



Roj: **SAP NA 2221/2025 - ECLI:ES:APNA:2025:2221**

Id Cendoj: **31201370032025101619**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Pamplona/Iruña**

Sección: **3**

Fecha: **18/12/2025**

Nº de Recurso: **328/2023**

Nº de Resolución: **1638/2025**

Procedimiento: **Recurso de apelación. Juicio ordinario**

Ponente: **DANIEL RODRIGUEZ ANTUNEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA Nº 001638/2025

Ilma. Sra. Presidenta

Dª. ANA INMACULADA FERRER CRISTÓBAL

Ilmos. Sres. Magistrados

D. AURELIO HERMINIO VILA DUPLÁ

D. ILDEFONSO PRIETO GARCÍA-NIETO

D. DANIEL RODRIGUEZ ANTÚNEZ (Ponente)

Dª. AMAGOIA SERRANO BARRIENTOS

D. FERNANDO PONCELA GARCÍA

D. ADRIÁN CÁMARA DEL RÍO

En Pamplona/Iruña, a 18 de diciembre del 2025.

La Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Navarra, compuesta por los Ilmos. Sres. Magistrados que al margen se expresan, ha visto en grado de apelación el **Rollo Civil de Sala nº 0000328/2023**, derivado de los autos de *Procedimiento Ordinario (Contratación - 249.1.5) nº 0000100/2022 - 0* del Juzgado de Primera Instancia Nº 7-BIS de Pamplona/Iruña ; siendo parte *apelante*, CAIXABANK SA, representada por la Procuradora Dª. Mª Teresa Igea Larrayoz y asistida por el Letrado D. Álvaro Bueno Batrina; parte *apelada*, Dª. Crescencia , representada por el Procurador D. Jaime Ubillos Minondo y asistida por el Letrado D. Jorge Iribarren Ribas.

Siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. **D. DANIEL RODRIGUEZ ANTUNEZ**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Se aceptan los de la sentencia apelada.

SEGUNDO.-Con fecha 01 de diciembre del 2022, el referido Juzgado de Primera Instancia Nº 7-BIS de Pamplona/Iruña dictó Sentencia Nº 1507/2022 en los autos de Procedimiento Ordinario (Contratación - 249.1.5) nº 0000100/2022 - 0, cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

"Que, estimando la demanda deducida por el Procurador Sr. Ubillos en nombre de DOÑA Crescencia frente a CAIXABANK, S.A.

1Declaro **nulo**(por ser nulos los apartados de las cláusulas TERCERA y TERCERA BIS que establecen el IRPH ENTIDADES como índice principal de referencia para determinar el tipo de interés variable) **el contrato de**

préstamo hipotecarioformalizado en escritura de fecha 04.01.07 autorizada por el Notario de Tudela Juan Pedro García-Granero Márquez con el nº 17 de su protocolo en la que (además del esposo de la actora, co/prestatario)



intervinieron quienes son parte en el procedimiento que aquí se resuelve (la entidad prestamista fue la CAN., hoy CAIXABANK, S.A.)

2 Como consecuencia de dicha nulidad: (a) la demandada deberá devolver a la actora todos los intereses percibidos hasta la cancelación, el 04.01.17, (entendiendo aquí por intereses la parte de las cuotas que no es amortización de capital), y (b) la actora, no debe devolver capital, pues ya lo tiene devuelto (por tanto, la cantidad a devolver por la prestataria en concepto de principal es CERO), (c) en uno y otro caso con más intereses, que lo serán, al tipo de interés legal del dinero: (1) en el caso de la demandada, sobre el importe de las cuotas y amortizaciones percibidas, desde la fecha de su respectivo cobro y hasta el 04.01.17, y (2) en el caso de la actora, sobre el capital vivo del préstamo en cada momento, desde la fecha de generación de cada saldo vivo hasta la fecha del siguiente saldo vivo debida a cada amortización, y así hasta el 04.01.17 (d) la cantidad que por principal y según el apartado a/ CAIXABANK debe a la actora (la diferencia de "principales", teniendo en cuenta que el principal a cargo de la actora es 0) devengará intereses al tipo legal del dinero desde el 04.01.17 (cancelación) hasta sentencia, e incrementando el tipo en dos puntos, desde la fecha de esta sentencia hasta el completo pago, (e) una vez calculados los anteriores importes, en cuanto sean líquidos (y en la medida en que lo sean), se compensarán unos con otros los respectivos créditos recíprocos en la cantidad concurrente.

3 Declaro *nula* la cláusula **CUARTA. - COMISIÓN DE APERTURA** (1% sobre el total del préstamo concedido) de la escritura reseñada en el punto 1 anterior.

4 Condeno a la demandada a abonar a la actora, como consecuencia de la nulidad de dicha cláusula (punto 3): (a) la cantidad de **600 €** de principal, (b) los siguientes **intereses**: (1) la cantidad de **338'81 €** en concepto de intereses legales hasta demanda y (2) sobre el principal de 600 €, intereses al tipo legal del dinero más dos puntos desde la fecha de esta sentencia hasta el completo pago.

5 Declaro *nula* la cláusula **QUINTA. - GASTOS A CARGO DE LA PRESTATARIA** de la escritura mencionada en el punto 1 anterior.

6 Condeno a la demandada a abonar a la actora, como consecuencia de la nulidad de dicha cláusula: (a) la cantidad de **622 €** en concepto de principal, (b) los siguientes **intereses**: (1) la cantidad de **352'18 €** en concepto de intereses legales hasta demanda y (2) sobre el principal de 622 €, intereses al tipo legal del dinero más dos puntos desde la fecha de esta sentencia hasta el completo pago.

7 Sin costas."

TERCERO.-Notificada dicha resolución, fueapelada en tiempo y forma por la representación procesal de CAIXABANK SA.

CUARTO.-La parte apelada, Dña. Crescencia , evacuó el traslado para alegaciones, oponiéndose al recurso de apelación y solicitando su desestimación, interesando la confirmación de la sentencia de instancia.

QUINTO.-Admitida dicha apelación en ambos efectos y remitidos los autos a la Audiencia Provincial, previo reparto, correspondieron a la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Navarra en donde se formó el Rollo de Apelación Civil nº 0000328/2023, habiéndose señalado el día 9 de diciembre de 2025 para su deliberación y fallo, con observancia de las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Es objeto de la presente apelación la sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 7-bis de Pamplona que estimó la demanda interpuesta por Dª Crescencia frente a Caixabank, a través de la cual ejercitaba acción de nulidad de diversas cláusulas en contrato de préstamo con garantía hipotecaria suscrito entre las partes en escritura pública de fecha 4 de enero de 2007.

En concreto la sentencia declara la nulidad de la referencia al IRPH-Entidades contenida en el contrato en la cláusula reguladora del índice de referencia para el interés variable del préstamo. Razón para ello que se trata de una cláusula que carece de transparencia por cuanto la entidad financiera no le facilitó información sobre la evolución previa de dicho índice para poder cotejarlo con otros índices alternativos, y afirma también abusividad por la previsible diferenciada evolución de ese índice comparada con la evolución del Euribor. Como consecuencia de tal declaración de nulidad, la sentencia apelada condena a la entidad demandada a restituir a la demandante todos los intereses (la parte de la cuota correspondiente a intereses) percibidos hasta la cancelación del préstamo, con más intereses legales desde la fecha de su respectivo cobro, debiendo restituir la demandante intereses legales sobre el capital vivo del préstamo en cada momento, desde la fecha de generación de cada saldo vivo hasta la fecha del siguiente saldo vivo debida a cada amortización, y así hasta la cancelación. Junto a todo lo anterior, la sentencia de primera instancia también declara la nulidad por



abusividad de la cláusula reguladora de la comisión de apertura del préstamo hipotecario, por falta de prueba de la efectiva prestación de los servicios que retribuye, condenando a la entidad demandada al reembolso del importe cobrado por la misma más intereses; y anula finalmente también la cláusula de gastos por su imposición indiscriminada a la prestataria, condenando a la entidad financiera al reembolso de las cantidades indebidamente abonadas por la parte prestataria en aplicación de tal cláusula, más intereses.

SEGUNDO.-La entidad bancaria demandada se alza en apelación contra la referida sentencia impugnando la declaración de nulidad de la cláusula IPRH-Entidades. Afirma la recurrente que la cláusula controvertida es completamente válida porque se trata de uno de los índices oficiales legalmente reconocidos y a los que cabe vincular contractualmente un préstamo hipotecario. Destaca el recurso, además, que tanto el TJUE como el TS han descartado que pueda sustentar la nulidad de este tipo de cláusulas el sólo hecho de que el consumidor no hubiese dispuesto de una comparativa de la evolución previa de los distintos índices posibles, resultando dicho cotejo innecesario para evaluar la transparencia de la cláusula contractual. El recurso de apelación defiende que en este caso la cláusula supera el control de transparencia, y en cualquier caso plantea que la eventual falta de transparencia no determina automáticamente la abusividad, negando también que concurran los elementos de abusividad en la cláusula controvertida.

La parte demandante se opuso al recurso de apelación defendiendo los pronunciamientos discutidos de la sentencia de primera instancia.

TERCERO.-La resolución de la presente alzada queda determinantemente condicionada por las recientes sentencias del Pleno del Tribunal Supremo núms. 1590/2025 y 1591/2025, ambas de 11 de noviembre, relativas respectivamente a los criterios de transparencia y a los criterios de abusividad de la cláusula IRPH en préstamos hipotecarios suscritos por personas físicas como consumidores.

Como punto de partida, toda cláusula que referencia el interés variable de un préstamo a un determinado índice (en su caso, más diferencial) es una cláusula esencial del referido contrato, en tanto en cuanto regula y define el objeto principal del mismo por cuanto determina y configura la obligación de pago de la parte prestataria, esto es, el precio del negocio de préstamo. En tal consideración de cláusula esencial del negocio jurídico, se trata de una cláusula que, para ser reputada como válidamente incorporada al contrato, queda sujeta a un doble control de transparencia tanto en la incorporación como en el contenido. Y en caso de no superar tales controles, procederá analizar su eventual abusividad, siendo distintos y diferenciados los parámetros que modulan uno y otro vicio contractual (efectivo conocimiento por el consumidor tanto de la carga económica como de la carga jurídica que la cláusula implica en sus obligaciones contractuales, en el caso de la transparencia; desequilibrio importante en perjuicio del consumidor y contrario a la buena fe, en el caso de la abusividad)

Hasta ahora esta Sala venía resolviendo, en consonancia con el criterio jurisprudencial del TS vigente, elaborado a partir de los pronunciamientos del TJUE, que la superación del control de transparencia, al evaluar la validez de la cláusula IRPH, requería la demostración de que la entidad financiera hubiese informado al cliente de la evolución de dicho índice durante los dos años anteriores a la firma del contrato, sin resultar necesaria ni exigible una comparativa con la evolución de otros índices distintos (singularmente, del Euribor). Y en caso de advertir la falta de transparencia por dichos motivos, entendíamos procedente efectuar una específica evaluación de la posible abusividad de la cláusula IRPH, encontrando inexistente la misma porque no se producía desequilibrio importante para el consumidor, puesto que tal circunstancia debía apreciarse por los factores concurrentes a la fecha de contratación y no por la diferente evolución posterior del IRPH respecto de la evolución de un índice de referencia diverso y ajeno al contrato (el Euribor), y porque no existía vulneración de la buena fe contractual al ofrecerse un índice que era oficial y aprobado por la autoridad bancaria.

CUARTO.- Juicio de transparencia.

4.1 Doctrina del Tribunal Supremo.

A partir de posteriores pronunciamientos del TJUE -en sentencias de 13 de julio de 2023 (asunto C-265/22) y de 12 de diciembre de 2024 (asunto C-300/23)- el Tribunal Supremo ha matizado las consideraciones de la evaluación de transparencia de la cláusula IRPH, apreciando que la exigencia queda centrada en la accesibilidad suministrada por el profesional al consumidor para conocer la definición y valores del índice, ya sea prestada directamente o por referencia, ello por cuanto no resulta razonablemente exigible a un consumidor medio el tener que llevar a cabo una actividad propia del ámbito de la investigación jurídica para acceder a tal conocimiento.

Así, afirma la STS Pleno nº 1590/25, de 11 de noviembre, que "entendemos que la STJUE de 12 de diciembre de 2024, C-300/23 , vincula este bloque del control de transparencia al hecho de que la información sobre la definición y los valores del índice sean suficientemente accesibles para un consumidor medio. Esa accesibilidad se puede lograr gracias a las indicaciones dadas en tal sentido por el profesional, pero dichas indicaciones no



son la única fuente posible, ni siquiera prioritaria, de modo que la publicación del índice en el BOE colmaría el control de transparencia siempre que la entidad indique al consumidor tal circunstancia para que se le presente como accesible. Se reitera, pues, que el banco no está obligado a informar de la definición del índice y su cálculo, ni de su evolución anterior, siempre que estos elementos resulten suficientemente accesibles para aquel gracias a las indicaciones del profesional al respecto. Ahora bien, en ausencia de esas indicaciones que permiten al consumidor medio la accesibilidad a los datos, incumbe al profesional ofrecer directamente una definición completa del índice y cualquier otra información pertinente, «en particular por lo que se refiere a una eventual advertencia hecha por la autoridad que haya establecido dicho índice acerca de sus particularidades y de las consecuencias de este que puedan considerarse importantes para el consumidor con el fin de evaluar correctamente las consecuencias económicas de la celebración del contrato de préstamo hipotecario que se le propone» (apartado 94)».

Por otro lado, para aquellos préstamos hipotecarios que, por su fecha y cuantía, quedan sujetos al régimen jurídico de la Orden de 5 de mayo de 1994 y de la Circular 5/1994 del Banco de España, el TS también explica el alcance interpretativo, a efectos de evaluación de transparencia, que merece la previsión del preámbulo de dicha Circular referida a que para igualar la TAE de la operación hipotecaria sujeta a IRPH con la de mercado "sería necesario aplicar un diferencial negativo", afirmando que "*De estos apartados de la STJUE de 12 de diciembre de 2024 (C-300/23) puede extraerse la conclusión de que el TJUE trata la pertinencia de tomar en consideración, en la información que precisa un consumidor medio, el llamado «diferencial negativo» que se menciona en el preámbulo de la Circular 5/1994 como una información instrumental que permite la adecuada comprensión del concepto de TAE en tal contexto y la diferencia entre los tipos de funcionan estructuralmente como una TAE -los IRPH- y el resto*", ello por razón de que "*Debe tenerse en cuenta, además, que lo que establecía la Circular 5/1994 no era que cuando se empleaban los índices IRPH no fuera posible establecer sobre ellos un diferencial positivo y fuera obligatorio un diferencial negativo, ya que se trata de dos conceptos distintos: este último iría destinado a asegurar el efectivo conocimiento del interés medio del mercado, al detraer de la TAE el coste de las comisiones, mientras que el diferencial positivo es el margen con el que se incrementa el índice de referencia para determinar la remuneración del préstamo*".

Con fundamento en todo lo anterior, la STS 1590/2025 determina un "catálogo de los diferentes elementos que habrán de ser tenidos en cuenta por los órganos jurisdiccionales en la realización del control de transparencia" sobre la cláusula IRPH, señalando así los siguientes parámetros:

- Comprobar la normativa aplicable al préstamo en atención a su fecha y cuantía (bien a la Orden de 5 de mayo de 1994 y Circular 5/1994 -préstamos suscritos hasta el 8 de diciembre de 2007 por capital no superior a los 25 millones de pesetas ó 150.253,03 euros y préstamos suscritos por cualquier capital desde esa fecha hasta la Orden de 2011 y Circular de 2012; bien a la Orden EHA/2899/2011 y la Circular 5/2012 -préstamos suscritos a partir de la entrada en vigor de dichas normas-; o bien a la normativa general sobre condiciones generales de la contratación y consumo -préstamos anteriores al 9 de diciembre de 2007 pero de capital superior a los 150.253,03 euros-).
- Como regla general, la publicación en el BOE de las Circulares 5/1994 y 5/2012 y de los sucesivos valores de los índices IRPH permite tener superado el control de transparencia en cuanto al conocimiento de la composición, peculiaridades, valores y evolución del tipo oficial, por cuanto esa publicidad oficial permite a un consumidor razonablemente atento y perspicaz comprender que el referido índice se calculaba según el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda, incluyendo así los diferenciales y gastos aplicados por las diferentes entidades, al que habría que añadir el diferencial pactado en el caso concreto.
- No es exigencia de transparencia en la Directiva 93/13 que la información sobre la evolución pasada y el último valor del índice, ni siquiera en los préstamos sometidos a la Orden de 1994, tuvieran que ser necesariamente facilitados por la entidad prestamista, pues el índice de referencia quedó establecido mediante un acto administrativo que fue objeto de una publicación oficial y, en principio, los prestatarios tienen de este modo acceso a la información que puede permitir a un consumidor medio comprender el método de cálculo y los sucesivos valores del índice.

Por el contrario, la información necesaria puede provenir de elementos no facilitados directamente por el prestamista profesional, siempre que esos elementos estén públicamente disponibles y pueda accederse a ellos, en su caso, a través de ciertas indicaciones dadas en tal sentido por ese profesional, para lo que bastará que en la información facilitada conste la mención a la Circular 5/1994. Sin embargo, no será suficiente, a estos efectos, la sola mención de la Circular 8/1990, pues no llegó a publicarse en el BOE una versión consolidada que incluyera los contenidos añadidos por la Circular 5/1994, de modo que, en tales casos, el consumidor no podría lograr la accesibilidad al contenido de esta última circular sin llevar a cabo una tarea que excede de la diligencia de un consumidor medio y se adentra en el campo de la investigación jurídica.



- El hecho de que, en su caso, la entidad prestamista hubiese incumplido el deber de entrega del folleto informativo exigido en el Anexo I, apartado 3, de la Orden de 1994 no genera por sí solo falta de transparencia en el ámbito contractual (sin perjuicio de las consecuencias que procedan en el ámbito disciplinario), debido a que "no existen medios tasados para obtener el resultado que con el requisito de la transparencia material se persigue: un consumidor suficientemente informado" sino que por el contrario cabe alcanzar tal objetivo por una pluralidad de medios, de modo que procede valorar si en el concreto procedimiento se acredita que esa omisión pudo ser suplida por la información facilitada por otros medios, incluidas las indicaciones sobre la fuente y publicación de los datos pertinentes sobre el índice.

- En el particular referido al conocimiento de la mención del diferencial negativo del preámbulo de la Circular 5/1994, en los préstamos sometidos a esta norma, nos hallamos ante una información instrumental cuya finalidad se circunscribe a la comprensión, para un consumidor medio, del concepto de TAE en el contexto de la contratación de un préstamo hipotecario, lo que se logra con la mención a dicha Circular. En consecuencia, la omisión de una referencia concreta al diferencial negativo en la información suministrada resultará irrelevante si dicha información incluía la referencia a la Circular 5/1994 y, en caso de existir una primera franja temporal a tipo fijo, se indicaba la TAE aplicable a ese primer periodo, o se incluía cualquier otra mención al concepto TAE.

En definitiva, la utilización del IRPH como índice de referencia no merma la posibilidad del consumidor de comparar una propuesta de préstamo que utilice este índice de referencia con otras propuestas que utilicen otros índices oficiales que no consisten estructuralmente en una TAE, siempre que el valor actual y los valores históricos de dichos índices se comuniquen o sean accesibles.

4.2 Aplicación al caso. No superación de la transparencia.

En el caso que nos ocupa el préstamo hipotecario fue otorgado en escritura pública de fecha 4 de enero de 2007, por un capital de 60.000 euros a restituir en un plazo de diez años mediante 120 cuotas mensuales, por lo que en atención a su fecha y cuantía la operación quedó sujeta a las reglas de la Orden de 5 de mayo de 1994 y la Circular 5/1994.

En cuanto a los intereses del préstamo, la escritura fijó (cláusula tercera) un primer período a tipo fijo durante el primer año, a un 5,645%, indicando expresamente que se trataba del "IRPH del conjunto de entidades del mes segundo anterior a la fecha de formalización del préstamo, incrementado en 1,000 por ciento".

A partir de ese primer año, se pactó un tipo de interés variable anualmente, fijado en "El tipo IRPH correspondiente al mes segundo anterior a la fecha de revisión del tipo de interés de cada período anual del préstamo, incrementando en 1,00 punto porcentual".

A la hora de definir este interés variable, la cláusula tercera bis contiene una identificación y definición del índice de referencia, estableciendo lo siguiente:

"IRPH: TIPO MEDIO DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS A MÁS DE TRES AÑOS, DEL CONJUNTO DE ENTIDADES.- Se define 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 hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario en el mes a que se refiere el índice.

El índice se publica mensualmente en el Boletín Oficial del Estado".

Con los elementos expuestos, considerandos que en el caso que nos ocupa no existe suficiente transparencia en la cláusula definitoria del interés variable. Como ha quedado razonado, la nueva doctrina del TJUE y del TS pone el acento en las indicaciones brindadas por el profesional al consumidor para poder acceder al conocimiento de la definición y valores del índice. De este modo, en el caso que nos ocupa esa accesibilidad y facilidad de información se muestran insuficientes, porque, aunque se informa que el índice de referencia (en este caso, el IRPH-Entidades) se publica mensualmente en el BOE, en cualquier caso, no se indica a la parte prestataria cuáles son las resoluciones normativas que regulan ese índice ni en qué BOE (de qué fecha) están publicadas. Se transcribe la definición del IRPH-Entidades, pero no se indica dónde y cómo está regulado, por lo que se conduce al consumidor a una labor de investigación jurídica que resulta excesiva e inexigible en la diligencia propia de un consumidor medio. Además, el resto de documentación informativa adicional tampoco contiene esas necesarias referencias en las que encontrar la definición y valores del índice, toda vez que la oferta vinculante presentada contiene la misma descripción del IRPH-Entidades al que se sujetó la operación, pero sin identificación alguna de los instrumentos normativos que lo regulan, definen y valoran.

De igual modo, ante la inexistencia de suficientes indicaciones tampoco se observa, como alternativa, que la entidad prestase directamente una información completa del índice IRPH en todos los aspectos y alcance del mismo, pues tan sólo se trascribió una descripción del índice sin explicación de su cálculo y operatividad.



Por todo ello, entendemos que la falta de transparencia expuesta permite en este caso pasar a analizar si la cláusula resultaba o no abusiva.

QUINTO.- Juicio de abusividad.

Una vez concluido que en el caso que nos ocupa la cláusula que determina la sujeción y cálculo de los intereses del préstamo al índice IRPH (más un diferencial) no colma las exigencias de validez por transparencia, es procedente pasar a analizar, particularmente, si la cláusula resulta o no abusiva, por cuanto, como ya venía efectuando esta Sala y el TS, y refrenda la reciente jurisprudencia del Alto Tribunal, aunque la insuficiencia de información "determinara la falta de transparencia de la cláusula cuestionada, ello no implicaba necesariamente su nulidad" dado que "según reiterada jurisprudencia del TJUE, cuando se trata de elementos esenciales del contrato (precio y prestación), el efecto de la falta de transparencia de las cláusulas que definen el objeto principal del contrato no es su nulidad, sino la posibilidad de realizar el juicio de abusividad, esto es, permite valorar si se trata de una cláusula que, en contra de las exigencias de la buena fe, causa, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato (por todas, SSTJUE de 30 de abril de 2014 (C-26/13, Kásler); de 26 febrero de 2015 (C-143/13, Matei); de 20 de septiembre de 2017 (C-186/16, Andriciuc); de 14 de marzo de 2019 (C-118/17, Dunai); y de 5 de junio de 2019 (C-38/17, GT)".

5.1 Doctrina del Tribunal Supremo.

La sentencia del Pleno del Tribunal Supremo nº 1591/2025 ha determinado una relación de parámetros de abusividad para estos casos, a la luz de los posteriores pronunciamientos del TJUE en la materia -en sentencias de 13 de julio de 2023 (asunto C-265/22) y de 12 de diciembre de 2024 (asunto C-300/23)-, que son los siguientes:

- La valoración de la abusividad debe hacerse en el momento de la contratación del préstamo, debiéndose tener en cuenta todas las circunstancias concurrentes en ese momento.
- El eventual desequilibrio en detrimento del consumidor depende esencialmente, no del propio índice de referencia, sino del tipo de interés que resulta efectivamente de esta cláusula, para lo que se debe considerar tanto los valores del índice de referencia como también el diferencial aplicado contractualmente a ese índice, con el fin de comparar el tipo de interés efectivo resultante con los tipos de interés habituales del mercado.
- El carácter abusivo de una cláusula contractual se debe apreciar con referencia a todas las demás cláusulas del contrato, por lo que puede ser pertinente examinar la naturaleza de las comisiones eventualmente estipuladas en otras cláusulas del contrato objeto del litigio principal, con el fin de comprobar si existe un riesgo de doble retribución de determinadas prestaciones del prestamista.
- En su caso, el hecho de que en la cláusula se haga uso de un índice de referencia establecido a partir de las TAE aplicables a los contratos tomados en consideración para calcular los valores sucesivos de este índice, y que esa TAE incluya elementos derivados de cláusulas cuyo carácter abusivo se declare posteriormente, no implica que la cláusula de adaptación del tipo de interés del contrato en cuestión deba considerarse abusiva.
- Se ha de comparar el tipo efectivo de los intereses ordinarios resultante de la aplicación de la cláusula que establece como índice de referencia el IRPH y el tipo efectivo de esos intereses resultante con los métodos de cálculo generalmente aplicados, y, entre otros, con los tipos de interés aplicados en el mercado en la fecha en que se celebró el contrato de préstamo en cuestión a un préstamo de un importe y una duración equivalentes a los de dicho contrato.
- También pueden ser relevantes otros aspectos del método de cálculo del tipo de interés contractual o del índice de referencia, si pueden crear un desequilibrio en detrimento del consumidor, para lo que habrá que estar a las circunstancias de cada caso.

Además, con respecto del parámetro de comparación del tipo contractual con los intereses de mercado la misma STS 1591/2025 referencia la necesidad de tomar en consideración los siguientes factores:

- i) Los índices de referencia aplicables a los préstamos hipotecarios se supervisan por el Banco de España y se publican mensualmente en el Boletín Oficial del Estado, por lo que se trata de una información pública y accesible para cualquiera. Además, se publican de forma agrupada, por lo que es posible confrontarlos entre sí.
- ii) Se ha de hacer una comparativa, uniforme, esto es, se han de comparar los tipos de interés resultantes de sumar al índice de referencia de que se trate, el diferencial.
- iii) La comparación no puede limitarse a confrontar el IRPH aplicable en el momento de suscribir el préstamo, con el Euríbor aplicable en dicho momento, porque es un hecho notorio que los diferenciales aplicados eran distintos en uno y otro caso (menores en los préstamos referenciados a IRPH que en los referenciados a



Euríbor), condicionando el tipo de interés finalmente aplicable. De este modo, la comparativa entre IRPH y Euríbor debe hacerse con suma cautela, porque se carece de datos para conocer cuál hubiera sido el diferencial que se le habría aplicado al préstamo si se hubiera referenciado al Euríbor.

iv) Puede resultar pertinente para esta comparativa el interés fijo pactado por las partes, en su caso, para un primer periodo. No obstante, dada la configuración del índice IRPH, la comparación debe hacerse con la TAE del contrato, que incluye el efecto de las comisiones y gastos.

v) El Banco de España publica la «Tabla de los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario», referida a cada anualidad, que permite conocer los diversos tipos en los doce meses del año. Uno de los epígrafes de esta tabla es el «Tipo medio de préstamos hipotecarios» para las «Entidades de crédito en la zona euro». Los datos se corresponden con las resoluciones del Banco de España por las que se publican determinados tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario. No obstante, los datos de este epígrafe solo figuran a partir del mes de octubre de 2012, por lo que no proporciona la información sobre el tipo medio de préstamos hipotecarios para meses anteriores, ya que no se incluía dicho dato por el Banco de España en sus resoluciones.

vi) El Banco de España también publica en su web en el apartado de Estadísticas de tipos de interés, un gráfico denominado «Tipos sintéticos de interés de nuevas operaciones de las entidades de crédito y los establecimientos financieros de crédito», «Hogares y sociedades no financieras», que permite, al pulsar sobre la curva de «Préstamos y créditos (TAE)», conocer el tipo sintético mensual de estos préstamos y créditos desde enero de 2003. El "tipo sintético" es el tipo de interés medio que se ha aplicado en todas las nuevas operaciones de crédito (hipotecas, préstamos, etc.) concedidas por los bancos españoles durante un periodo determinado.

El referido gráfico de los tipos medios sintéticos es adecuado para hacer la comparativa.

vii) Asimismo, también puede resultar pertinente para comparar el tipo de interés efectivo resultante con los tipos de interés habituales del mercado, la información que proporciona el Instituto Nacional de Estadística (en adelante, INE), que publica, como «Notas de prensa», las «Estadísticas de hipotecas» correspondientes a un determinado periodo (anual o mensual), en el apartado «Tipo de interés de las hipotecas», aportando el tipo de interés medio y los plazos medios de estos préstamos.

viii) Finalmente, el solo hecho de que en la comparación resulte que el interés del préstamo por referencia al IRPH sea más elevado que el tipo medio de las hipotecas en ese año o de ese mes no significa per se que la cláusula sea abusiva. Para apreciar la abusividad, sin incurrir en un control de precios, la desproporción debe ser muy evidente porque la concreción del diferencial a cada concreta operación queda determinada por la valoración del riesgo y por el resto de características de la operación (solvencia del deudor, calidad de las garantías concurrentes -fiadores-, plazo y cuantía del préstamo, la vinculación del cliente con la entidad, la domiciliación de la nómina, de otros recibos, la contratación de otros productos o servicios, etc); y porque solamente existe abusividad en caso de desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes, en detrimento del consumidor.

5.2 Aplicación al caso. Inexistencia de abusividad.

En el caso que nos ocupa no se advierte abusividad en la fijación de un interés variable equivalente al IRPH-Entidades más un punto, porque no se produce con ello una grave desproporción en perjuicio del consumidor prestatario.

El contrato litigioso se escrituró en enero de 2007. Se fijó un primer año a tipo fijo del 5,645% y después un interés variable de IRPH-Entidades más un punto.

Según la Resolución de 16 de febrero de 2007 del Banco de España, por la que mensualmente se hacen públicos los índices de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, en el mes de enero 2007 (en que se escrituró el préstamo) el tipo medio del IRPH-Entidades fue de un 4,811%, lo que sumado al diferencial contratado suponía un 5,811%.

Por otro lado, el tipo sintético para préstamos y créditos correspondiente a enero de 2007, según el gráfico de tipos sintéticos de interés de nuevas operaciones de las entidades de crédito y los establecimientos financieros de crédito, relativo a hogares y sociedades no financieras, publicado por el BdE, era del 5,22%.

Asimismo, con arreglo a los datos estadísticos publicados por el INE en el conjunto de entidades de crédito el tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios durante el año 2007 fue del 4,71%, con un plazo medio de 26 años.



Vistas las referencias anteriores, no existe desequilibrio importante en perjuicio del consumidor en la fijación, a enero de 2007, de un interés variable de IRPH-Entidades más un punto, que en ese momento temporal equivalía a una previsión de un 5,811%, para un préstamo concedido a diez años. Más todavía cuando en el primer año a tipo fijo el interés pactado no sólo era muy próximo (un 5,645%), sino que además ese interés fijo se conformó precisamente mediante la adición de un punto al IRPH-Entidades vigente dos meses antes de la formalización de la escritura.

Por todo lo razonado, procede la estimación del recurso de apelación, debiendo quedar sin efecto la anulación de la cláusula reguladora del interés remuneratorio del préstamo por no resultar la misma abusiva.

SEXTO.- Costas.

En cuanto al pago de las costas de la apelación, el art. 398.2 de la LEC determina (en el tenor vigente al tiempo de incoarse el presente proceso) que en caso de estimación total o parcial de un recurso de apelación no se condenará en las costas de dicho recurso a ninguno de los litigantes, solución a aplicar al caso que nos ocupa al resultar acogido el recurso de apelación.

Vistos los citados artículos y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

SE ESTIMAel recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sra. Igea Larráoz, en nombre y representación de Caixabank SA, contra la sentencia de fecha 1 de diciembre de 2022 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 7-bis de Pamplona en el procedimiento Juicio Ordinario 100/2022, que **SE REVOCAPARCIALMENTE**, dejando sin efecto la declaración de nulidad de la cláusula IRPH-Entidades y su consecuencia económica, contenidas en los puntos núms. 1 y 2 del fallo; manteniendo el resto de pronunciamientos de la referida sentencia.

Todo ello sin hacer imposición en cuanto al pago de las costas procesales generadas con el recurso de apelación.

Dese el destino legal al depósito que se haya constituido para recurrir.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

La presente resolución, de concurrir los requisitos establecidos en el artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es susceptible de **recurso de casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo o, en su caso, ante la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Navarra**,debiendo presentar ante esta Sección el escrito de interposición en el plazo de los **VEINTE DÍAS**siguientes al de su notificación.

Debiendo acreditarse en el momento de la interposición del recurso haber consignado el depósito exigido para recurrir en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano abierta en Banco Santander, con apercibimiento de que de no verificarlo no se admitirá a trámite el recurso pretendido.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.