, Jose María (1996) *Reflexiones sobre las condiciones generales*. (p. 4950). Editorial Civitas.

Según puntos de vista doctrinales como los de Rodrigo Bercovitz²¹ y de María del Carmen Gete-Alonso y Calera²², aunque este artículo tiene por objetivo llevar a cabo un control del contenido de las condiciones de contratación, determinando cuales son los criterios para distinguir las condiciones generales no abusivas y aquellas que sí lo son, carece de herramientas de control. Se limita a repetir el límite de las normas imperativas y prohibitivas frente a las condiciones generales.

Finalmente, es importante recalcar que la contravención mencionada en el propio art 8.1 de la LCGC por la que no se sanciona al predisponente, tiene efectos cuando las condiciones generales definidas en el artículo 10 bis y disposición adicional primera de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, no perjudiquen al adherente. Dicho de otro modo, la imperatividad de la ley tiene como finalidad proteger al adherente frente a las condiciones generales de la contratación, siendo esta imperatividad unilateral y, como consecuencia, impidiendo su contravención en perjuicio del adherente, pero no impidiendo pactos que establezcan un régimen más favorable para el adherente, en perjuicio del predisponente.²³

2.3. Controles de las Condiciones Generales de la Contratación

Los controles de condiciones generales de contratación quedan recogidos en la Directiva 93/13/CEE. Esta norma tiene por objeto unificar y homogeneizar los criterios de actuación de los Estados Miembros de la Unión Europea ante la existencia de cláusulas abusivas en contratos entre profesionales y consumidores. Concretamente, esta regulación busca proteger al consumidor, hallándose este en una situación de inferioridad respecto a la de la parte contratante.

²¹ Bercovitz, Rodrigo y Pilar, Olalla (2000) *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, Aranzadi Instituciones (p. 262).

²² Arroyo, Ignacio y Rodríguez, Jorge Miquel (2006). *Comentarios a la ley sobre condiciones generales de la contratación*, Global Economist.

<https://www.casosreales.es/BDI/doctrina/biblioteca/descargar.php?id=1335818>

“Resulta, por completo, innecesaria, ya que nada agrega a la regla, también general, que previene la nulidad de los actos jurídicos realizados en contravención a normas imperativas y prohibitivas (art. 6.3 CC) (COCA PAYERAS, «Aproximación», p. 59). Toda cláusula cuyo contenido vulnere dichas normas jurídicas es susceptible de ser declarada nula aunque la ley que las regule no lo diga, porque se trata del régimen general que se aplica a los actos contrarios a derecho. No se justifica, por lo tanto, su mención, salvo que se haya querido ser, de manera consciente, reiterativo (este recordatorio expreso, se sigue, de la lectura del informe del Consejo de Estado en el que se aludía a este extremo).”

²³ Bercovitz, Rodrigo y Pilar, Olalla (2000) *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, Aranzadi Instituciones (p. 262).

Esta Directiva actúa como precedente para el desarrollo de regulaciones más estrictas y concretas en el ordenamiento jurídico español. No tiene un carácter universal y único.

La STCJUE 3 de junio de 2010: «Considerando no obstante que en el estado actual de las legislaciones nacionales sólo se puede plantear una armonización parcial; que, en particular, las cláusulas de la presente Directiva se refieren únicamente a las cláusulas contractuales que no hayan sido objeto de negociación individual; que es importante dejar a los Estados miembros la posibilidad, dentro del respeto del Tratado [CEE], de garantizar una protección más elevada al consumidor mediante disposiciones más estrictas que las de la [...] Directiva»;²⁴

Los contratos vinculados por la presente directiva son de transmisión de bienes. No obstante, solo quedan vinculadas al control de abusividad aquellas cláusulas que reflejan disposiciones legales o reglamentarias imperativas, así como las disposiciones o los principios de los convenios internacionales, en especial en el ámbito de los transportes, donde los Estados miembros o la Comunidad son parte, no estarán sometidos a las disposiciones de la directiva.

La presente Directiva define como cláusulas abusivas aquellas que, habiéndose negociado individualmente, hayan causado un desequilibrio al consumidor entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato. Además, una posterior reforma de corrección de errores añadió la mala fe como requisito adicional para la consideración de una cláusula como abusiva.

Se anexa al texto de la Directiva 93/13/CEE, una lista de cláusulas que pueden ser abusivas, no siendo dicha lista exhaustiva, sino meramente indicativa. (artículo 3.3 de la Directiva 93/13/CEE)

2.3.1. Control de Inclusión o Transparencia Formal

Este control ya ha sido anteriormente descrito por el artículo 5 de la LCGC y consiste en el cumplimiento de las exigencias de forma de las condiciones generales y las cláusulas por parte del predisponente, incorporándose de manera correcta en el contrato.²⁵ Así mismo, el predisponente debe cerciorarse que el adherente sea conocedor de ellas. Por ello, el control de transparencia tiene una denotación formal, distinguiéndose del material o

²⁴ Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Sala primera. A. Tizzano. 3 de junio de 2010. ECLI:EU:C:2010:309

²⁵ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil. M.P Rafael Gimeno-Bayon Cobos. 9 de mayo de 2013. ECLI:ES:TS:2013:1916

sustantivo, que sí conlleva un conocimiento efectivo de las cláusulas por el adherente en los términos que expondremos más adelante.

Luis Humberto Clavería Gosálbez, describe en su libro “Condiciones Generales y Cláusulas, Contractuales Impuestas” el control de inclusión de la siguiente forma:

*“Conjunto de medidas impuestas por la ley, encaminadas a posibilitar y facilitar el conocimiento, por el adherente, de la existencia, el contenido y el alcance de las cláusulas”*²⁶

Javier Pagador López, desarrolla la función del control de inclusión, determinando que es el pilar para el entendimiento del contenido material del contrato por parte del adherente.

*“Sirve para preservar el último reducto de contractualidad respecto de las condiciones generales, garantizando que en el momento de la celebración del contrato el adherente, al menos, conozca de forma efectiva su existencia y pueda conocer su contenido de regulación material, bien entendido que ello, sin embargo, no convierte a la declaración negocial de adhesión o aceptación de las condiciones generales en un genuino consentimiento negocial”.*²⁷

Finalmente, cabe mencionar la importancia que tiene este control formal respecto a las cláusulas, pues como bien dice Francisco Pertíñez Vilchez, juega un papel esencial en el equilibrio de derechos entre el consumidor y el predisponente, reforzando conceptos como son los de “consentimiento pleno”.

*“La eficacia de estos requisitos formales en el atajo del desequilibrio propio de la contratación predispuesta en los contratos con consumidores es bastante relativa. Su única virtualidad es la de permitir que el consumidor sepa que el contrato estará disciplinado por cláusulas predispuestas unilateralmente por el empresario, y la de atribuirle una mera posibilidad de conocimiento del contenido de las mismas, mediante su puesta a disposición con carácter previo a la celebración del contrato (...). En modo alguno el cumplimiento de estos requisitos garantiza el consentimiento pleno del consumidor del contenido de las cláusulas predispuestas unilateralmente por el empresario”.*²⁸

2.3.2. Control de Transparencia Material

²⁶ Luis Humberto Clavería Gosálbez (2008), *Condiciones generales y cláusulas contractuales impuestas* (p. 36).

²⁷ Pérez de Madrid, Valerio (2012). *La protección del consumidor en la contratación bancaria*, en AA.VV. (p. 1349 y 1350).
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3967544>

²⁸ Pertíñez, Francisco (2002). *El deber de transparencia en la redacción de las cláusulas contractuales predispuestas a la luz de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea [Comentario a la sentencia del Tribunal de Justicia (Sala 5.ª) de 10 de mayo de 2001]* (p. 697), editorial La Ley.

Este control se encuentra regulado de manera indirecta en los artículos 8 de la LCGC y 82 del TRLGDCU, ha tenido un mayor desarrollo a través de las diversas fuentes jurisprudenciales²⁹ y busca asegurar el consentimiento válido, a través del conocimiento efectivo por parte del adherente del objeto principal por el que se celebra el contrato.

En la resolución de la Sentencia del 9 de mayo de 2013 el Tribunal Supremo define el control de transparencia material de la siguiente forma:

*“Parámetro abstracto de validez de la cláusula predispuesta que cuando se proyecta sobre los elementos esenciales del contrato tiene por objeto que el adherente conozca o pueda conocer con sencillez tanto la ‘carga económica’ que realmente supone para él el contrato celebrado, esto es, la onerosidad o sacrificio patrimonial realizado a cambio de la prestación económica que se quiere obtener, como la carga jurídica del mismo, es decir, la definición clara de su posición jurídica tanto en los presupuestos o elementos típicos que configuran el contrato celebrado, como en la asignación o distribución de los riesgos de la ejecución o desarrollo del mismo”.*³⁰

En otras palabras, el control de transparencia material asegura el conocimiento por parte del cliente de la carga económica que el contrato supone para él así como la prestación recibida. También busca proteger la elección del consumidor respecto a todo aquello que se confía al mercado y la competencia.

Ambos controles son de aplicación pues, como establece el tribunal en la Sentencia 1ª, de 25 de marzo de 2015³¹, las cláusulas relativas al objeto principal del contrato deben someterse a un doble control de transparencia. Recordar que ambos controles desempeñan una función distinta, siendo el primero un control basado en la transparencia documental o gramatical, y siendo el segundo un control que requiere que la información suministrada permita al consumidor percibir que se trata de una cláusula que define el objeto principal del contrato, que incide o puede incidir en el contenido de su obligación de pago y tener un conocimiento real y razonablemente completo de cómo juega o puede jugar en la economía del contrato.

²⁹ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala primera de lo Civil. M.P Francisco Javier Orduña Moreno. 8 de septiembre de 2014. ECLI: ES:TS:2014:3903

³⁰ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil. M.P Rafael Gimeno-Bayon Cobos. 9 de mayo de 2013. ECLI:ES:TS:2013:1916

³¹ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala primera de lo Civil. M.P Eduardo Baena Ruiz. 25 de marzo de 2015. ECLI:ES:TS:2015:1280

Por ello no se podrán utilizar aquellas cláusulas que, si bien han cumplido los requisitos del control de transparencia formal, impliquen subrepticamente una alteración del objeto del contrato o del equilibrio económico sobre el precio y la prestación, que pueda pasar inadvertida al adherente medio.

2.4. Consecuencias de la Falta Transparencia Material definidas por la jurisprudencia

Esta cuestión ha sido planteada tanto por el Tribunal Supremo como por el Tribunal de Justicia de la UE, llegando a conclusiones similares sobre que la falta de transparencia material relativa al objeto principal del contrato o a la equivalencia entre precio y prestación, da lugar al análisis de la abusividad de las cláusulas.³²

Por un lado, el Tribunal Supremo inicialmente consideró que la falta de transparencia material del objeto principal del contrato conlleva directamente la declaración de abusividad de este y, en consecuencia, su declaración de nulidad. Las sentencias de 25 de marzo de 2015, la sentencia de 29 de abril de 2015³³ o la sentencia de 23 de diciembre de 2015 así lo reflejan.

Sentencia de 23 de diciembre de 2015:

*“la falta de transparencia trae consigo un desequilibrio sustancial en perjuicio del consumidor, consistente en la privación de la posibilidad de comparar entre las diferentes ofertas existentes en el mercado”.*³⁴

No obstante, este criterio ha quedado desfasado pues el Tribunal Supremo ha adaptado el mismo criterio que el del TJUE. El Tribunal de Justicia, en base a lo dispuesto en el art. 4.2 de la Directiva 93/13/CEE, concibe el control de transparencia material como un paso previo al control de contenido o abusividad³⁵. No es hasta la STC 9 de mayo de 2013 sobre las cláusulas suelo que se configura jurisprudencialmente un control de transparencia material en el derecho español, dando pie a posteriores sentencias que lo

³² Asúa González, Clara, (2019) *La falta de transparencia de las cláusulas no negociadas individualmente en la contratación con consumidores en el Derecho español*. (p. 54 y ss). <https://anuarioderechoprivado.uniandes.edu.co/images/pdfs/02-Asua.pdf>

³³ Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 2015; Sentencia del Tribunal Supremo, Sala primera de lo Civil. M.P Eduardo Baena Ruiz. 25 de marzo de 2015, STS de 29 de abril de 2015 y STS de 3 de junio de 2016

³⁴ Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015, ECLI:ES:TS:2015:5618

³⁵ Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014 caso Kásler vs OTP Jelzálogbank ZRT, ECLI:EU:C:2014:282

reforzaron como la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de septiembre de 2014, la STC de 9 de marzo de 2017 y la STC de 11 de octubre de 2019.³⁶

La STC de 12 de noviembre de 2020 guarda relación con el criterio del TJUE sobre la valoración del control de transparencia material y trata la abusividad del préstamo hipotecario con un tipo de interés variable referenciado al índice IRPH, una cuestión que será objeto de análisis posteriormente en este trabajo.

En conclusión, el criterio unificado de la jurisprudencia tanto del TS como del TJUE es el siguiente: La falta de transparencia material de una cláusula conlleva la reactivación del control de contenido o abusividad entrando a valorar y controlar la conformidad o no con la buena fe de la regulación material que en ella se contiene. De esta manera se valora tanto el desequilibrio causado por una cláusula como el trato justo, equitativo y legítimo entre el profesional y el consumidor.³⁷

³⁶ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil. M.P Rafael Gimeno-Bayon Cobos. 9 de mayo de 2013, Sentencia del Tribunal Supremo, Sala primera de lo Civil. M.P Francisco Javier Orduña Moreno. 8 de septiembre de 2014, STS de 9 de marzo de 2017, STS de 11 de octubre de 2019

³⁷ Miranda, Luis María (2022) *Revista de Derecho del Sistema Financiero 4: Consequences from the lack of material transparency of non-individually negotiated clauses: regarding some experiences in the financial sector*. Revista de Derecho del Sistema Financiero.
<https://rdsfin.com/wp-content/uploads/2022/11/RDSF-num.-4-2-2022-111-155.pdf>

Álvarez Lata, Natalia y Peña López, Fernando. (2021). *Mecanismos de protección del consumidor de productos y servicios financieros*. (p. 84 y ss). Edición Thomson Reuters Aranzadi.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=833045>

3. CLÁUSULAS ABUSIVAS

3.1. Definición y Razón de ser de las Cláusulas Abusivas. Ejemplos de Cláusulas Abusivas

Una cláusula abusiva es una estipulación incluida en un contrato que ha sido impuesta por una de las partes y que, de ser cumplida, afecta negativamente a los derechos de los clientes o consumidores, viciando el consentimiento dado por estos y generando un grave desequilibrio entre los derechos y obligaciones de cada uno de los firmantes. Se establecen a favor de empresarios o de prestadores de servicios por decisión unánime y causando un grave desequilibrio en la relación.³⁸

Como se ha podido observar a lo largo de este trabajo, el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (TRLGDCU), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, la Directiva 93/13/CEE del Consejo de la Unión Europea, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores y la jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), que han desarrollado criterios sobre su interpretación y nulidad, son las principales herramientas mediante las que se ha desarrollado y regulado el concepto de cláusulas abusivas en el derecho español.

El control de transparencia y las cláusulas abusivas es una materia que genera controversia, y que no se puede regular mediante “*numerus clausus*”, es decir, artículos que reflejen todos y cada uno de los casos en los que se produce un desequilibrio y un incumplimiento del control de transparencia.

No obstante, esto no resta para que el Tribunal Supremo y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea se pronuncien sobre los contratos celebrados con frecuencia y que recogen cláusulas declaradas como abusivas. A continuación se exponen algunos ejemplos de estas:

- **Cláusulas de gastos hipotecarios:** Estas cláusulas obligaban al prestatario a asumir la totalidad de los gastos derivados de la formalización de la hipoteca, como notaría, registro y gestoría.

El Tribunal Supremo, en la sentencia de 22 de enero de 2025 (STS 217/2025), declaró la nulidad de dichas cláusulas por considerarlas abusivas y estableció que la

³⁸ Sentencia del Tribunal Supremo. Sala primera de lo Civil. M.P. D. Jesus Corbal Fernandez. 25 de noviembre de 2011, ECLI:ES:TS:2011:7981

acción de restitución de los gastos indebidamente abonados no estaba prescrita, comenzando el plazo de prescripción desde la firmeza de la sentencia que declara la nulidad de la cláusula.³⁹

- **Cláusulas suelo en préstamos hipotecarios:** Estas cláusulas establecen un límite mínimo al tipo de interés aplicable, impidiendo que el consumidor se beneficie de las bajadas del índice de referencia.

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), en la sentencia de 21 de diciembre de 2016, determinó que dichas cláusulas eran abusivas y que los consumidores tenían derecho a la restitución total de las cantidades pagadas en exceso, sin limitación temporal.⁴⁰

- **Cláusulas multdivisa en préstamos hipotecarios:** En estos casos, el préstamo se referencia a una moneda extranjera, generalmente yenes o francos suizos, lo que puede generar un incremento significativo de la deuda debido a las fluctuaciones cambiarias.

El Tribunal Supremo, en la sentencia de 15 de noviembre de 2017, declaró la nulidad de estas cláusulas por falta de transparencia y por el riesgo desproporcionado que implican para el consumidor.⁴¹

- **Comisión de apertura en préstamos hipotecarios:** Algunas entidades financieras incluían una comisión de apertura que, en ocasiones, no correspondía a servicios efectivamente prestados.

El TJUE, en su sentencia de 16 de marzo de 2023, analizó la validez de estas cláusulas y estableció que, si no se justificaba adecuadamente el servicio prestado, podrían considerarse abusivas.⁴²

- **Cláusulas de seguro de impago en contratos de arrendamiento:** En ciertos contratos de alquiler, se imponía al inquilino la obligación de asumir el coste de un

³⁹ Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de enero de 2025 ECLI:ES:TS:2025:217

⁴⁰ Sentencia Tribunal de Justicia de la Unión Europea 21 de diciembre de 2016 (asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 y C-308/15)

⁴¹ Carlos Ballugera Gómez, Registrador de la propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles. *Comentario de la sentencia del tribunal supremo de 15 de noviembre de 2017 (608/2017) Nulidad parcial por falta de transparencia de la hipoteca multdivisa*. BOE.
https://www.boe.es/biblioteca_juridica/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2017-10

⁴² Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Cuarta) de 16 de marzo de 2023, ECLI:EU:C:2023:212

seguro de impago, destinado a proteger al arrendador. El Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Parla (Madrid), en octubre de 2024, declaró nula esta cláusula por considerarla abusiva, ya que beneficiaba exclusivamente al arrendador y alteraba el equilibrio contractual en perjuicio del inquilino.

3.2. Análisis de la Evolución de las Cláusulas Abusivas

Con la transposición de la Directiva 93/13 en el ámbito sustantivo, mediante la modificación de la entonces vigente Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores, se desarrolla un nuevo derecho procesal de consumo, lo que conlleva la creación de un nuevo enfoque del derecho procesal en el ámbito de las cláusulas abusivas.

Esto causa una división doctrinal, dando lugar a argumentos como los de Frederico Adán Domenech y Milagros López Gil, los cuales ante la jurisprudencia del TJUE, afirman que esta transposición ha generado una “deconstrucción” de los principios procedimentales básicos sobre los que se asienta la seguridad jurídica.⁴³

Otros autores posicionados desde la perspectiva civil afirman que, de conformidad con el procedimiento común de nulidad absoluta la declaración de nulidad de las cláusulas abusivas establecida en la Directiva 93/13/CEE, es cuestión de orden público y, en consecuencia, el efecto que debía haber producido en el ámbito procesal es sencillamente una multiplicación de los casos en que el juez debe apreciar de oficio la nulidad.

Jose Manuel Martín Fuster, constata que en otros países de la Unión Europea no se ha producido el fenómeno español de reformas procesales, pues se ha transpuesto la directiva 93/13/CEE teniendo en cuenta los principios de *iura novit curia* y de la nulidad de actos contrarios al orden público.⁴⁴

A través de resoluciones dictaminadas por el Tribunal Supremo y El Tribunal de Justicia de la Unión Europea se desarrollan los conceptos de cláusulas abusivas y se les da una utilidad material a la doctrina previamente mencionada. Si tomamos como ejemplo de cláusula abusiva las cláusulas suelo, que determinan un tipo de interés variable vinculado al EURIBOR, no es hasta la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 que se determina un criterio firme mediante el cual determinar la nulidad de estas.

⁴³ M. López Gil (2022), *El principio tantum apellatum quantum devolutum en la justicia de consumo: una nueva cuestión prejudicial ante el TJUE*, Actualidad Civil. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8459923>

⁴⁴ José Manuel Martín Fuster (2021) *La apreciación de oficio de la nulidad. La protección de los consumidores y otros supuestos prácticos* (p. 49-74), edición Atelier.

En concreto, la validez de estas se encuentra condicionada a si se ha facilitado suficiente información al consumidor para que pueda conocer la carga económica que suponen, como bien se establece en la sentencia mencionada anteriormente.

“Las cláusulas suelo son lícitas siempre que su transparencia permita al consumidor identificar la cláusula como definidora del objeto principal del contrato y conocer el real reparto de riesgos de la variabilidad de los tipos. Es necesario que esté perfectamente informado del comportamiento previsible del índice de referencia cuando menos a corto plazo, de tal forma que cuando el suelo estipulado lo haga previsible, esté informado de que lo estipulado es un préstamo a interés fijo mínimo, en el que las variaciones del tipo de referencia a la baja probablemente no repercutirán o lo harán de forma imperceptible en su beneficio.”⁴⁵

En esta sentencia, el Tribunal Supremo expresa que las cláusulas suelo no son transparentes puesto que además de integrarse de manera conjunta con las cláusulas techo, existe una deficiencia de información clara, no facilitando previsiones de escenarios diversos relacionados con el comportamiento previsible y razonable del tipo de interés en el momento de formalizar el contrato. En conclusión, el Tribunal Supremo falla declarando la nulidad de las cláusulas suelo, condenando a eliminar dichas cláusulas de los contratos en los que se insertan y, a cesar en su utilización y declarando la subsistencia de los meritados contratos.⁴⁶

⁴⁵ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil. M.P Rafael Gimeno-Bayon Cobos. 9 de mayo de 2013.ECLI:ES:TS:2013:1916

⁴⁶ Valero, Ángel, Registrador de la Propiedad y Mercantil (2016). *Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 (1916/2013) Consumidores: Condiciones Generales Abusivas. Cláusula Suelo en los Préstamos Hipotecarios. Efectos de su Nulidad*. BOE. https://www.boe.es/biblioteca_juridica/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2013-9

4. EL IRPH COMO CLÁUSULA ABUSIVA

4.1. Definición y finalidad del IRPH

El IRPH o Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios fue diseñado por el Banco de España como una alternativa al Euríbor, siendo creado en 1994 e implementado en 1995, con el objetivo de ofrecer un índice más estable para calcular los intereses de las hipotecas. Se basaba en el tipo medio de los préstamos hipotecarios concedidos por las entidades bancarias, lo que supuestamente lo hacía menos volátil que el Euríbor.⁴⁷

Se encuentra regulado en la Orden EHA/2899/2011⁴⁸, una orden ministerial que tiene por objeto garantizar el adecuado nivel de protección de los clientes de productos y servicios bancarios de entidades de crédito, mediante la implantación de normas de conducta y medidas de transparencia en la prestación de servicios financieros bancarios. Este orden define al IRPH o índice de referencia de préstamos hipotecarios como un tipo de interés de referencia oficial establecido por el art. 27.1.a) del mismo, siendo uno de los tipos de interés oficiales que publica el Banco de España.⁴⁹

El cálculo del IRPH se realiza en base a la información de bancos y cajas de ahorros remitida al Banco de España mensualmente. Estas instituciones son consideradas entidades contribuidoras supervisadas. Mediante el cálculo de la media aritmética simple de los tipos de interés que superen las 10 operaciones en cada mes remitidos por las entidades se determina el valor del IRPH. La fórmula utilizada para llevar a cabo este cálculo es la siguiente:

$$I_c = \frac{\sum i_b + \sum i_{ca}}{n_b + n_{ca}}$$

Figura 1

Fórmula para el cálculo del índice de referencia de préstamos hipotecarios⁵⁰

⁴⁷ Aumaitre, Ruy, (2024) *Evolución y estado actual de la jurisprudencia sobre algunas cláusulas abusivas en contratos bancarios con consumidores: cláusulas suelo, cláusulas sobre gastos hipotecarios, cláusulas de comisión de apertura y cláusulas referenciadas al IRPH.*

https://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/36257/AumaitrePereiro_Ruy_TFM_2024.pdf?sequence=2&isAllowed=y

⁴⁸ Orden EHA/2899/2011.

⁴⁹ Nazaval Baranda, Raquel (2022) *Evolución del tratamiento jurisprudencial del control de transparencia en contratos de préstamo hipotecario*

<https://revista-aji.com/wp-content/uploads/2022/04/70.-Raquel-Nazabal-1602-1617.pdf>

⁵⁰ Banco de España, Eurosistema (2024). *Tipos de interés de referencia del mercado hipotecario.*

https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/docs/Nota_indices_web_BE.pdf

Siendo:

I_c = La media de los tipos de interés medios ponderados del conjunto de entidades

i_b, i_{ca} = Los tipos de interés medios ponderados de los préstamos de cada banco y caja de ahorros, respectivamente.

n_b, n_{ca} = El número de bancos y cajas de ahorros declarantes.

Todos los contratos en los que se incluía el IRPH se encontraban inicialmente regulados por la Circular número 8/1990, de 7 de septiembre, a Entidades de Crédito, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela. Posteriormente quedaron vinculados a la nueva Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos.

Es a partir de la entrada en vigor de la Ley 14/2013 de Apoyo a los emprendedores y su internacionalización, que los índices IRPH Bancos y Cajas dejaron de publicarse, siendo estos sustituidos por el índice de referencia previsto en la misma escritura de préstamo y, en su defecto, por el IRPH Entidades.⁵¹

4.2. Evolución jurisprudencial del Tribunal Supremo y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre el IRPH

4.2.1. Sentencia del Tribunal Supremo, de fecha 18 de junio de 2012⁵²

En esta resolución el Tribunal Supremo crea el control de transparencia, el cual cobra protagonismo en las sentencias analizadas posteriormente. Por primera vez, se lleva a cabo una interpretación del control de transparencia en materia de impugnación de intereses en contratos hipotecarios.

⁵¹ Pertíñez, Francisco (2020). *El devenir de la cláusula IRPH tras la STJUE 3 marzo 2020: transparencia, carácter abusivo e integración*. Diario La Ley. Wolters Kluwer, 2020. No 9689, Sección Doctrina. Revista La Ley.

https://diariolaley.laleynext.es/Content/DocumentoRelacionado.aspx?params=H4sIAAAAAAEAC2QwY7CMAxEv4ZcVkJtUQV78KXbl0IIKu5u4m0jhQQSp5C_x7tgaWSP9Dz2PVMsAz0ZHJWvdtX8NIX9rVLxwZcrDDGTyhwTVKutrkWNQs0ZXR80tNs_YxcacIRKhWgodkUmDozuRAIqlebwOOBiJ2QbflfxnWmNgX6opDb1pt21aqGYBICLncgzqdlO817EbZ4RRj0fcSKQy_kqTDiRQy07aMla0-35gbrMLEEj-_O_V9pJ75HpBx1583nhBZ7JvmT6AAAAWKE

⁵² Sentencia del Tribunal Supremo. Sala primera de lo Civil. 18 de junio de 2012, ECLI:ES:TS:2012:5966

La fundamentación dada por el Tribunal Supremo, considerando que el control de transparencia es esencial para la comprobación de la abusividad de una cláusula, es la siguiente:

*“la cláusula general de buena fe, como criterio delimitador de la posible abusividad de la cláusula, solamente toma en consideración el ámbito objetivo del desequilibrio resultante sin presuponer ninguna intención o finalidad reprochable.”.*⁵³

Sigue su fundamentación dirimiendo entre los tres argumentos que respaldan la argumentación de la interpretación extensiva del control de transparencia⁵⁴. Así mismo, establece distingue entre los tres controles distintos a aplicar, y define el control de inclusión respecto al de transparencia, dando a entender que su función es informar y dar a conocer la carga económica que conlleva el contrato y la percepción económica que se obtiene a raíz del mismo.

*“Como consecuencia de la gravedad y la extensión del control proyectado, la declaración de abusividad de una cláusula o su no incorporación, inclusive por ser contraria a la moral o al orden público, no determina directamente la nulidad del contrato o su ineficacia total, siempre que no afecte a los elementos esenciales del mismo (artículo 9 y 10 de la ley de condiciones generales de la contratación y 10 Bis de la Ley 26/1984, de 14 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios). (...) Por aplicación teleológica de la Directiva del 93, artículo 4.2, que los elementos esenciales del contrato, si bien excluidos del control de contenido, no obstante, pueden ser objeto de control por la vía de inclusión y de transparencia (artículos 5.5 y 7 de la ley de condiciones generales y 10.1. a) de la ley general de defensa de consumidores y usuarios). (...) El control de inclusión, particularmente referido al criterio de transparencia respecto de los elementos esenciales del contrato, tiene por objeto que el cliente conozca o pueda conocer la carga económica que en conjunto el contrato supone para él y, a su vez, la prestación económica que va a obtener de la otra parte.”.*⁵⁵

4.2.2. Sentencia del Tribunal Supremo, de 9 de mayo de 2013

⁵³ Sentencia del Tribunal Supremo. Sala primera de lo Civil. 18 de junio de 201, ECLI:ES:TS:2012:5966

⁵⁴ Nazaval Baranda, Raquel (2022) *Evolución del tratamiento jurisprudencial del control de transparencia en contratos de préstamo hipotecario*
<https://revista-aji.com/wp-content/uploads/2022/04/70.-Raquel-Nazabal-1602-1617.pdf>

⁵⁵ Sentencia del Tribunal Supremo. Sala primera de lo Civil. 18 de junio de 2012, ECLI:ES:TS:2012:5966

La Sentencia de 9 de mayo de 2013⁵⁶ es esencial en el ámbito de la declaración de abusividad de las cláusulas contractuales, pues establece un punto de inflexión en cuanto a la determinación de la validez y consecuencias de la nulidad de las cláusulas suelo.

En primer lugar, la resolución dictada por el Tribunal Supremo determina la consideración de las cláusulas suelo como elementos esenciales del contrato⁵⁷. Esta categorización más precisa abre la puerta a la aplicación de un mayor grado de control de las propias cláusulas. Este razonamiento coincide con la resolución dictada en primera instancia, en la que se afirma que las cláusulas suelo tratadas en el caso particular deben considerarse condiciones generales integradas en una pluralidad de contratos, elaboradas de forma unilateral y previa por el predisponente, operador bancario.

No obstante, en la resolución dictada en segunda instancia, el Ministerio Fiscal rechaza que las cláusulas suelo y techo tengan naturaleza de condiciones generales de contratación abusivas al ser un elemento esencial del contrato negociado entre prestamista y prestatario. Es decir, al no existir imposición por el empresario, habiendo una aceptación libre y voluntaria, estas no deben tener carácter abusivo por tratarse de cláusulas negociadas, incorporadas siguiendo las previsiones normativas sobre transparencia bancaria y no generadoras de desequilibrio en los derechos y las obligaciones de las partes.

Finalmente, tras la interposición de recurso de apelación 1604/2011, el Tribunal Supremo expone en la Sentencia de 9 de mayo de 2013 las siguientes conclusiones⁵⁸:

La cláusula suelo establece un interés fijo mínimo y se caracteriza por ser una cláusula impuesta al consumidor, no negociada y por definir el objeto principal del contrato.

⁵⁶ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil. M.P Rafael Gimeno-Bayon Cobos. 9 de mayo de 2013. ECLI:ES:TS:2013:1916

⁵⁷ Adan Domènech, F. (2020). *El fin de las cláusulas abusivas hipotecarias en la ley de crédito inmobiliario y en la jurisprudencia del TS y TJUE*. J.M. BOSCH EDITOR.
<https://elibro.net/es/ereader/uab/130496?page=127>

“Una de las funciones de mayor trascendencia de la STS 9 de mayo de 2013, se concretaba en definir si las cláusulas suelo podrían ser consideradas elementos esenciales del contrato o no, pues, en función de su respuesta, diferente sería el grado de control de las mismas, pues conforme al decimonoveno considerando de la Directiva 93/13 a los efectos de la presente Directiva, la apreciación del carácter abusivo no debe referirse a cláusulas que describan el objeto principal del contrato. Sobre este punto, el TS afirma que las cláusulas suelo forman parte inescindible del precio que debe pagar el prestatario. Definen el objeto principal del contrato —STS de 9 de mayo de 2013—”. En consecuencia, las cláusulas suelo configuran el elemento esencial del contrato.”

⁵⁸ Valero, Ángel, Registrador de la Propiedad y Mercantil (2016). *Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 (1916/2013) Consumidores: Condiciones Generales Abusivas. Cláusula Suelo en los Préstamos Hipotecarios. Efectos de su Nulidad*. BOE.
https://www.boe.es/biblioteca_juridica/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2013-9

La prestación del consentimiento de una cláusula “general” pactada entre partes no tiene el mismo valor que la prestación del consentimiento de una cláusula predispuesta. Debe calificarse como impuesta por el empresario cuando el consumidor no puede influir en su supresión o en su contenido, de tal forma que o se adhiere y consiente contratar con dicha cláusula o debe renunciar a contratar.⁵⁹ Otrosí, su imposición no supone la ilicitud directa de esta, siempre y cuando cumpla con los requisitos del control de transparencia.

La obligación de información de la incorporación de cláusulas suelo en el contrato y, en consecuencia, la aplicación de la norma sectorial, no supone la exclusión de la aplicación LCGC.

Finalmente, el tribunal determina la aplicación de un doble control de transparencia. Ambos han sido tratados anteriormente en el apartado de controles de las condiciones generales de la contratación. El primero se denomina como control de inclusión, y para superarlo se requiere del conocimiento y entendimiento por parte del adherente respecto a la cláusula suelo, siendo esta legible y clara. El segundo es el control de transparencia, también mencionado en apartados anteriores. Requiere del conocimiento de tanto la carga económica como la carga jurídica del contrato por parte del adherente.⁶⁰ El Tribunal jurídico describe la carga jurídica como la posición jurídica que ocupa en los presupuestos o elementos típicos del contrato.⁶¹

4.2.3. Sentencia del Tribunal supremo 669/2017, de 14 de diciembre de 2017 ⁶²

En esta sentencia el Tribunal Supremo da un paso adelante en la determinación de la definición de IRPH. No obstante, genera criterios doctrinales dispares acerca de la potestad para la aplicación del control de transparencia por parte de los órganos judiciales.

Respecto a la definición del IRPH el tribunal lo califica como la media simple de los tipos de interés medios ponderados de los préstamos hipotecarios a más de tres años para vivienda libre, iniciados o renovados en el mes correspondiente, calculados por bancos

⁵⁹ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil. M.P Rafael Gimeno-Bayon Cobos. 9 de mayo de 2013. (p. 34 parágrafo 137). ECLI:ES:TS:2013:1916

⁶⁰ Sánchez, Carlos, Letrado del Área Civil del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo. *Comentarios jurisprudenciales: comentario de la sts –sala primera–, de 9 de mayo de 2013, sobre nulidad de «cláusulas suelo*. BOE <https://www.poderjudicial.es/search/pjpublicaciones/PROVISIONALES/2014/01/30/PJ1309607/PJ1309607.pdf>

⁶¹ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil. M.P Rafael Gimeno-Bayon Cobos. 9 de mayo de 2013 (p. 45 parágrafo 210). ECLI:ES:TS:2013:1916

⁶² Sentencia del Tribunal Supremo, Sala primera de lo Civil. M.P D. Pedro José Vela Torres. 14 de diciembre de 2017. ECLI:ES:TS:2017:4308

(IRPH-Bancos), cajas de ahorros (IRPH-Cajas) o ambas junto con sociedades de crédito hipotecario (IRPH-Entidades).⁶³

El Tribunal también se pronuncia sobre el control de transparencia y el efecto que tiene sobre el IRPH Entidades. Sergio Cámara Lapuente, Catedrático de Derecho civil Universidad de La Rioja, lleva a cabo un análisis sobre la propia sentencia y llega a la misma conclusión que el Tribunal Supremo: El IRPH es un índice oficial predefinido y regulado legalmente, que se incorpora de manera unilateral en el contrato mediante condición general de la contratación. Al tratarse de un índice regulado legalmente queda protegido por el artículo 4 de la LCGC, previamente analizado en la parte inicial de este trabajo, al igual que hace el art. 1.2 de la Directiva 93/13, limitando el control de transparencia. Además, en el caso particular tratado en la sentencia, la entidad financiera no predetermina el índice selecciona varios índices oficiales regulados en disposiciones legales. Por ello, en el fundamento de hecho sexto se determina que es la administración pública quien debe establecer un control sobre estos índices.⁶⁴

*Ese control queda fuera del ámbito de conocimiento de los tribunales del orden civil. La administración tiene mecanismos de sanción respecto de aquellas conductas de las entidades financieras que contravengan las normas sobre transparencia bancaria.*⁶⁵

En consonancia con esta conclusión y, como se expone en el fundamento de hecho sexto de la sentencia, se excluye la aplicación de las normativas referidas a consumidores desde el punto de vista de la Directiva 93/13/CEE, así como la legislación nacional protectora de consumidores.

Las conclusiones expuestas en esta sentencia, lejos de unificar criterios, generaron interpretaciones dispares. La doctrina mayoritaria apoyó el criterio expuesto, como se puede

⁶³ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala primera de lo Civil. M.P D. Pedro José Vela Torres. 14 de diciembre de 2017. ECLI:ES:TS:2017:4308

“En concreto, se definieron los índices IRPH (los tres primeros de la relación antes transcrita) como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hubieran sido iniciadas o renovadas en el mes a que se refiriese el índice por los bancos (IRPH-Bancos), las cajas de ahorros (IRPH-Cajas) o el conjunto de bancos, cajas de ahorros y sociedades de crédito hipotecario (IRPH-Entidades).”

⁶⁴Cámara, Sergio, Catedrático de Derecho civil Universidad de La Rioja (2017). *Comentario de la sentencia del tribunal supremo de 14 de diciembre de 2017 (669/2017) irph y sts 14.12.2017: dos colosos con pies de barro. El art. 1.2 de la Directiva 93/13 no blindo en realidad cualquier cláusula que reproduzca “normas”. Transparencia lejos del suelo*, BOE.

https://www.boe.es/biblioteca_juridica/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2017-11

⁶⁵ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala primera de lo Civil. M.P D. Pedro José Vela Torres. 14 de diciembre de 2017. ECLI:ES:TS:2017:4308

observar en el criterio aplicado en las siguientes: Sentencia de la Audiencia Provincial de Santander, Sección 4ª, de 22 de mayo de 2018⁷⁴, de Valencia, Sección 9ª, de 23 de abril de 2018⁷⁵, y de Badajoz, Sección 2ª, de 20 de febrero de 2018⁷⁶.

La doctrina minoritaria, expuesta en sentencias como la Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona, sección 2, de 11 de enero de 2018⁷⁷, afirma y defiende que el control de transparencia a realizar respecto a la falta de comprensión de la variación y modificación de la cláusula por parte del consumidor recae sobre el órgano judicial. Además, el control de inclusión no exime de la realización del control de transparencia en aquellos casos en los que se produzcan modificaciones sustanciales en elementos esenciales del contrato como puede ser el precio adeudado.

En síntesis, la Audiencia Provincial de Girona establece que la determinación del IRPH en el contrato constituye una condición general de contratación por lo que se debe aplicar un control de inclusión y transparencia. Aunque la cláusula supera el control de inclusión por ser entendible y clara, no se supera el control de transparencia pues en ningún momento se refleja el funcionamiento concreto del mecanismo al que se refiere la cláusula. El órgano judicial establece que la exigencia de que una cláusula contractual debe redactarse de manera clara y comprensible se ha de entender también como una obligación de exponer el funcionamiento de la misma de manera transparente.

4.2.4. Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de marzo de 2020, Asunto C-125/18, Marc Gómez del Moral Guasch y Bankia, S.A.⁷⁸

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea, mediante esta sentencia, y junto con el auto de 17 de noviembre de 2021, sobre el asunto C-655/20, Gómez Del Moral y el Auto de 17 de noviembre de 2021, sobre el asunto C-71/21, Unión de Créditos Inmobiliarios, ha establecido determinadas pautas que han sido interpretadas adoptadas por el Tribunal Supremo.⁷⁹

⁷⁴ Adan Domènech, F. (2020). *El fin de las cláusulas abusivas hipotecarias en la ley de crédito inmobiliario y en la jurisprudencia del TS y TJUE*, (p. 64), J.M. BOSCH EDITOR.
<https://elibro.net/es/ereader/uab/130496?page=127>

⁷⁵ Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona. Sección 2 de lo Civil. M.P Joaquim Fernández Font. 11 de enero de 2018, ECLI:ES:APGI:2018:5

⁷⁶ Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Gran Sala. 3 de marzo de 2020, ECLI:EU:C:2020:138

⁷⁷ Verdún, Francisco, Prólogo por Carmen Jerez Delgado (2024) *Análisis y síntesis de la jurisprudencia del TJUE interpretadora de la Directiva 93/13 sobre cláusulas abusivas, con propuestas de lege ferenda a fin de elevar la protección del consumidor*: BOE.
https://www.boe.es/biblioteca_juridica/abrir_pdf.php?id=PUB-PR-2024-340

En primer lugar, en esta sentencia se refuerza la interpretación previamente analizada en la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013⁷⁰, por la que se categoriza a las cláusulas suelo como elementos esenciales. En la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea se ha aplicado un razonamiento similar al de las cláusulas suelo. La cláusula de IRPH debe estar sujeta al control de transparencia pues, si bien parte de la doctrina defiende que es un índice definido y regulado por una norma reglamentaria, tiene un carácter esencial para determinar el contrato y las consecuencias materiales y jurídicas que conlleva para cada parte vinculada a él. El tribunal considera que no viene impuesta por una norma imperativa, pues su aplicación e inclusión en los contratos depende puramente de cada entidad, lo que implica que quede sujeta al control de transparencia por parte de los tribunales.⁷¹

En segundo lugar, el juez nacional tiene la potestad para aplicar un control sobre la cláusula, revisando el cumplimiento de los requisitos de buena fe, equilibrio y de transparencia recogidos en la Directiva 93/13. Así pues, se debe comprobar que la cláusula es de fácil comprensión gramatical y formal, y que el consumidor medio pueda comprender el funcionamiento concreto del modo de cálculo de dicho tipo de interés y de valorar así, basándose en criterios precisos y comprensibles, las consecuencias económicas, potencialmente significativas, de tal cláusula sobre sus obligaciones financieras.

Finalmente, la declaración de abusividad de la cláusula de IRPH puede suponer la sustitución de la cláusula por un índice de referencia supletorio que restablezca el desequilibrio de derechos y obligaciones generado en la relación contractual. Esto conlleva que la entidad de crédito reintegre el exceso aportado por el prestatario respecto al IRPH.

4.2.5. Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 13 de julio de 2023⁷²⁷³

⁷⁰ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil. M.P Rafael Gimeno-Bayon Cobos. 9 de mayo de 2013. ECLI:ES:TS:2013:1916

⁷¹ Carballo, Marta (2022). *La Directiva 93/13/CEE sobre cláusulas abusivas y su desarrollo por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Aportaciones a la construcción de una disciplina protectora y cuestiones abiertas*. Revistas Universidad Carlos III de Madrid.

<https://e-revistas.uc3m.es/index.php/CDT/issue/view/667>

⁷² Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 13 de julio de 2023, ECLI:EU:C:2023:578

⁷³ Mateo C. Juan Gómez (2023) *El IRPH y la STJUE de 13 de julio de 2023: ¿realmente estamos ante un cambio de paradigma?* Diario La Ley.

<https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4slAAAAAAAEAMtMSbF1CTEAAmNzY1NjU7Wy1KLizPw8WYMDI2MDc2NDkEBmWqVLFnJIZUGqbVpiTnEqAChyX-A1AAAWKE>

La STJUE de 13 de julio, aunque no establece un nuevo punto de vista respecto a las anteriores interpretaciones del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, incide en los requisitos para la superación del control de transparencia, estableciendo un criterio más restrictivo y exigente. Es decir, junto con los requisitos a cumplir por el control de transparencia, establecido por el Tribunal Supremo, deben “tenerse en cuenta” aspectos como la falta de información sobre el preámbulo de la Circular 5/1994, de 22 de junio⁷⁴, a entidades de crédito, sobre modificación de la circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela. La información recogida en este preámbulo establece la importancia de la aplicación de un diferencial negativo al IRPH para igualar la tasa anual equivalente con la del mercado.

“Por lo que respecta a la cuestión de si tener conocimiento efectivo de los métodos de cálculo del índice de referencia al que se refiere la cláusula controvertida —que figuran en el anexo VIII de la Circular 8/1990— era suficiente para permitir a un consumidor medio comprenderlos y tener conciencia de sus consecuencias económicas, no habiéndosele comunicado también la información que figura en el preámbulo de la Circular 5/1994, el órgano jurisdiccional remitente habrá de tener en cuenta la importancia que tenía esta información para que ese consumidor pudiera evaluar correctamente las consecuencias económicas de la celebración del contrato de préstamo hipotecario objeto del litigio principal.”⁷⁵

No obstante, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea no establece este elemento informativo como requisito preponderante para la superación del control de transparencia sino que es relevante y debe ser considerada. Asimismo, no se concreta cuál es el elemento de información que el prestamista está obligado a aportar al consumidor para su pleno conocimiento.

La conclusión relevante respecto a lo expuesto en esta sentencia es que la Circular 5/1994, aún contener el método de cálculo del IRPH y ser un documento abierto, publicado en el BOE, no supone la información directa al consumidor del mismo. No se puede

⁷⁴ Circular 5/1994, de 22 de julio, a entidades de crédito, sobre modificación de la circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela.

“Los tipos medios de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda libre de los bancos y del conjunto de entidades, lo son de forma rigurosa, pues incorporan además el efecto de las comisiones. Por tanto, su simple utilización directa como tipos contractuales implicaría situar la tasa anual equivalente de la operación hipotecaria por encima del tipo practicado por el mercado. Para igualar la TAE de esta última con la del mercado sería necesario aplicar un diferencial negativo, cuyo valor variaría según las comisiones de la operación y la frecuencia de las cuotas.”

⁷⁵ Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 13 de julio de 2023, apartado 59, ECLI:EU:C:2023:578

presuponer que el consumidor conozca que el índice IRPH es por esencia superior al tipo medio de mercado, pues este es un conocimiento que pertenece al ámbito jurídico. Además, en la valoración de transparencia del IRPH, se debe comparar el tipo de interés resultante de la suma del propio índice junto con el diferencial pactado, con el tipo de interés legal, así como con los tipos de interés aplicados en el mercado en la fecha en que se celebró el contrato objeto del litigio principal.

En consonancia con el punto de vista expuesto por Francisco Pertíñez Vílchez⁷⁶, en su artículo publicado en Almacén de Derecho, ya existe doctrina que define la obligación de información de la cláusula de IRPH, como la sentencia del Tribunal Justicia de la Unión Europea de 3 de marzo de 2020 ⁷⁷ por lo que esta sentencia carece de relevancia.

4.2.6. Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre transparencia de 12 diciembre de 2024 ⁷⁸

En esta sentencia el Tribunal de Justicia de la Unión Europea reitera algunos de los requisitos a comprobar en la aplicación del control de transparencia, como es la obligación de informar al prestatario sobre las indicaciones establecidas en la Circular del Banco de España 5/1994, de 22 de julio⁷⁹, respecto a la modificación de la circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, ya mencionada en la anterior Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 13 de julio de 2023. ⁸⁰

⁷⁶ Pertíñez, Francisco (2023). *Un nuevo paradigma en la relación entre falta de transparencia y abusividad*, Almacén de Derecho:

“No obstante, no creo que la STJUE de 13 de julio de 2023 resulte trascendente por lo que respecta a la definición de la obligación de información sobre la cláusula IRPH puesto que esta cuestión había quedado resuelta por la precedente STJUE de 3 marzo de 2020 (Asunto Gómez del Moral vs Bankia, C-125/18), al señalar aquella como un elemento especialmente pertinente de la obligación de transparencia proporcionar al prestatario la información histórica sobre la evolución del índice IRPH en los dos últimos años (apartado 54), asumiendo el Tribunal Supremo español desde el “pack” de sentencias de 12 de noviembre de 2020 la ausencia de dicha información –práctica habitual en la contratación hipotecaria española- como determinante de la falta de transparencia de la cláusula IRPH.”

<https://almacenederecho.org/un-nuevo-paradigma-en-la-relacion-entre-falta-de-transparencia-y-abusividad>

⁷⁷ Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Gran Sala. 3 de marzo de 2020, ECLI:EU:C:2020:138

⁷⁸ Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 12 de diciembre de 2024, ECLI:EU:C:2024:1026

⁷⁹ Sánchez, Jesús (2024) *¿La sentencia del TJUE de 12 de diciembre de 2024 -asunto C-300/23- ha zanjado definitivamente la cuestión sobre el IRPH?* Abogacía Española.

<https://www.abogacia.es/actualidad/opinion-y-analisis/la-sentencia-del-tjue-de-12-de-diciembre-de-2024-asunto-c-300-23-ha-zanjado-definitivamente-la-cuestion-sobre-el-irph/>

⁸⁰ Blas, José (2025). *El IRPH tras la STJUE de 12 de diciembre de 2024 (Asunto C-300/2023)*, La ley.

Del apartado 88 de la sentencia se desprende la relevancia y utilidad que tal información tiene para el consumidor. No obstante, como bien se establece en el apartado 110 de la sentencia y a través de la interpretación del tribunal del artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13, la falta de información de la Circular al consumidor, no es determinante para la declaración de abusividad de la misma. Esto se debe a que la mera circunstancia de que una cláusula no esté redactada de manera clara y comprensible no puede conferirle, por sí sola, carácter abusivo.⁸¹

El tribunal también estipula el Carácter eventualmente abusivo del IRPH, aduciendo lo siguiente en el Apartado 116 de la sentencia:

*“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 tomando como referencia el valor de un índice oficial, es pertinente el hecho de que esta cláusula se remita directa y simplemente a este índice, aunque de las indicaciones contenidas en el acto administrativo que estableció dicho índice resulte que, debido a las particularidades derivadas de su método de cálculo, sería necesario aplicar un diferencial negativo para ajustar la TAE de la operación en cuestión a la TAE del mercado, siempre y cuando el profesional no haya informado al consumidor acerca de tales indicaciones y de que estas no fueran suficientemente accesibles para un consumidor medio”.*⁸²

En última instancia, se deja sin efecto la disposición adicional decimoquinta de la Ley 14/2013, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. (apartados 146 a 154) cuando se recurre a una norma nacional en casos donde se declare abusiva la cláusula del IRPH. Esto ocurre si, conforme al artículo 6.1 de la Directiva 93/13, el juez nacional decide no aplicar dicha cláusula y opta por reemplazarla con una disposición

https://laleydigital-laleynext-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAA AAAAEAE1Qy27CMBD8GnyJVBkCAQ4-NNBDq6qqIO19E28Tt8YOfgTy910nqIRLY-94Rp5dXyO6sc J7EGc0AU2jIJOos8qpOhrQRLKX6IOahUxD9mHUIInL-iZvsKTrb4yQs87R_R61sKIZ8ITM_GmvGi6hcR Bag9mLJ-WLbJCwJOWFN2BAKwjbdJ7Ij7BOZnAWDJkTQR9uldarVgBXUomDWSXTIKDgLN0A-oRer gvnO3t5gUC0EZU0Jbm5ASSmOFae13q322w0b0HkyiE_VptlZp9rulRBmv0dwTfcOLYoy-mtECQ_g-zv T5odaOU_ybB0U3oQyEu8HcPLRyPSjTHn6qhQC-r95freMIVB2HcyssUbTeYSAB9Bo5F_X0Pd6PFIN o028t57C44U6fjaUZqNHLfgv1wEQ3cgBAAA=WKE

⁸¹ Sánchez, Jesús M^a (2024) *Sentencia del TJUE de 12 de diciembre de 2024, asunto C-300/23 cierra el círculo y aboca a la abusividad de la cláusula IRPH*. Vlex.

https://justis.vlex.com/search/*/Sentencia+del+TJUE+de+12+de+diciembre+de+2024%2C+asunto+C-300%2F23+cierra+el+c%C3%ADrculo+y+aboca+a+la+abusividad+de+la+cl%C3%A1usula+IRPH/vid/1061670855

⁸² Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 12 de diciembre de 2024, Apartado 116, ECLI:EU:C:2024:1026

supletoria del Derecho nacional. Esta sustitución sólo se llevaría a cabo si la anulación completa del contrato pudiera causar perjuicios significativos al consumidor, lo que podría resultar perjudicial y, al mismo tiempo, afectar el carácter disuasorio que implica la anulación del contrato.

4.2.7. Sentencia de Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 16ª, 25/2024 de 29 Ene. 2024, Rec. 938/2021⁸³

En esta sentencia la Audiencia Provincial, tras llevar a cabo un análisis de la jurisprudencia del IRPH, concluye en determinarlo como no abusivo en el caso planteado. Con tal de llegar a esta conclusión, en los fundamentos de hecho se plantea la transparencia del tipo de interés remuneratorio así como la no abusividad del IRPH. Respecto a la primera cuestión, lleva a cabo una comparación entre las conclusiones de la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre y la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de marzo de 2020⁸⁴.

Por un lado, la primera sentencia establece que el IRPH puede ser una cláusula negociada o una condición general, en cuyo caso queda vinculada al control de inclusión de la Ley 7/1998 sobre condiciones generales de la contratación, sin que los tribunales civiles puedan controlar el procedimiento bancario-administrativo por el que se configura. También refuerza la obligación por parte de las entidades de crédito, de informar a los clientes de este índice. No obstante, afirma que no es exigible al prestamista la obligación de informar sobre el tipo de referencia escogido al hallarse sujeto a la supervisión del BdE, ni introducir una previsión de cuál vaya a ser su comportamiento en el futuro.

Por otro lado, de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de marzo de 2020 se extrae que quedan excluidas de los parámetros de transparencia tanto la compresibilidad del funcionamiento matemático/financiero del índice IRPH (ningún índice, tampoco el euríbor, resistiría dicha prueba) como la información comparativa con otros índices oficiales. Así pues, para considerar superado el control de transparencia es preciso que la entidad de crédito haya cumplido la obligación de informar al consumidor, conforme a la normativa nacional, de la evolución del IRPH durante los dos años naturales anteriores a la celebración del contrato de préstamo, así como del último valor disponible.

⁸³ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 29 enero de 2024, ECLI:ES:APB:2024:650

⁸⁴ Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Gran Sala. 3 de marzo de 2020, ECLI:EU:C:2020:138

Para finalizar la primera cuestión sobre la transparencia del IRPH, en esta sentencia también se analiza la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 13 de julio de 2023, de la que se extrae que se debe ponderarse como factor adicional contrario a la transparencia debida el silencio del banco prestamista acerca de la conveniencia de establecer un diferencial negativo en el IRPH a fin de equiparar con el euríbor.

Respecto a la no abusividad del IRPH, se analizan sentencias como la STC 595, 596, 597 y 598/2020, de 12 de noviembre. De ellas, la Audiencia Provincial de Barcelona extrae que la formalización de un contrato hipotecario por parte de una entidad bancaria, en el que se incluye el índice de referencia de préstamos hipotecarios, no supone la vulneración directa de la buena fe pues es un índice oficial.

La audiencia, respaldándose en la sentencia 669/2017, de 14 de diciembre, afirma que la futura evolución y el futuro perjuicio que pueda generar el IRPH no genera una responsabilidad directa al predisponente, pues así también lo ha establecido el Tribunal de Justicia de la Unión Europea. También establece que el desequilibrio generado entre los sujetos vinculantes al contrato, recogido en el artículo 4.1 de la Directiva 93/13, debe ser valorado en el momento de la formalización del mismo.

“La evolución futura del IRPH -fiscalizado por la administración pública- no depende de la voluntad del predisponente pues, como ya razonó la STS 669/2017, de 14 de diciembre, “no debe confundirse el hecho de que los datos facilitados por las entidades conformantes del índice afecten a su valor resultante, algo consustancial al procedimiento de su cálculo, con la posibilidad de su manipulación”. ”⁸⁵

Finalmente, la determinación del desequilibrio causado por el IRPH no solo debe conllevar la comparación y disparidad con otros índices como el Euríbor, sino que también es necesario tener en cuenta el diferencial que puede, según los casos, aumentar o disminuir la diferencia entre ambos índices y que vendrá determinado por la valoración del

⁸⁵ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 29 enero de 2024. Fundamento de Derecho Tercero, ECLI:ES:APB:2024:650

“El desequilibrio importante ha de ser valorado en el momento de suscripción del contrato (art. 4.1 de la Directiva 93/13). Y, habiendo descartado el TJUE que las entidades bancarias tengan obligación de facilitar información comparativa sobre los distintos índices oficiales y su evolución futura o de asesorar a sus clientes sobre el mejor préstamo posible, el hecho de “que en su desenvolvimiento posterior el préstamo resulte ser más caro que otros, no supone desequilibrio determinante de abusividad, puesto que no quiere decir que se vaya a comportar siempre así durante el resto de vigencia del contrato y el control de contenido no puede derivar en un control de precios”.

riesgo y demás circunstancias de la operación (solventía del deudor, garantías, plazo y cuantía del préstamo, contratación de otros productos o servicios).⁸⁶

4.3. Problemáticas del IRPH

A continuación se expondrá una síntesis de las cuestiones planteadas en las sentencias del Tribunal Supremo y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea analizadas anteriormente, dando a conocer cuales son los puntos clave que actualmente suscitan dudas respecto al IRPH.

4.3.1. La Cláusula del IRPH como Elementos Esenciales del Contrato

La sentencia de 9 de mayo de 2013⁸⁷ introduce la distinción entre cláusulas generales y elementos esenciales en los contratos hipotecarios. El IRPH, al ser un índice clave en el cálculo de los tipos de interés, se considera un elemento esencial, lo que implica que debe superar un control de transparencia más riguroso. Sin embargo, en algunas situaciones, no se ha logrado demostrar que los consumidores recibieron la información suficiente para comprender el impacto de este índice en sus obligaciones.

En sentencias como la del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 2017⁸⁸, de la Audiencia Provincial de Barcelona de 28 de Marzo de 2018⁸⁹ y de Valencia de 23 de abril de 2018⁹⁰, y de Badajoz de 20 de febrero de 2018⁹¹, se excluye la aplicación de las normativas referidas a consumidores desde el punto de vista de la Directiva 93/13/CEE, así como la legislación nacional protectora de consumidores, impidiendo la aplicación del control de transparencia por parte de los órganos judiciales.

No obstante, el criterio predominante en la jurisprudencia más reciente es el de la atribución a los poderes judiciales de los poderes para la aplicación del control de transparencia. Las sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de marzo

⁸⁶ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 29 enero de 2024. Fundamento de Derecho Tercero, ECLI:ES:APB:2024:650

⁸⁷ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil. M.P Rafael Gimeno-Bayon Cobos. 9 de mayo de 2013. ECLI:ES:TS:2013:1916

⁸⁸ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala primera de lo Civil. M.P D. Pedro José Vela Torres. 14 de diciembre de 2017. ECLI:ES:TS:2017:4308

⁸⁹ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 28 de Marzo de 2018, ECLI:ES:APB:2018:2091

⁹⁰ Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 23 de Abril de 2018, ECLI:ES:APV:2018:2196

⁹¹ Sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz 68/2018, 20 de Febrero de 2018

de 2020⁹², de 13 de julio de 2023, de 12 diciembre de 2024 y de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección de 29 enero de 2024.

4.3.2. El Control de Transparencia y el Conocimiento del Consumidor

En el apartado teórico se ha definido el control de transparencia como la comprobación del cumplimiento de las exigencias de forma de las condiciones generales y las cláusulas por parte del predisponente, así como el cercioramiento de que el adherente sea conocedor de ellas. Este conocimiento debe ser tanto gramatical como técnico, dando a entender la carga económica que supone la suscripción del contrato así como la prestación recibida.

Partiendo de esta definición y teniendo en cuenta las conclusiones de la sentencias del Tribunal Supremo anteriormente analizadas, de fecha 18 de junio de 2012⁹³ y de 9 de mayo de 2013, y las de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 12 diciembre de 2024, se puede concluir que la aplicación del control de transparencia al IRPH es imperativa, pues es un elemento esencial del contrato. No obstante, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea se posiciona parcialmente respecto a los contratos de IRPH y el cumplimiento del requisito de información por parte de los bancos. La razón por la que este posicionamiento no es total es debido a que su afirmación no determina un criterio oficial y válido. En la sentencia Sentencia de de 13 de julio de 2023⁹⁴⁻⁹⁵ el Tribunal se limita a afirmar que debe “tenerse en cuenta” aspectos como la falta de información sobre el preámbulo de la Circular 5/1994, de 22 de junio⁹⁶. En la sentencia de 12 diciembre de 2024 incluso llega a afirmar que la falta de información al consumidor respecto de la Circular, no

⁹² Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Gran Sala. 3 de marzo de 2020, ECLI:EU:C:2020:138

⁹³ Sentencia del Tribunal Supremo. Sala primera de lo Civil. 18 de junio de 2012, ECLI:ES:TS:2012:5966

⁹⁴ Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 13 de julio de 2023 (Párrafo 69), ECLI:EU:C:2023:578

⁹⁵ Mateo C. Juan Gómez (2023) *El IRPH y la STJUE de 13 de julio de 2023: ¿realmente estamos ante un cambio de paradigma?* Diario La Ley <https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4slAAAAAAAAEAMtMSbF1CTEAAmNzY1NjU7WY1KLizPw8WyMDI2MDc2NDkEBmWqVLfnJlZUGqbVpiTnEqAChyX-A1AAAAWKE>

⁹⁶ Circular 5/1994, de 22 de julio, a entidades de crédito, sobre modificación de la circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela. (Párrafo 4)

“Los tipos medios de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda libre de los bancos y del conjunto de entidades, lo son de forma rigurosa, pues incorporan además el efecto de las comisiones. Por tanto, su simple utilización directa como tipos contractuales implicaría situar la tasa anual equivalente de la operación hipotecaria por encima del tipo practicado por el mercado. Para igualar la TAE de esta última con la del mercado sería necesario aplicar un diferencial negativo, cuyo valor variaría según las comisiones de la operación y la frecuencia de las cuotas.”

es determinante para la declaración de abusividad del IRPH. Esto se debe a que, la mera circunstancia de que una cláusula no esté redactada de manera clara y comprensible no puede conferir, por sí sola, carácter abusivo.

En consecuencia, el requisito de información sigue siendo una cuestión ambigua, hecho que no evita la declaración de falta de transparencia del IRPH en algunas sentencias, ya que los consumidores no pueden comprender de manera efectiva cómo se calcula este índice ni sus repercusiones en sus obligaciones financieras. La falta de claridad sobre el funcionamiento concreto del IRPH y la imposibilidad de compararlo con otros índices como el Euribor generan dificultades para el consumidor al momento de evaluar las condiciones del préstamo.

4.3.3. Criterios de Evaluación de Abusividad

A pesar de que el IRPH es un índice oficial, se plantean dudas sobre si su inclusión en los contratos hipotecarios puede suponer un desequilibrio entre las partes, lo que podría considerarse abusivo. En las sentencias expuestas en el apartado anterior se ha evaluado si, al ser un índice administrado por entidades bancarias, el IRPH puede ser manipulado indirectamente, afectando su transparencia y generando efectos perjudiciales para el consumidor.

Así pues, el posicionamiento del Tribunal Supremo y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea es claro, aunque el IRPH está regulado por normativas administrativas, los tribunales pueden intervenir para garantizar que las cláusulas relacionadas con este índice se ajusten a los principios de buena fe, equilibrio y transparencia. Una vez aplicado el control de transparencia y, en aquellos casos en los que no se hayan cumplido los requisitos del mismo, se entrará a valorar sobre la abusividad del IRPH en el caso particular.

En conclusión, la determinación de la falta de transparencia de una cláusula en base al criterio judicial del Tribunal Supremo y/o el Tribunal de Justicia de la Unión Europea no determina directamente la abusividad de la misma.

5. VALORACIÓN FINAL Y CRÍTICA

En este trabajo se ha realizado un análisis profundo de las condiciones generales de la contratación y su regulación, incidiendo en el IRPH en el contexto del control de transparencia y su posible calificación como cláusula abusiva en los contratos de préstamo hipotecario. A lo largo del estudio, se ha puesto de manifiesto la importancia del control de transparencia como instrumento fundamental para evaluar la validez de estas cláusulas predispuestas. Este control, que se proyecta sobre los elementos esenciales del contrato, busca garantizar que el consumidor comprenda tanto la carga económica como la jurídica derivada del contrato.

Una vez se ha analizado en perspectiva la evolución y la situación jurisprudencial del IRPH, se concluye que la falta de uniformidad jurisprudencial en la interpretación de los conceptos de transparencia y claridad es el elemento clave a resolver para determinar la identidad del IRPH. La diversidad de criterios judiciales en España y en el ámbito del Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha generado inseguridad jurídica, dificultando la aplicación sistemática y coherente del control de transparencia a cláusulas que incluyen el IRPH.

Ante esta situación, es urgente establecer un criterio uniforme y vinculante sobre los requisitos de transparencia y claridad que deben cumplir las cláusulas IRPH. Este marco debe clarificar qué información debe proporcionarse al consumidor, cómo debe presentarse y con qué nivel de detalle, con el fin de evitar interpretaciones dispares y proteger de manera efectiva los derechos de los consumidores. En este sentido, resulta esencial una mayor especificidad y rigor en la formalización de contratos hipotecarios que incluyan el IRPH, especialmente en cuanto a la obligación de proporcionar planes de riesgo y simulaciones de escenarios futuros que permitan al consumidor evaluar de forma efectiva las implicaciones del contrato.

Asimismo, si tras la aplicación de los controles correspondientes se determina que la cláusula IRPH es abusiva, se erige como una solución equitativa la sustitución de éste por un índice supletorio, como el Euríbor u otro índice oficial. Esta medida no solo permitiría restablecer el equilibrio contractual, sino también corregir los perjuicios económicos sufridos por el consumidor, además de mantener la viabilidad del contrato.

Finalmente, se propone que las entidades prestamistas asuman mayores obligaciones de garantía e información, asegurando que el consumidor reciba explicaciones

claras y comprensibles sobre el funcionamiento del IRPH, su fórmula de cálculo y su comportamiento histórico, tal como lo exigen los principios de buena fe y equilibrio contractual establecidos en la Directiva 93/13/CEE y la legislación española.

6. BIBLIOGRAFÍA Y WEBGRAFÍA

- Jesús Alfaro Águila-Real (1991) *Cláusulas abusivas, cláusulas predispuestas y condiciones generales*.
<https://publicaciones.unirioja.es/ojs/index.php/ajr/article/view/727/652>
- Vela Pedro-José. (2018) *Condiciones generales de la contratación y consumidores: una visión jurisprudencia*. (p. 5, párrafo 1)
<https://revistaselectronicas.ujaen.es/index.php/rej/article/view/4497/3690>
- Bercovitz, Rodrigo y Pilar, Olalla (2000) *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, Aranzadi Instituciones.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=2101>
- Marien Aguilera Morales, Aurelio Menéndez Menéndez, Luis Díez-Picazo, Jesús Alfaro Águila-Real (2002) *Comentarios a la ley sobre condiciones generales de la contratación*. (p. 142) Editorial Civitas. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=297857>
- Luis Humberto Clavería Gosálbez (2008), *Condiciones generales y cláusulas contractuales impuestas*. Editorial J.M. Bosch.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=591139>
- Valerio Pérez de Madrid Carreras (2012). *La protección del consumidor en la contratación bancaria*, en AA.VV. (p. 1349 y 1350) <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3967544>
- Álvarez Lata, Natalia y Peña López, Fernando. (2021). *Mecanismos de protección del consumidor de productos y servicios financieros*. (p. 84 y ss).
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=833045>
- Asúa González, C. (2019) *La falta de transparencia de las cláusulas no negociadas individualmente en la contratación con consumidores en el Derecho español*. (p. 54 y ss). <https://anuarioderechoprivado.uniandes.edu.co/images/pdfs/02-Asua.pdf>
- Luis María Miranda Serrano (2022) *Revista de Derecho del Sistema Financiero 4: Consequences from the lack of material transparency of non-individually negotiated clauses: regarding some experiences in the financial sector*. *Revista de Derecho del Sistema Financiero*.
<https://rdsfin.com/wp-content/uploads/2022/11/RDSF-num.-4-2-2022-111-155.pdf>

- Carlos Ballugera Gómez, Registrador de la propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles. *Comentario de la sentencia del tribunal supremo de 15 de noviembre de 2017 (608/2017) Nulidad parcial por falta de transparencia de la hipoteca multidivisa.* https://www.boe.es/biblioteca_juridica/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2017-10
- M. López Gil (2022) “*El principio tantum apellatum quantum devolutum en la justicia de consumo: una nueva cuestión prejudicial ante el TJUE*”, Actualidad Civil, La Ley-Wolters Kluwer, online, nº 5, 2022. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8459923>
- José Manuel Martín Fuster. 2021 *La apreciación de oficio de la nulidad. La protección de los consumidores y otros supuestos prácticos* pp. 49-74 (informe del Max Planck Institute de Luxemburgo, dedicado al Derecho procesal pp. 101-109, p. 107) <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=288738>
- Valero, Ángel, Registrador de la Propiedad y Mercantil (2016). *Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 (1916/2013) Consumidores: Condiciones Generales Abusivas. Cláusula Suelo en los Préstamos Hipotecarios. Efectos de su Nulidad.* BOE. https://www.boe.es/biblioteca_juridica/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2013-9
- Ruy Aumaitre Pereiro. *Evolución y estado actual de la jurisprudencia sobre algunas cláusulas abusivas en contratos bancarios con consumidores: cláusulas suelo, cláusulas sobre gastos hipotecarios, cláusulas de comisión de apertura y cláusulas referenciadas al IRPH.* https://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/36257/AumaitrePereiro_Ruy_TFM_2024.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- Raquel Nazábal Baranda (2022). *Evolución del tratamiento jurisprudencial del control de transparencia en contratos de préstamo hipotecario.* 10 de enero de 2022 <https://revista-aji.com/wp-content/uploads/2022/04/70.-Raquel-Nazabal-1602-1617.pdf>
- Banco de España, Eurosistema (2024). Tipos de interés de referencia del mercado hipotecario https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/docs/Nota_indices_web_BE.pdf
Nazaval Baranda, Raquel (2022) *Evolución del tratamiento jurisprudencial del control de*

transparencia en contratos de préstamo hipotecario

<https://revista-aji.com/wp-content/uploads/2022/04/70.-Raquel-Nazabal-1602-1617.pdf>

- Adan Domènech, F. (2020). *El fin de las cláusulas abusivas hipotecarias en la ley de crédito inmobiliario y en la jurisprudencia del TS y TJUE*. J.M. BOSCH EDITOR.
<https://elibro.net/es/ereader/uab/130496?page=127>
- Carlos Sánchez Martín Magistrado, Letrado del Área Civil del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo. *Comentarios jurisprudenciales: comentario de la sts –sala primera–, de 9 de mayo de 2013, sobre nulidad de «cláusulas suelo»*.
<https://www.poderjudicial.es/search/pjpublicaciones/PROVISIONALES/2014/01/30/PJ1309607/PJ1309607.pdf>
- Sergio Cámara Lapuente Catedrático de Derecho civil Universidad de La Rioja (2017). *Comentario de la sentencia del tribunal supremo de 14 de diciembre de 2017 (669/2017) irph y sts 14.12.2017: dos colosos con pies de barro. El art. 1.2 de la Directiva 93/13 no blindo en realidad cualquier cláusula que reproduzca “normas”. Transparencia lejos del suelo*
https://www.boe.es/biblioteca_juridica/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2017-11
- Francisco Verdún Pérez, Prólogo por Carmen Jerez Delgado (2024) *Análisis y síntesis de la jurisprudencia del TJUE interpretadora de la Directiva 93/13 sobre cláusulas abusivas, con propuestas de lege ferenda a fin de elevar la protección del consumidor*:
https://www.boe.es/biblioteca_juridica/abrir_pdf.php?id=PUB-PR-2024-340
- Carballo, Marta (2022). *La Directiva 93/13/CEE sobre cláusulas abusivas y su desarrollo por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Aportaciones a la construcción de una disciplina protectora y cuestiones abiertas*. Revistas Universidad Carlos III de Madrid.
<https://e-revistas.uc3m.es/index.php/CDT/issue/view/667>
- Mateo C. Juan Gómez (2023) *El IRPH y la STJUE de 13 de julio de 2023: ¿realmente estamos ante un cambio de paradigma?* Diario La Ley
<https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAEAMtMSbF1CTEAAmNzY1NjU7Wy1KLizPw8WyMDI2MDc2NDkEBmWqVLfnJIZUGqbVpiTnEqAChyX-A1AAAAWKE>

<https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAEAMtMSbF1CTEAAmNzY1NjU7Wy1KLizPw8WyMDI2MDc2NDkEBmWqVLfnJIZUGqbVpiTnEqAChyX-A1AAAAWKE>

- Pertíñez, Francisco (2020). *El devenir de la cláusula IRPH tras la STJUE 3 marzo 2020: transparencia, carácter abusivo e integración*. Diario La Ley. Wolters Kluwer, 2020. No 9689, Sección Doctrina. Revista La Ley.
https://diariolaley.laleynext.es/Content/DocumentoRelacionado.aspx?params=H4sIAAAAEAC2OwY7CMAxEv4ZcVkJtUQV78KXbI0IKu5u4m0jhQQSp5C_x7tgaWSP9Dz2PVMsAz0ZHJWvdtX8NIX9rVLxwZcrDDGTyhwTVKutrkWNQs0ZXR80tNs_YxcacIRKhWg odkUmDozuRAIqlebwOOBiJ2QbflfxnWmNgX6opDb1pt21aqGYBICLncgzqdIO817EbZ4RRj0fcSKQy_kqTDiRQy07aMla0-35gbrMLEEj-_O_V9pJ75HpBx1583nhBZ7JvmT6AAAAWKE
- Francisco Pertíñez Vínéz (2023). *Un nuevo paradigma en la relación entre falta de transparencia y abusividad*.
<https://almacenederecho.org/un-nuevo-paradigma-en-la-relacion-entre-falta-de-transparencia-y-abusividad>
- Jesús Sánchez García (2024) *¿La sentencia del TJUE de 12 de diciembre de 2024 -asunto C-300/23- ha zanjado definitivamente la cuestión sobre el IRPH?*
<https://www.abogacia.es/actualidad/opinion-y-analisis/la-sentencia-del-tjue-de-12-de-diciembre-de-2024-asunto-c-300-23-ha-zanjado-definitivamente-la-cuestion-sobre-el-irph/>
- José Blas Fernández Escobar (2025). *El IRPH tras la STJUE de 12 de diciembre de 2024 (Asunto C-300/2023), La ley:*
https://laleydigital-laleynext-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEAEE1Qy27CMBD8GnyJVBkCAQ4-NNBDq6qqIO19E28Tt8YOfgTy910nqIRLY-94Rp5dXyO6scJ7EGc0AU2jIJOos8qpOhrQRLKX6IOahUxD9mHUInL-IZvsKTrb4yQs87R_R61sKIZ8ITM_GmvGi6hcRBag9mLJ-WLbJCwJOWFN2BAKwjbdJ7lj7BOZnAWDJkTQR9uldarVgBXUomDWSXTIKDgLN0A-oRergvnO3t5gUC0EZU0Jbm5ASSmOFae13q322w0b0HkyiE_VptlZp9rulRBmv0dwTfcOLYoy-mtECQ_g-zvT5odaOU_ybB0U3oQyEu8HcPLRyPSjTHn6qhQC-r95freMIVB2HcyssUbTeYSAB9Bo5F_X0Pd6PFINo028t57C44U6fjaUZqNHLfgv1wEQ3cgBAAA=WKE
- Jesús M^a Sánchez García (2024) *Sentencia del TJUE de 12 de diciembre de 2024, asunto C-300/23 cierra el círculo y aboca a la abusividad de la cláusula IRPH*

https://justis.vlex.com/search/*/Sentencia+del+TJUE+de+12+de+diciembre+de+2024%2C+asunto+C-300%2F23+cierra+el+c%C3%ADrculo+y+aboca+a+la+abusividad+de+la+c%C3%A1usula+IRPH/vid/1061670855

- Federico de Castro y Bravo (1975/2016) Las condiciones generales de los contratos y la eficacia de las leyes. Dialnet. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2048969.pdf>
- Jose María Miquel González (1996) *Reflexiones sobre las condiciones generales*. (p. 4950). <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=557041>
- Jesús Alfaro Águila-Real (1990) *Las condiciones generales de la contratación estudio de las disposiciones generales*. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/188499.pdf>
- Arroyo, Ignacio y Rodríguez, Jorge Miquel (2006). *Comentarios a la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación*. <https://www.casosreales.es/BDI/doctrina/biblioteca/descargar.php?id=1335818>

7. SENTENCIAS

- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Sala primera. A. Tizzano. 3 de junio de 2010, ECLI:EU:C:2010:309:
Curia: <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?docid=81085&doclang=ES>
- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala primera de lo Civil. M.P. D. Jesus Corbal Fernandez. 25 de noviembre de 2011, ECLI:ES:TS:2011:7981, Cendoj:
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/84f4a2e3ab90e98e/20111214>
- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala primera de lo Civil. 18 de junio de 2012.
ECLI:ES:TS:2012:5966, Cendoj:
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/c38d3dc21c909844/20121003>
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala primera de lo Civil. M.P Rafael Gimeno-Bayon Cobos. 9 de mayo de 2013, ECLI:ES:TS:2013:1916, Cendoj:
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/570e169140ea0a5f/20130510>
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala primera de lo Civil. M.P Francisco Javier Orduña Moreno. 8 de septiembre de 2014, ECLI:ES:TS:2014:3903, Cendoj:
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/514f4dcf64728d80/20141024>
- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014 caso Kásler vs OTP Jelzálogbank ZRT, ECLI:EU:C:2014:282, Curia:
<https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?docid=151524&doclang=ES>
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala primera de lo Civil. M.P Eduardo Baena Ruiz. 25 de marzo de 2015, ECLI:ES:TS:2015:1280, Cendoj:
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/d2cc15d046b4c9fd/20150417>
- Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015, ECLI:ES:TS:2015:5618, Cendoj:
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/96956f660ba7e333/20160122>
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala primera de lo Civil. M.P D. Pedro José Vela Torres. 14 de diciembre de 2017. ECLI:ES:TS:2017:4308 Cendoj:
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/79307f52ed77b457/20171215>

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona. Sección 2ª de lo Civil. M.P Joaquim Fernández Font. 11 de enero de 2018. ECLI:ES:APGI:2018:5 Cendoj:
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/f1a4050cf5d8df49/20180129>
- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Gran Sala. 3 de marzo de 2020. ECLI:EU:C:2020:138 Curia:
<https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text&docid=223983&pageIndex=0&doclang=ES>
- Sentencia Tribunal de Justicia de la Unión Europea 21 de diciembre de 2016 (asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 y C-308/15) Curia:
<https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?docid=186483&doclang=ES>
- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Cuarta) de 16 de marzo de 2023, ECLI:EU:C:2023:212 Curia:
<https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=271337&pageIndex=0&doclang=es&mode=req&dir=&occ=first&part=1&cid=279813>
- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 13 de julio de 2023, ECLI:EU:C:2023:578, Curia:
<https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=275394&pageIndex=0&doclang=ES&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=690152>
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 29 enero de 2024, ECLI:ES:APB:2024:650 Cendoj:
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/9d4ce7f5a06a3477a0a8778d75e36f0d/20240409>
- Sentencia del TJUE de 12 de diciembre de 2024, ECLI:EU:C:2024:1026, Curia:
<https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=293401&pageIndex=0&doclang=ES&mode=req&dir=&occ=first&part=1&cid=2031199>
- Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de enero de 2025 217/2025, ECLI:es:ts:2025:217 Cendoj:
<https://www.poderjudicial.es/search/documento/AN/11181714/proteccion%20del%20consumidor%20y%20usuario/20250131>

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 28 de Marzo de 2018, ECLI:ES:APB:2018:2091, Cendoj:
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/366d1f9cb8d229a5/20180417>
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 23 de Abril de 2018, ECLI:ES:APV:2018:2196, Cendoj:
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/5410cd17e823ca3e/20180718>
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz 68/2018, 20 de Febrero de 2018 Aranzadi:
<https://soluciones-aranzadilaley-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEAMtMSbH1CjUwMDAzsLAWMTBVK0stKs7Mz7MNY0xPzStJVUsuyLTNzPVJTSvxKi3KLC4oKk1JzUvOTFQ1TsQmDFSfgks9ggAAMQ7DCXoAAAA=WKE>

8. REGULACIONES

- Orden EHA/2899/2011: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2011-17015>
- Circular 5/1994, de 22 de julio, a entidades de crédito, sobre modificación de la circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela.
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1994-18121>
- Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.
(<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1984-16737#:~:text=Art%C3%ADculo%20vig%C3%A9simo%20segundo.-,1..a%20los%20consumidores%20o%20usuarios>)
- Ley 7/1998 de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1998-8789>